

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

SQ_D.1 - INDIRIZZI DISCIPLINARI

TAVOLA DEI VINCOLI

VALSAT

VINCOLI URBANISTICI

SINDACO
LUCA VECCHI

VICESINDACO E ASSESSORE A RIGENERAZIONE ED AREA VASTA
ALEX PRATISSOLI

INDICE

ABBREVIAZIONI.....	4
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Titolo 1 Finalità, elaborati costitutivi ed efficacia del Piano.....	6
Art. 1.1 Natura ed oggetto del Piano Urbanistico Generale.....	6
Art. 1.2 Elaborati del Piano Urbanistico Generale.....	6
Art. 1.3 Valore degli elaborati cartografici.....	7
Art. 1.4 Valore della Disciplina.....	7
Art. 1.5 Varianti al Piano.....	7
Art. 1.6 Salvaguardia e attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.....	8
Art. 1.7 Entrata in vigore del Piano.....	9
Art. 1.8 Rapporto con il Regolamento Edilizio e altri regolamenti comunali.....	9
Titolo 2 Attuazione del Piano.....	10
Trasformazioni diffuse_ Interventi edilizi diretti.....	10
Art. 2.1 Pre requisiti per la trasformabilità.....	10
Art. 2.2 Valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi in relazione a specifici fattori d'impatto.....	11
Trasformazioni complesse_ interventi urbanistici convenzionati.....	14
Art. 2.3 Accordo operativo e Piani attuativi di iniziativa pubblica.....	14
Art. 2.4 Permessi di costruire convenzionati.....	15
Art. 2.5 Interventi assoggettati ad art. 53 della LR 24/2017.....	15
Art. 2.6 Valutazione degli accordi operativi, dei piani attuativi di iniziativa pubblica e dei permessi di costruire convenzionati.....	16
Art. 2.7 Consumo di suolo massimo.....	17
CAPO II - STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE.....	18
Titolo 3 - Città pubblica.....	18
Art. 3.1 Il sistema dei servizi pubblici e privati.....	19
Art. 3.2 Edilizia Residenziale Sociale_ERS.....	25
Art. 3.3 Il Sistema delle reti.....	26
Art. 3.3.1 Infrastrutture verdi e blu.....	26
Art. 3.3.2 Infrastrutture grigie.....	28
Art. 3.3.3 Infrastrutture digitali.....	33
Art. 3.4 Concorso dei privati nella realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	35
Art. 3.5 Standard differenziati di dotazioni territoriali nelle trasformazioni.....	36
Titolo 4 - Standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.....	41
Art. 4.1 Requisiti prestazionali ecologico ambientali.....	41
Art. 4.2 Requisiti prestazionali funzionali.....	44
Art. 4.3 Requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica.....	45
(I) Titolo 5 - Luoghi della strategia.....	48
Art. 5.1 Area Nord.....	49
Art. 5.2 Poli produttivi strategici: Mancasale, Prato Gavassa, Villaggio Crostolo, Corte Tegge, Zona Annonaria.....	50
Art. 5.3 Quartieri urbani: Santa Croce, Mirabello, Stazione.....	51
Art. 5.4 Assi urbani: via Emilia, Lungo Crostolo, via Gramsci.....	52
Art. 5.5 Città storica.....	53
Art. 5.6 Frazioni.....	53
Art. 5.7 Reti ecosistemiche urbane: chilometro bianco, infrastrutture blu.....	54
Titolo 6 - Piano di Comunità.....	55

CAPO III - CITTÀ DA QUALIFICARE.....	58
Titolo 7 - Sistema storico-architettonico.....	58
Art. 7.1 Tessuti del Centro storico.....	58
Art. 7.2 Nuclei storici minori.....	67
Art. 7.3 Edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico, e testimoniale nel forese e in urbano.....	69
Art. 7.4 Strutture insediative storiche urbane.....	71
Art. 7.5 Strutture insediative territoriali storiche non urbane.....	73
Titolo 8 - Sistema dei Poli Funzionali.....	74
Titolo 9 - Sistema degli ambiti da riqualificare.....	80
Art. 9.1 Ambiti di riqualificazione strategica.....	80
Art. 9.2 Ambiti da rifunionalizzare.....	83
Art. 9.3 Ambiti da rinnovare.....	86
Titolo 10 - Sistema dell'abitare.....	88
Art. 10.1 Tessuti urbani a densità medio-alta _A1 e A2.....	89
Art. 10.2 Tessuti urbani a densità medio-bassa _A3-A4.....	92
Art. 10.2.1 Tessuti urbani a densità medio-bassa con aree a verde privato di particolare pregio.....	95
Art. 10.3 Tessuti urbani storici e testimoniali _A5.....	96
Art. 10.4 Tessuti urbani a matrice rurale _A6.....	98
Art. 10.5 Tessuti urbani ad impianto unitario meritevoli di tutela _A7.....	99
Titolo 11 - Sistema della produzione.....	101
Art. 11.1 Poli produttivi strategici_P1.....	102
Art. 11.2 Micropoli produttivi_P2.....	104
Art. 11.3 Tessuti monoaziendali_P3.....	106
Art. 11.4 Tessuti terziari-polifunzionali_P4.....	108
Titolo 12 - Sistema del commercio.....	110
Titolo 13 - Sistema dei piani da completare.....	113
Art. 13.1 Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti.....	113
Art. 13.2 Tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, comma 2, lettera d) della LR 24/2017.....	115
Art. 13.2.1 Tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, coma 2, lettera d) della LR 24/2017 con opere di urbanizzazione collaudate.....	115
Art. 13.2.2 Tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, coma 2, lettera d) della LR 24/2017 con opere di urbanizzazione non collaudate.....	117
Art. 13.2.3 Tessuti in progettazione coordinata.....	118
Art. 13.3 Piani Urbanistici Attuativi (PUA) da demandare ad accordo operativo.....	118
CAPO IV AREE AGRICOLE URBANE.....	119
Art. 14 Aree agricole urbane.....	119
CAPO V IL TERRITORIO AGRICOLO.....	121
Titolo 15 - Il sistema del territorio agricolo.....	121
Art. 15.1 Interventi funzionali all'attività agricola.....	123
Art. 15.1.1. Disposizioni generali.....	123
Art. 15.1.2 Interventi ad uso abitativo agricolo.....	128
Art. 15.1.3 Ambito agricolo periurbano e Parchi Campagna del Crostolo e del Rodano.....	130
Art. 15.1.4 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico.....	134
Art. 15.1.5 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva.....	139
Art. 15.2 Interventi non connessi all'attività agricola.....	144
Art. 15.2.1 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici non soggetti a vincoli di tutela.....	145
Art. 15.2.2 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici soggetti a vincoli di tutela.....	148

Art. 15.2.3 Impianti produttivi isolati in ambito rurale.....	152
Art. 15.2.4 Aree attrezzate per attività fruttive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili.....	154
Art. 15.2.5 Attrezzature sportive e ricreative private; recinti e ripari per animali.....	155
Art. 15.2.6 Impianti per l'ambiente.....	155
Art. 15.2.7 Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; soluzioni insediative di interesse pubblico LR 11/2015.....	155
Art. 15.2.8 Piani Urbanistici Attuativi ora ricompresi nel territorio rurale.....	156
Art. 15.3 Le reti ecosistemiche extra urbane.....	157
Art. 15.4 La qualificazione paesaggistica del territorio rurale.....	161
CAPO VI - DISPOSIZIONI FINALI.....	164
Titolo 16 Disciplina speciale.....	164
Art. 16.1 Ambiti di ricollocazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalle opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche_PRG 2001.....	164
Art. 16.2 Ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste.....	165
Art. 16.3 Aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o delle superfici previste trasferite da altre zone, già convenzionate.....	167
Art. 16.4 Aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o delle superfici previste trasferite da altre zone, già attuate.....	167
Titolo 17- Schede speciali d'intervento.....	168

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

P1	=	Parcheggi pertinenziali
P2	=	Parcheggi di urbanizzazione primaria e/o secondaria (pubblici o di uso pubblico)
SCO	=	Superficie coperta
S.min	=	Superficie minima di intervento
SF	=	Superficie fondiaria
STER	=	Superficie territoriale
SVp	=	Aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi
UF	=	Indice di utilizzazione fondiaria
UT	=	Indice di utilizzazione territoriale

Parametri edilizi

A	=	Indice di densità arborea
Ar	=	Indice di densità arbustiva
H	=	Altezza di un edificio
Hf	=	Altezza del fronte di un edificio
Hu	=	Altezza utile
Hv	=	Altezza utile netta media
Ip	=	Indice di permeabilità
RIE	=	Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio
NP	=	Numero di piani
Q	=	Rapporto di copertura
p.a.	=	Posti auto
SA	=	Superficie accessoria
SC	=	Superficie complessiva
SU	=	Superficie utile
SCO	=	Superficie coperta
Sv	=	Superficie di vendita
UE	=	Unità edilizia
UI	=	Unità immobiliare
VT	=	Volume totale esistente e/o di progetto

Tipi di intervento

CD	=	Cambio d'uso
D	=	Demolizione
MO	=	Manutenzione ordinaria
MS	=	Manutenzione straordinaria
NC	=	Nuova costruzione
NU	=	Nuova urbanizzazione
RE	=	Ristrutturazione edilizia
RE.F	=	Ristrutturazione edilizia attuabile con completa demolizione e fedele ricostruzione
RE.NF	=	Ristrutturazione edilizia attuabile con completa demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma e sedime, ma a parità di volume preesistente
RS	=	Restauro scientifico
RRC	=	Restauro e risanamento conservativo
RU	=	Ristrutturazione urbanistica
D/R	=	Demolizione e ricostruzione
IED	=	Intervento edilizio diretto
IUC	=	Intervento urbanistico convenzionato

Ambiti urbanistici

AAP	=	Ambito agricolo periurbano
Acs	=	Ambiti della Città storica
AR	=	Ambiti urbani di riqualificare
ARP	=	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
AVP	=	Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva
Ta-n	=	Area di trasformazione ambientale (da PRG 2001)
Te-n	=	Aree di trasformazione del territorio extraurbano (da PRG 2001)
Ti-n	=	Area di trasformazione integrata (da PRG 2001)

Tu-n = Area di trasformazione urbana (da PRG 2001)
 PF = Poli funzionali
 VE = Aree destinate a verde privato

Acronimi legislativi

BURERT= Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna
 DAL = Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna
 DCC = Delibera di Consiglio comunale
 DCR = Delibera di Consiglio regionale
 DGC = Delibera di Giunta comunale
 DGR = Delibera di Giunta regionale
 D.Lgs = Decreto Legislativo
 DM = Decreto Ministeriale
 DPCM = Delibera Presidente del Consiglio dei Ministri
 DPR = Decreto del Presidente della Repubblica
 ENAC = Ente Nazionale Aviazione Civile
 LR = Legge Regionale Emilia-Romagna
 NdA = Norme di attuazione
 NTA = Norme tecniche di attuazione
 s.m.i. = Successive modifiche e integrazioni

Acronimi urbanistici

AO = Accordo operativo
 ART.53 = Procedimento unico art. 53 della L.R. 24/2017
 ERS = Edilizia residenziale sociale
 ERP = Edilizia residenziale pubblica
 IBC = Istituto per i beni artistici culturali e naturali dell'Emilia-Romagna
 PAI = Piano Ambientale Integrato
 PAIP = Piano Urbanistico di Iniziativa Pubblica
 PEEP = Piano per edilizia economica popolare
 PIP = Piano per gli insediamenti produttivi
 POC = Piano Operativo Comunale
 PdCC = Permesso di costruire convenzionato
 PPC = Progetto planivolumetrico convenzionato
 PRAA = Programma di riconversione o ammodernamento dell'azienda agricola
 PRG = Piano Regolatore Generale
 PSC = Piano Strutturale Comunale
 PTCP = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
 PUA = Piano Urbanistico Attuativo
 PUG = Piano Urbanistico Generale
 PUMS = Piano Urbano della Mobilità Sostenibile
 Piano = Piano Urbanistico generale
 REd = Regolamento Edilizio
 RIR = Rischio di incidente rilevante
 RUE = Regolamento Urbanistico Edilizio
 RP = Responsabile del procedimento
 QCD = Quadro Conoscitivo Diagnostico
 Strategia = Strategia per la Qualità Ecologica e Ambientale
 TU = Territorio urbanizzato
 ValSAT = Valutazione di sostenibilità ambientale e Territoriale

Varie

CQAP = Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
 PdC = Permesso di costruire
 SUAP = Sportello unico per le attività produttive
 SUE = Sportello unico per l'edilizia
 Iap = Imprenditore agricolo professionale
 SCIA = Segnalazione certificata di inizio attività
 SCEA = Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità
 CLE = Condizione Limite per l'Emergenza

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo 1 Finalità, elaborati costitutivi ed efficacia del Piano

Art. 1.1 Natura ed oggetto del Piano Urbanistico Generale

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) è lo strumento di pianificazione generale redatto secondo le disposizioni della LR 24/2017, in funzione e in coerenza con le risultanze delle analisi del Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD) e della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT).

Il Piano, attraverso la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (Strategia), delinea per l'intero territorio comunale le invarianze strutturali, le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni.

Il Piano ha effetti conformativi sul territorio limitatamente agli interventi di riuso e rigenerazione urbana attuabili tramite intervento diretto secondo la presente Disciplina, che definisce le modalità di intervento fisico e funzionale e i requisiti di qualità urbana ed ecologico ambientale del territorio comunale.

Il Piano, gli Accordi Operativi (AO), i Piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP), il Procedimento Unico e gli Accordi di Programma in variante ai piani possono apporre vincoli urbanistici, finalizzati all'acquisizione coattiva della proprietà o di diritti reali sugli immobili, secondo la disciplina vigente in materia di espropriazione di pubblica utilità.

Il presente Piano appone vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione coattiva della proprietà nelle aree e negli immobili individuati negli elaborati VU.1 e VU.1a.

La Tavola dei Vincoli (elaborati TV.n.) raccoglie e restituisce le prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali, ai sensi del comma 2 dell'art. 25 della LR 24/2017. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela della Tavola dei Vincoli prevalgono sempre sulle presenti norme.

Art. 1.2 Elaborati del Piano Urbanistico Generale

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- A_ Il quadro conoscitivo diagnostico (QCD) elaborato ai sensi dell'art. 22 della LR 24/2017 è la rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano.
- B_ La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (Strategia) elaborata ai sensi dell'art. 34 della LR 24/2017, individua gli obiettivi e i limiti delle trasformazioni diventando elemento di riferimento, indirizzo e verifica sia per gli interventi diretti sia per quelli attuabili per Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP), Accordo Operativo (AO), Procedimento unico art. 53 della LR 24/2017.
- C_ La Tavola dei Vincoli elaborata ai sensi dell'art. 37 della LR 24/2017.
- D_ La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) elaborata ai sensi dell'art. 18 della LR 24/2017 contribuisce alla definizione degli obiettivi della Strategia, alla valutazione dei PdCC, degli AO, del Piano e al suo monitoraggio.

La Strategia è costituita a sua volta da:

- SQ_V Vision_Strategia Urbana
- SQ_L Luoghi della Strategia-Ambiti da assoggettare ad intervento urbanistico convenzionato e AO
- SQ_C Piano di Comunità
- SQ_D Disciplina (il presente elaborato) con specifici elaborati cartografici

- SQ_P Standard per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale

La Tavola dei Vincoli viene aggiornata, come disposto dal comma 5 dell'art. 37 della LR 24/2017, con una DCC ricognitiva a seguito dell'approvazione di leggi, piani o atti di altre amministrazioni che comportano la modifica delle prescrizioni o dei vincoli che gravano sul territorio comunale, senza che ciò costituisca variante al Piano.

Costituiscono parte integrante del Piano anche gli elaborati E_Vincoli Urbanistici.

Art. 1.3 Valore degli elaborati cartografici

Gli elaborati cartografici del Piano hanno valore di univoca rappresentazione esclusivamente nei casi essi siano riferimento per interventi diretti, secondo quanto stabilito dall'art. 33 della LR 24/2017.

Gli elaborati cartografici costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa, per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche, non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né garantiscono la legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Le rappresentazioni cartografiche contenute nel QCD hanno valore informativo.

Le rappresentazioni cartografiche del Piano hanno valore ideogrammatico e programmatico quando sono riferite ai contenuti strategici dello stesso, come stabilito dall'art. 24 della LR 24/2017. Hanno pertanto questo valore le rappresentazioni denominate: SQ_V, SQ_L e SQ_C. Gli strumenti di attuazione del Piano possono precisare le rappresentazioni ideogrammatiche di cui sopra, per portarle a coincidere con lo stato dei luoghi in relazione alle finalità dell'intervento. Le predette precisazioni, non costituendo difformità tra lo strumento di attuazione e il presente Piano, non costituiscono variante allo stesso, ferme restando le condizioni e limitazioni alle trasformazioni contenute nelle schede di ValSAT.

Art. 1.4 Valore della Disciplina

Ogni sistema funzionale è introdotto da:

- una sintesi degli indirizzi strategici e delle azioni di riferimento alle Sfide e Obiettivi del Piano (I);
- una breve descrizione delle componenti del sistema desunte dal Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD).

Le norme, coerentemente con i nuovi contenuti del PUG sono formulate in termini di indirizzi strategici, obiettivi prestazionali e prescrizioni ai sensi dell'art. 28 della LR 24/2017:

- *(I) indirizzi strategici* che indicano gli obiettivi e le azioni di riferimento per le attività di pianificazione, operativa, attuativa e regolamentare, sintetizzando normativamente le strategie del PUG;
- *(OP) obiettivi prestazionali* che indicano le prestazioni di qualità urbana ed ecologico ambientale a cui i soggetti attuatori sono tenuti a conformarsi mantenendo autonomia nella definizione delle modalità attuative. Gli obiettivi prestazionali sono descritti puntualmente all'interno degli Allegati al REd.
- *(P) prescrizioni* che definiscono le regole immediatamente vincolanti in termini di usi e modalità di intervento e le disposizioni che le trasformazioni devono rispettare. Le prescrizioni per gli interventi edilizi sono valide anche per gli interventi urbanistici laddove non diversamente disciplinato dagli elaborati dello strumento attuativo.

Art. 1.5 Varianti al Piano

Hanno valore ed effetto di variante al Piano i seguenti procedimenti:

- stipula di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000 come specificato dall'art. 60 della LR 24/2017;

- approvazione del progetto definitivo o esecutivo di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, o comunale mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma a) della LR 24/2017;
- approvazione del progetto definitivo per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati e altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma b) della LR 24/2017;
- localizzazione e approvazione dei progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla specifica legislazione regionale e nazionale vigente.

Al di fuori dei casi sopra indicati, le varianti al Piano si approvano con il procedimento di cui agli artt. 44 e seguenti della LR 24/2017, fatta salva l'esclusione dalla ValSAT nei casi di cui all'art. 19, comma 6) della LR 24/2017.

Art. 1.6 Salvaguardia e attuazione degli strumenti urbanistici vigenti

A decorrere dalla data di adozione del Piano si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della LR 24/2017. In particolare è ammesso:

- nel caso di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di Progetti planivolumetrici convenzionati (PPC) o soggetti ad atto unilaterale d'obbligo, di progetti unitari d'intervento convenzionati, o di urbanizzazioni convenzionate, già approvati alla data di adozione del PUG, fatto salvo quanto previsto al successivo Titolo 13, i successivi titoli abilitativi sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, o, se non indicato, non oltre 10 anni dalla data di approvazione dell'atto o della convenzione; lo stesso vale per le successive varianti a detti titoli abilitativi, purché non comportino incremento del carico urbanistico e siano motivate dalla finalità di proporre un intervento maggiormente coerente con il contesto di riferimento sia sotto il profilo urbanistico-architettonico sia per gli aspetti che attengono la valorizzazione e la qualità del paesaggio;
- in caso di previsioni del PUG contrastanti rispetto ai contenuti di detti PUA, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti;
- è consentito presentare proposte di varianti ai PUA e ai PPC approvati e resi attuativi tramite stipula della convenzione, entro i termini di validità della stessa, per adeguarli alla disciplina e alla Strategia del PUG;
- per i PUA e i PPC in itinere sono ammesse le possibilità di trasformazione dell'indice edificatorio aggiuntivo UT pari a 0,05 mq/mq del Piano Regolatore Generale (PRG) 2001 e del mix funzionale in Edilizia Residenziale Sociale (ERS) adeguando i parametri alla nuova convenzione tipo;
- le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, con AO o con un progetto di opera pubblica, possono in taluni casi essere destinate a un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse e la loro funzione di servizio agli insediamenti di pertinenza. In questi casi le previsioni dell'AO o del progetto di opera pubblica prevalgono su quelle dei PUA;
- i PPC, Permessi di Costruire (PdC), le Segnalazione Certificate di Inizio Attività (SCIA) già presentati alla data di adozione del PUG, che non risultano conformi alla disciplina da esso introdotta e che non hanno concluso il proprio iter alla data di entrata in vigore del PUG, sono considerati in contrasto con le prescrizioni del PUG e pertanto devono adeguarsi ad esso.

Art. 1.7 Entrata in vigore del Piano

Il Piano entra in vigore alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT) dell'avviso di avvenuta approvazione, ai sensi dell'art. 39 comma 3 del D.Lgs. 33/2013.

A decorrere dall'entrata in vigore del Piano sono abrogati il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e il Piano Strutturale Comunale (PSC), nonché tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel Piano.

Dall'entrata in vigore, il PUG assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, e si conclude il periodo di salvaguardia nonché il periodo transitorio di cui agli artt. 3 e 4 della LR 24/2017.

E' fatta salva:

- l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati secondo quanto previsto dall'art.1.6; per eventuali varianti ai PUA già approvati e convenzionati si applicano inoltre le disposizioni previste dal Titolo 13;
- l'attuazione dei procedimenti speciali in variante alla pianificazione urbanistica comunale per i quali sia stata adottata, prima dell'entrata in vigore del PUG, la determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi.

Art. 1.8 Rapporto con il Regolamento Edilizio e altri regolamenti comunali

Oltre alle prescrizioni del presente PUG si applicano, per quanto di competenza, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune di Reggio Emilia. Dall'adozione del PUG entra in vigore il nuovo Regolamento Edilizio (REd). Il Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies, del DPR 380/2001 e s.m.i., dell'art. 2-bis della LR n. 15/2013 e della DGR 922/2017 contiene la disciplina regolamentare in materia edilizia degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili e del territorio, nonché le loro modalità attuative e procedurali, e il riferimento per l'attuazione degli interventi di qualificazione edilizia per intervento edilizio diretto (IED) e intervento urbanistico convenzionato (IUC) per quanto non diversamente indicato dalle presenti norme. Il REd contiene la descrizione delle prestazioni di qualità urbana ed ecologico ambientale da seguire nella realizzazione degli interventi IED e IUC per ciascun sistema funzionale della presente Disciplina.

Titolo 2 Attuazione del Piano

La disciplina del Piano declina i contenuti dei macro obiettivi, degli obiettivi locali e delle azioni, tenendo come riferimento le tre sfide della Strategia.

L'articolato disciplinare riferito ad ogni sistema funzionale contiene: la sotto articolazione del sistema funzionale; le possibilità trasformative diffuse, per intervento edilizio diretto (IED), e complesse, per intervento urbanistico convenzionato (IUC).

L'azione trasformativa per IED di ciascun sistema o sotto sistema funzionale è articolata in prescrizioni normative direttamente operative e cogenti suddivise in usi-funzioni e modalità d'intervento; e obiettivi prestazionali che indicano le prestazioni di qualità urbana ed ecologico ambientale a cui i soggetti attuatori sono tenuti a conformarsi mantenendo autonomia nella progettazione.

L'azione trasformativa per IUC viene articolata in due modalità attuative:

- azioni trasformative compatibili con l'attuazione edilizia convenzionata (PdCC), a cui sono demandati gli interventi di contenuto aumento del carico urbanistico o ristrutturazioni urbanistiche di limitate dimensioni, a cui sono associati obiettivi prestazionali che indicano le prestazioni di qualità urbana ed ecologico ambientale e indirizzi per la realizzazione delle azioni della Strategia declinata in Luoghi (SQ_L) e Piano di Comunità (SQ_C);
- azioni trasformative demandate ad AO i cui indirizzi strategici sono individuati nella Strategia (SQ_L) e nel Piano di Comunità (SQ_C). Le condizioni di sostenibilità sono declinate all'interno della ValSAT del Piano.

Trasformazioni diffuse_ Interventi edilizi diretti

Il PUG disciplina le trasformazioni diffuse nel territorio urbano e rurale. Tutti gli interventi attuano la Strategia urbana ed ecologico-ambientale e concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica.

Art. 2.1 Pre requisiti per la trasformabilità

Gli interventi di trasformazione edilizia diretta (IED) eccedenti la Manutenzione Straordinaria (MS) sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- l'intervento rientra nella casistica degli interventi ordinari attuabili come IED sulla base del PUG;
- il progetto deve essere conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PUG;
- il lotto di intervento deve essere servito dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art.3.4; qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'attuatore all'esecuzione o all'adeguamento delle medesime, da effettuarsi contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non sussista l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato;
- per i sistemi funzionali Ambiti da riqualificare (Titolo 9), Produzione (Titolo 11), Aree agricole urbane (Capo IV) e il Territorio agricolo (Capo V), il lotto d'intervento non deve contenere immobili con presenza di amianto secondo quanto previsto dagli artt. 9.1, 9.2, 15.1, 15.2 e al Titolo 11;
- la valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi in relazione a specifici fattori di impatto (art. 2.2) sia positiva.

Art. 2.2 Valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi in relazione a specifici fattori d'impatto

La valutazione di ammissibilità urbanistica si svolge negli interventi diretti per determinati usi/funzioni, nei casi di immobili di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nei cambio d'uso. Per tali interventi è richiesta, in sede di presentazione della pratica edilizia, una valutazione di ammissibilità urbanistica che dimostri la compatibilità e la sostenibilità dell'uso e del nuovo insediamento rispetto agli impatti specifici, fermo restando il rispetto della normativa vigente di settore e delle ulteriori prestazioni da assolvere.

Qualora l'insediamento degli usi o di modalità d'intervento sia condizionato a valutazione di ammissibilità urbanistica in relazione a specifici fattori d'impatto, deve essere garantito l'assolvimento delle condizioni di seguito riportate.

Per gli impatti indicati con la lettera "R*" l'assolvimento delle condizioni deve avvenire presentando una esaustiva relazione tecnica e illustrativa corredata, se necessario, da elaborati grafici; per quelli indicati con la lettera "c*" occorre presentare una certificazione del progettista, ovvero un atto d'obbligo, che dichiari l'assolvimento di quanto richiesto e/o l'impegno nella conseguente gestione degli impatti.

Impatto sulla mobilità e sul traffico (R*)

Occorre predisporre uno studio, redatto considerando il Regolamento Viario vigente, che dimostri la capacità del sistema viario di smistare e sostenere con efficienza, senza che sorgano fenomeni di congestione viabilistica, il carico di traffico generato dall'area a seguito della trasformazione (valutando anche la capacità ambientale, cioè il carico inquinante dello stesso) o di garantire, se necessario, l'effettiva possibilità di un suo adeguamento, in ragione dei nuovi flussi e delle criticità riscontrate.

Occorre verificare che:

- i flussi di traffico generati dall'intervento siano compatibili con la capacità fisica residua delle reti di trasporto interessate (criterio della salvaguardia dei livelli di servizio);
- i punti di connessione con la rete esterna garantiscano la piena efficienza tecnica e sicurezza di funzionamento (criterio dell'efficienza degli accessi);
- le opere di urbanizzazione/mitigazione consentano il recupero delle esternalità negative, essenzialmente la congestione, procurate dall'intervento (criterio del recupero delle esternalità).

Oltre a sviluppare questi contenuti, esplicitati in maniera più approfondita nel Regolamento Viario, occorre verificare l'accessibilità (veicolare, pedonale, ciclabile, del trasporto pubblico) e l'idoneità del sistema della sosta, identificando eventuali azioni o interventi necessari per garantire un agevole e sicuro accesso all'area. Occorre inoltre evidenziare la mancanza di situazioni di pericolosità o adottare idonee soluzioni per rimuovere i fattori di pericolo e garantire la sicurezza stradale.

Lo studio dovrà contenere elaborati grafici e descrittivi e potrà avere diverso grado di approfondimento in relazione agli usi, alle quantità da insediare, alle caratteristiche dell'insediamento proposto e alla sua utenza.

Impatto sull'ambiente sonoro (R*)

Occorre predisporre uno studio sulla previsione del clima acustico (redatto da tecnico competente ai sensi della normativa vigente) che analizzi i caratteri specifici dell'attività da insediare nonché il suo impatto acustico e fornisca una valutazione positiva sull'ambiente sonoro previsto nell'area, nel rispetto dei limiti imposti dalla classificazione acustica comunale e della normativa vigente di settore. Occorrerà eventualmente identificare le misure e le opere per la mitigazione del rumore ponendo particolare attenzione ai ricettori sensibili esposti.

Impatto dei rifiuti (R*)

È necessario stimare le quantità e il tipo di rifiuti prodotti, indicare soluzioni progettuali adeguate, in relazione al servizio di raccolta, per le modalità di gestione e il deposito temporaneo in sito (zone di raccolta), ove ammesso dalla disciplina funzionale.

Rischio inquinamento da rifiuti (c*/R*)

È necessario certificare la mancanza di produzione di rifiuti pericolosi e/o rifiuti liquidi oppure, qualora tali tipologie di rifiuti siano prodotte, è necessario mettere in evidenza le specifiche misure di sicurezza adottate per il deposito temporaneo in sito e le modalità di smaltimento.

Impatto su reti e impianti tecnologici (R*)

Rete e impianti fognari

È necessario analizzare l'impatto dell'intervento sulle reti e sugli impianti fognari esistenti e verificare preventivamente l'adeguatezza della rete. Qualora si verificano delle criticità indicare le modalità per superarle.

Rete e impianti idrici

È necessario analizzare l'impatto dell'intervento sulle reti e sugli impianti idrici esistenti e verificare preventivamente l'adeguatezza della rete. Qualora si verificano delle criticità indicare le modalità per superarle.

Rete e impianti energetici

È necessario analizzare l'impatto dell'intervento sulle reti e sugli impianti energetici esistenti e verificare preventivamente l'adeguatezza della rete. Qualora si verificano delle criticità indicare le modalità per superarle. Nel caso la rete del teleriscaldamento sia prossima, verificarne, ai sensi della normativa vigente, la possibilità di allaccio.

Rete e impianti del gas

È necessario analizzare l'impatto dell'intervento sulle reti e sugli impianti del gas esistenti e verificare preventivamente l'adeguatezza della rete. Qualora si verificano delle criticità indicare le modalità per superarle.

Verifica della tutela archeologica (R*)

Nelle more dell'approvazione della Carta della Potenzialità archeologica e della suddivisione dei nuovi siti archeologici noti sul territorio comunale tra tipologia a, b1 e b2 (come previsto dalle *"Linee guida per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio"* approvate con DGR 274/2014) vale quanto indicato nella Tavola dei Vincoli (TV.4) e quanto indicato all'art. 5, CAPO II, TITOLO II del Red in base al quale è subordinato a nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici ogni intervento comportante modifiche al sottosuolo previsto: all'interno della perimetrazione dei siti presenti nella carta archeologica (*elab. QCD_C5C*); nel centro urbano di antico impianto di Reggio Emilia, ossia nel centro storico (art. 7.1); e nelle aree di rispetto archeologico della via Emilia (50 metri per lato dall'asse stradale attuale) e delle strade romane oblique (15 metri per lato dall'asse stradale attuale),

Per gli interventi posti nelle restanti aree è necessario acquisire il nulla osta della competente Soprintendenza, settore archeologia, per opere che prevedono scavi con profondità tra i 50 e i 100 cm dal piano di calpestio su areali uguali o maggiori di 80 mq, nonché per tutte le opere che prevedono scavi con profondità superiori a 100 cm. Alle istanze, contenenti elaborati progettuali e relazione tecnica, utili alla comprensione di ubicazione, estensione e profondità degli scavi ad esse collegate, dovrà essere allegato stralcio della carta archeologica con posizionamento dell'intervento proposto. Per le opere pubbliche vale l'art.25 del D. Lgs.50/2016 relativo all'archeologia preventiva.

Per quanto riguarda le "persistenze centuriali" è fatto divieto di alterarne le caratteristiche essenziali degli elementi caratterizzanti; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione.

Restano comunque fermi i disposti di cui agli artt. 20 e 90 del D.Lgs. 42/04, circa l'obbligo di segnalare e di non distruggere o danneggiare eventuali rinvenimenti archeologici fortuiti nei quali si dovesse incorrere nel corso dei lavori.

Riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) (R*)

Al fine di salvaguardare l'accessibilità alle funzioni strategiche nel contesto urbano e territoriale in caso di emergenza sismica e con riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE del QCD, occorre che:

- gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non siano tali da rendere/realizzare fabbricati interferenti sulla viabilità di connessione o di accesso;
- sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE del QCD, non è ammessa la sopraelevazione e gli interventi edilizi devono tendere di minima alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.

Trasformazioni complesse_ interventi urbanistici convenzionati

Le trasformazioni complesse trovano attuazione mediante l'approvazione di Accordi operativi, Piani attuativi di iniziativa pubblica e Permessi di costruire convenzionati. Sono inoltre trasformazioni complesse gli interventi assoggettati all'art. 53 della LR 24/2017. Costituiscono complemento degli indirizzi disciplinari del PUG e ne dettagliano procedure nonché aspetti di gestione e organizzazione funzionale ad una corretta ed efficace applicazione degli strumenti urbanistici, le *disposizioni organizzative e di gestione del PUG* in Appendice al REd.

Art. 2.3 Accordo operativo e Piani attuativi di iniziativa pubblica

Gli AO e PAIP sono gli strumenti operativi per le trasformazioni complesse attraverso cui perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia, con particolare riferimento alla costruzione della Città pubblica. Stabiliscono il progetto urbano degli interventi e la disciplina di dettaglio relativamente a usi ammissibili, indici e parametri edilizi, e alla quantità di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare. Possono apporre vincoli urbanistici, finalizzati all'acquisizione coattiva della proprietà o di diritti reali sugli immobili, secondo la disciplina vigente in materia di espropriazione di pubblica utilità.

Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, promuove procedure di evidenza pubblica mediante una specifica *delibera di indirizzi per la programmazione degli accordi operativi*, per valutare le proposte che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e le prestazioni definite dal PUG.

La definizione dei contenuti, degli elaborati necessari e del procedimento per arrivare alla stipula dell'AO è stabilita dagli art. 30 e 38 della LR 24/2017, nonché nelle *disposizioni organizzative e di gestione del PUG* del REd, mentre il procedimento per l'approvazione del PAIP è contenuto negli articoli 43-47 della medesima legge.

L'attuazione degli ambiti/aree demandate ad AO potrà avvenire per fasi successive previste in più AO purché nel primo stralcio sia contenuto uno schema direttore, redatto dall'Amministrazione Comunale, che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito/area.

Il Piano individua aree, all'interno del territorio urbanizzato (TU) demandate ad AO o PdCC per le quali, con schede di dettaglio (elaborato SQ_L.2), definisce indirizzi di qualità urbana per la Città pubblica, da valutarsi con indicatori correlati alle politiche/azioni della Strategia, che la ValSAT struttura in matrice di valutazione. (elaborato VS.5)

Tale matrice verrà utilizzata anche per la valutazione di interventi complessi relativi ad ambiti estesi, non perimetrati dal PUG ma demandati ad AO o PdCC all'interno dei diversi sistemi funzionali.

Nel caso di intervento che concorre al consumo di suolo massimo dell'art. 2.7, o rientrante all'interno degli ambiti di riqualificazione strategica o degli ambiti da rifunzionalizzare assoggettati ad AO (art. 9.1 e 9.2) si dovrà ricorrere al concorso di progettazione o al concorso di idee, con valenza anche interdisciplinare, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto. Fatto salvo i diritti di terzi.

La procedura concorsuale è altresì utilizzata, dalla Pubblica Amministrazione, nella predisposizione delle valutazioni progettuali finalizzate alla stesura di piani attuativi di iniziativa pubblica di cui al comma 17 dell'art. 38 della LR 24/2017.

Nei restanti casi è comunque valutato positivamente il ricorso a concorsi di progettazione o al concorso di idee, con valenza anche interdisciplinare, considerando tale modalità funzionale all'elaborazione di progetti di alta qualità, capaci di coniugare le conoscenze acquisite mediante l'attivazione di processi partecipativi con la capacità progettuale dei professionisti.

L'AO, così come previsto dall'art. 38 della LR 24/2017 si compone di massima dei seguenti elaborati:

- il **progetto urbano**, con il quale viene rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, (dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici) in conformità alle previsioni della Strategia;
- la **convenzione urbanistica**, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche o di interesse pubblico previste;
- la **relazione economico-finanziaria**, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità;
- il **documento di VAS/ValSAT** dell'AO, ai sensi dell'art.18 della LR 24/2017, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 della LR 24/2017, nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.

Art. 2.4 **Permessi di costruire convenzionati**

Gli interventi di rigenerazione nel territorio urbano assoggettati a PdCC devono essere corredati di massima dei seguenti elaborati:

- lo **schema di assetto urbano** con l'individuazione degli interventi privati e della Città pubblica in conformità alle previsioni della Strategia;
- la **convenzione urbanistica**, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;
- il **rapporto preliminare** nel caso di intervento sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 della LR 24/2017 per interventi di riuso e rigenerazione urbana;
- il **progetto edilizio** delle opere private e pubbliche.

Art. 2.5 **Interventi assoggettati ad art. 53 della LR 24/2017**

La promozione dello svolgimento del procedimento unico disciplinato dall'art. 53 della LR 24/2017 per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo è ammesso per:

- a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;
- b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.

In particolare il comma b) può essere attivato unicamente per interventi di ampliamento di edifici a funzione produttiva, insediati nel territorio urbanizzato (TU), necessari per lo sviluppo e la trasformazione delle attività, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, anche esterni al TU. Non sono ammessi ampliamenti nei varchi paesaggistici della via Emilia e nei varchi paesaggistici da tutelare individuati nell'elaborato SQ_P.3 che occludano o diminuiscano la dimensione del varco stesso. Gli interventi sono subordinati al rispetto dei requisiti prestazionali del Piano e dovranno essere coerenti con gli obiettivi e le azioni della Strategia. Gli interventi devono essere rivolti al miglioramento delle condizioni di lavoro e all'aumento dell'occupazione. Deve essere inoltre verificata l'impossibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e la compatibilità insediativa ed infrastrutturale della azienda con il contesto

ambientale e paesaggistico. Il progetto deve essere accompagnato da un piano aziendale che dimostri le condizioni di fattibilità tecnico/economica dell'intervento.

Art. 2.6 Valutazione degli accordi operativi, dei piani attuativi di iniziativa pubblica e dei permessi di costruire convenzionati

La Strategia stabilisce i requisiti prestazionali, il concorso alla Città pubblica e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017 per le *trasformazioni complesse*.

La Strategia individua per gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana nel territorio urbanizzato:

- gli obiettivi e le azioni individuate nei Luoghi della Strategia (Titolo 5 ed elaborati SQ_L);
- le attrezzature e gli spazi collettivi individuati dal Piano di Comunità (Titolo 6 ed elaborati SQ_C);
- le condizioni per una accessibilità sostenibile e inclusiva (art. 4.2 ed elaborato SQ_P.2);
- gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale (art. 4. 1 e Allegato A2 al REd);
- l'individuazione delle aree soggette a misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste (art. 4.1 ed elaborato SQ_P.1, SQ_P.5, SQ_P.6)

Nella VAS/ValSAT (elaborato VS.5 articolo 11.3) è indicata la modalità di valutazione della proposta e gli indicatori di valutazione dei progetti rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia:

- *qualità urbana (QU)*
- *qualità dello spazio pubblico (QSP)*
- *qualità sociale (QS)*
- *qualità ecologico ambientale (QEA)*
- *qualità paesaggistica (QP)*
- *qualità economica (QE)*

Gli indicatori di valutazione dei progetti sono pesati in funzione delle vulnerabilità/resilienze territoriali e sociali del territorio comunale.

L'esito della valutazione porta dunque alla possibilità di accedere ad una premialità trasformativa incrementale per le proposte progettuali che meglio rispondono alle esigenze di qualità dei singoli ambiti. Le premialità sono classificate in tre categorie e sono differenziate per tipologia di intervento:

trasformazioni prevalentemente residenziali in urbano				
Base	0,5 mc/mq	Migliorativa	1,2 mc/mq	Ottimale maggiore di 1,2 mc/mq
trasformazioni prevalentemente residenziali/terziarie in frazione				
Base	0,3 mc/mq	Migliorativa	0,6 mc/mq	Ottimale 1,2 mc/mq
trasformazioni prevalentemente terziarie direzionali in urbano				
Base	1,2 mc/mq	Migliorativa	4 mc/mq o Vt esistente	Ottimale maggiore di 4 mc/mq
trasformazioni prevalentemente produttive				
Base	4 mc/mq	Migliorativa	6mc/mq o Vt esistente	Ottimale maggiore di 6 mc/mq

Art. 2.7 Consumo di suolo massimo

Gli interventi che concorrono al consumo di suolo massimo previsto del 3% sono quelli previsti dall'art. 5 e 6 della LR 24/2017.

La Strategia intende preservare la quota del 3% per le imprese ed il terziario avanzato caratterizzate da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree agricole urbane secondo quanto previsto dal Titolo 5. La Strategia individua l'Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattività.

In ogni caso, i nuovi insediamenti posti al di fuori del perimetro esterno del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue al territorio urbanizzato stesso, funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al potenziamento della Città 15 minuti, in conformità a quanto previsto dall'art. 5.6. Non sono ammesse funzioni commerciali e residenziali se non quelle riconducibili all'ERS.

Nella VAS/ValSAT (elaborato VS.5 articolo 11.3) è indicata la modalità di valutazione della proposta di AO/PdCC e gli indicatori di valutazione rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia. La valutazione della proposta si articola attraverso una valutazione di conformità- coerenza-qualità:

- Valutazione della conformità alla Tavola dei Vincoli e alla Vision del Piano e alle sue tre sfide
- successivamente, solo qualora conforme:
 - Valutazione di coerenza della proposta di AO alla Strategia complessiva del Piano con le azioni compensative per rendere pienamente coerente la proposta al Piano;
 - Valutazione qualitativa della proposta rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia: qualità urbana (QU); qualità dello spazio pubblico (QSP); qualità sociale (QS); qualità ecologico ambientale(QEA); qualità paesaggistica (QP); qualità economica (QE).

In funzione dei trend demografici, dei residui attuativi, delle esigenze delle aziende locali, al fine di selezionare gli interventi di addensamento o sostituzione, ristrutturazione urbanistica, nuova urbanizzazione o riqualificazione l'Amministrazione attiverà procedure di evidenza pubblica mediante una specifica *delibera di indirizzi per la programmazione degli accordi operativi*, per valutare le proposte che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e le prestazioni definite dal PUG. Alla delibera di indirizzi per la programmazione degli accordi operativi possono prendere parte, formulando proposte o esprimendo disponibilità ed impegni, i proprietari degli immobili interessabili da trasformazioni urbanistiche ai sensi del PUG, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione della procedura il Comune può stipulare, ai sensi dell'art. 61 della LR 24/2017, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

CAPO II - STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE

Titolo 3 - Città pubblica

SFIDA 1 NEUTRALITÀ CLIMATICA

SFIDA 2 BENI COMUNI

(I) La Strategia ripensa il ruolo delle funzioni e spazi pubblici, in una logica che supera il concetto di standard quantitativo, per valutare il tipo di servizio che lo spazio è in grado di svolgere, e la corrispondenza ai bisogni espressi dai cambiamenti sociali in atto, dalle esigenze di riequilibrio ambientale e di sicurezza, dalle profonde differenze nella struttura demografica e dalle dialettiche tra componenti sociali. Il sistema della Città pubblica integra le attrezzature e i servizi, pubblici e di uso pubblico.

La Strategia individua le seguenti azioni: 10- 85-94-119-120-121-122-125-127-129-130-131-133-134-141-142-149-155-156-157-162-163-164-165-166-167-168-170-171-172-190-241.

Il sistema Città pubblica persegue gli obiettivi di multiscalarità, di integrazione delle dotazioni e creazione di reti che assicurino continuità fisica e prestazionale all'intero sistema città. Le dotazioni territoriali che strutturano la Città pubblica sono composte di *Servizi*, intesi come aree e attrezzature pubbliche e private, di *ERS*, come insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie relative all'abitare e di una *Rete* connettiva fatta di infrastrutture per la mobilità, infrastrutture ecosistemiche verdi-blu e di una nuova forma di connettività, l'infrastruttura digitale.

Usi temporanei. Allo scopo di attivare processi di sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, e azioni di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani sotto utilizzati in aree ad elevata fragilità o fuori dalla Città 15 minuti, può essere concessa l'utilizzazione temporanea di spazi/immobili afferenti la Città pubblica. L'uso temporaneo non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari/spazi interessati, la cessione di dotazioni territoriali o il reperimento di parcheggi pertinenziali. In assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo, previa verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza e igienico-sanitari rispetto all'attività da insediare. L'uso temporaneo è attuato a seguito di una convenzione con il Comune nella quale sono indicati i criteri e le modalità di utilizzazione degli spazi dismessi. La convenzione contiene indicazioni relative al processo di rigenerazione degli immobili nel contesto urbano.

(QCD) Il sistema Città pubblica si articola in

Il sistema delle dotazioni territoriali

Il sistema dei servizi pubblici e privati

attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

attrezzature e spazi collettivi di livello generale

Edilizia Residenziale Sociale

Il sistema delle reti

infrastrutture verdi e blu

infrastrutture grige

infrastrutture digitali

Standard differenziati di dotazioni territoriali nelle trasformazioni

Il sistema delle dotazioni territoriali

(QCD) Il sistema delle dotazioni territoriali è l'insieme degli spazi, opere, impianti, interventi e servizi che garantiscono adeguate prestazioni in ordine a:

- idonee condizioni di vivibilità, salute e di benessere urbano, di relazione, coesione sociale e di welfare;
- tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale;
- sostenibilità ambientale e riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, il contrasto ai cambiamenti climatici e l'incremento della resilienza.

(I) Nell'individuazione, realizzazione e gestione delle dotazioni territoriali devono essere perseguiti i seguenti criteri: accessibilità universale, sostenibilità energetica ed ambientale, qualificazione paesaggistica e qualità dello spazio fisico, sicurezza e adeguatezza tecnologica, comfort, riconoscibilità e comprensibilità, minimizzazione nell'utilizzo di suolo, delle impermeabilizzazioni e tendenza all'invarianza idraulica.

Art. 3.1 Il sistema dei servizi pubblici e privati

(QCD) Si definiscono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune o asserviti/convenzionati all'uso pubblico. Sono ricompresi nel sistema dei servizi anche i servizi e le attrezzature, privati, di uso pubblico o di interesse generale in forza di asservimento, convenzionamento, da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, che risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita collettiva in riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità.

(I) Nelle aree destinate a servizi, attrezzature e spazi collettivi di proprietà pubblica, le specifiche destinazioni possono essere modificate con l'approvazione di progetti di opere pubbliche e/o di pubblica utilità. Ai sensi della LR 15/2013 e s.m.i., è possibile pianificare specifici interventi, dichiarandone l'interesse pubblico, in deroga a quanto disposto dal presente articolo. Le aree e i servizi possono essere realizzate e/o gestiti da soggetti diversi dall'Amministrazione, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata la possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi sono ammessi interventi complementari alla funzione principale e strettamente connessi ad essa. La modifica dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30% della sua SU e compresa entro 30 mq, anche qualora comporti l'apertura di una attività commerciale di vendita di prodotti funzionali o correlati alla destinazione principale, non costituisce cambio d'uso.

E' consentita la realizzazione di chioschi e altri manufatti similari, anche prefabbricati, di alta qualità architettonica, costituiti da materiali ecosostenibili dal punto di vista realizzativo e del successivo smaltimento, privi di fondazioni e dotati di impianti privi di installazioni fisse e ancorati al suolo con sistemi di fondazione amovibili (es.: pali spiralati). La localizzazione degli stessi e la durata della concessione dello spazio pubblico, nonché le attività da insediare, ivi comprese quelle di pubblico esercizio, saranno disciplinate da apposito atto convenzionale a cura del Servizio competente, in assenza del quale si rimanda alle vigenti disposizioni normative inerenti i manufatti con carattere di temporaneità. Tali manufatti non costituiscono incremento di VT.

Il sistema dei servizi pubblici e privati si articola in:

(QCD) **attrezzature e spazi collettivi di livello generale**; nell'elaborato SQ_D.2 simboli grafici diversi contraddistinguono, in particolare:

- Dsuu: servizi per l'istruzione secondaria di II grado e universitaria;
- Dsus: servizi e attrezzature sanitarie di livello generale;
- Dspc: aree per la protezione civile di livello generale;
- Dsuc: cimiteri e aree pertinenziali;
- Ditt: attrezzature tecnologiche tra cui, (dtd) attrezzature e impianti tecnologici per l'ambiente; depuratori e relativa fascia di rispetto; (dte) attrezzature e impianti tecnologici per l'ambiente; pozzi captazione acque;
- Ditt: attrezzature e impianti tecnologici per l'ambiente: l'aeroporto Ferdinando Bonazzi.

(QCD) **attrezzature e spazi collettivi di livello comunale**; nell'elaborato SQ_D.2 simboli grafici diversi contraddistinguono, in particolare:

ATTREZZATURE E SERVIZI

- Diss: attrezzature per l'istruzione prescolastica, primaria e secondaria di I grado;
- Dicc: attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali, pubblica amministrazione, sicurezza pubblica, attività culturali, etc.;
- Diar: attrezzature per i culti;
- Divp, Divs: verde pubblico e attrezzature sportive (tra cui gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive, e altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi);
- Dpsr: aree per verde ricreativo, sportivo e formativo.

(QCD) Fanno inoltre parte del sistema dei servizi pubblici e privati le **dotazioni ecologico ambientali urbane** costituite da aree a verde privato di ampie dimensioni o dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale che concorrono a migliorare la qualità dell'ambiente, mitigando l'impatto degli insediamenti, preservando e favorendo, nella loro diversificazione, habitat naturali e reti ecologiche di connessione, tra cui:

- Drea: dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale;
- Dive: aree destinate a verde privato.

Negli elaborati del Quadro Conoscitivo, QCD_B.1 e QCD_G.1 i diversi simboli grafici contraddistinguono le funzioni prevalenti del sistema dei servizi.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni e Usi generali

Nel caso di interventi su aree di proprietà comunale sono ammessi tutti gli usi funzionali al potenziamento e qualificazione della Città pubblica, con particolare attenzione agli elementi di fragilità individuati. Nella qualificazione di attrezzature e spazi esistenti sono da privilegiare soluzioni multifunzionali, improntate ad una alta flessibilità e promiscuità di utilizzo.

Il riuso degli edifici pubblici, o di parte di essi, per l'insediamento di attività temporanee di natura culturale, sociale, ricreativa, sportiva e servizi di uso pubblico in genere è consentito anche con strutture architettoniche leggere indipendenti strutturalmente dall'edificio principale (soppalchi, spazi "box in the box", containers).

Le funzioni f) sono consentite unicamente nel sistema dei Servizi localizzati esternamente al TU; ad eccezione dell'uso f9 che è sempre ammesso.

Attrezzature e spazi collettivi di livello generale

(P) Funzioni e Usi

Non sono ammessi cambi d'uso (CD) per usi a1, a3, a4, d3, d5.2, d6, d11, d12, d13, d16, d20 e funzioni b) c), e).

Gli usi d1, d2, d5.1 sono ammessi nella misura in cui siano strettamente complementari e a servizio della funzione principale; il d4 è ammesso solo attraverso convenzionamento con l'Amministrazione per la realizzazione/gestione delle aree, spazi e attrezzature; i d7, d8, d10, d17, d19 sono soggetti alla valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi (art. 2.2).

L'uso d18 non è ammesso nelle zone per attrezzature sanitarie e nelle zone per attrezzature per l'istruzione secondaria di II grado; è ammissibile nelle restanti zone destinate alle attrezzature e spazi collettivi di livello comunale, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste.

(P) Modalità d'intervento

E' sempre ammessa la qualificazione edilizia. La NC è ammessa nel rispetto delle seguenti modalità attuative:

- nel caso di interventi su aree di proprietà pubblica l'indice di edificabilità è conseguenza del progetto di opera pubblica e i parametri edilizi fanno riferimento ai requisiti prestazionali e di qualità propri del tipo di attrezzatura e spazio collettivo insediato o da insediare;
- nel caso di interventi su aree non di proprietà pubblica ricadenti all'interno del TU si applicano i seguenti parametri:
 - VT max = 2 mc/mq ovvero se VT/mq è maggiore è ammesso l'ampliamento del 20 % VT esistente;
 - nel caso di interventi in aree individuate come Dpsr, VT max = 30% VT esistente e Ip min è pari al 70% STER;
 - nel caso di interventi in aree individuate all'esterno del TU, VT max = 10% VT esistente.

Le modalità di intervento non si applicano agli edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, alle strutture insediative storiche urbane e alle strutture insediative territoriali storiche non urbane, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammessi dalla rispettiva categoria di tutela e/o secondo quanto riportato dal Titolo 7.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1a. REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima			Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva	
1	2	3	13		15	16	31	Da 32 a 39

Gli interventi prospicienti via Gramsci devono rispettare le *“Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci”* (Allegato A8 del RED).

Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale**(P) Funzioni e Usi**

Nel caso di interventi su aree di proprietà privata o pubblica non sono ammessi CD per funzioni a), b) c), e) e per usi d3, d5.2, d6, d11, d12, d13, d14, d15, d16, d20.

Gli usi d1, d2, d5.1 sono ammessi nella misura in cui siano strettamente complementari e a servizio della funzione principale; il d4 è ammesso solo attraverso convenzionamento con l'Amministrazione per la

realizzazione/gestione delle aree, spazi e attrezzature; il d7, d8, d10, d17, d19 sono soggetti alla valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi (art. 2.2).

L'uso d18 non è ammesso nei servizi scolastici di base; è ammissibile nelle restanti zone destinate alle attrezzature e spazi collettivi di livello comunale, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste.

(P) Modalità d'intervento

E' sempre ammessa la qualificazione edilizia. La NC è ammessa nel rispetto delle seguenti modalità attuative:

- nel caso di interventi su aree di proprietà pubblica l'indice di edificabilità è conseguenza del progetto di opera pubblica e i parametri edilizi fanno riferimento ai requisiti prestazionali e di qualità propri del tipo di attrezzatura e spazio collettivo insediato o da insediare;
- nel caso di interventi su aree di proprietà pubblica individuate come Divs l'indice di permeabilità (Ip) min è pari al 50%;
- nel caso di interventi su aree non di proprietà pubblica ricadenti all'interno del TU, e non individuate come Divp e Divs si applicano i seguenti parametri:
 - VT max = 2 mc/mq ovvero se VT/mq è maggiore è ammesso l'ampliamento del 20 % VT esistente;
 - nel caso di interventi in aree individuate come Dpsr, è ammesso l'ampliamento del 30% VT esistente. Tale ampliamento potrà configurare la realizzazione edifici separati da quelli esistenti, previo parere favorevole della CQAP e unicamente nel caso in cui sia dimostrato, presentando una esauriente relazione illustrativa di approfondimento, che l'intervento non stravolga i rapporti volumetrici edilizi esistenti e garantisca un adeguato inserimento paesaggistico e ambientale.
- nel caso di interventi in aree individuate all'esterno del TU, VT max= 10% VT esistente.

Le modalità di intervento non si applicano agli edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, alle strutture insediative storiche urbane e alle strutture insediative territoriali storiche non urbane, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammessi dalla rispettiva categoria di tutela e/o secondo quanto riportato dal Titolo 7.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1a. REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima			Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	3	13	15	16	31	Da 32 a 39

Gli interventi prospicienti via Gramsci devono rispettare le *“Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci”* (Allegato A8 del RED).

(I) Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC per Attrezzature e spazi collettivi di livello generale e Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

Interventi su aree di proprietà privata: attraverso PdCC è possibile insediare l'uso a2 se complementare/al servizio della funzione principale e attività temporanee di natura culturale, sociale, ricreativa, sportiva e servizi di uso pubblico in genere, anche con strutture architettoniche leggere indipendenti strutturalmente dall'edificio principale (soppalchi, spazi “box in the box”, containers). E' inoltre ammessa la NC con VT pari a 3 mc/mq.

Sono ammesse attività di pedonalizzazione temporanea concordata con l'Amministrazione legata ad attività sportive, scolastiche, associative.

Attraverso AO sono ammessi interventi e funzioni di interesse pubblico eccedenti tali parametri.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1a. REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	4	15	16	17	30	31	Da 32 a 39

1b. REQUISITI AMBIENTALI: da rispettare se l'area è ricadente in una zona di cui all'elaborato SQ_P.1

SQ_P. 1	Matrice acqua		Matrice microclima	
MIGLIORAMENTO CLIMA ACUSTICO E ATMOSFERICO			18	21
MIGLIORAMENTO MICROCLIMA E REGIMAZIONE ACQUE	6	7	19	20

Gli interventi prospicienti via Gramsci devono rispettare le *“Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci”* (Allegato A8 del RED).

Gli interventi devono declinare gli obiettivi-azioni della Strategia con particolare riferimento al Piano di Comunità (SQ_C.1).

Dotazioni ecologico ambientali urbane

(QCD) Sono aree destinate a verde che per localizzazione, dimensione e/o morfologia, sono finalizzate al più generale processo di mitigazione e riequilibrio ecologico ambientale; queste aree, prive di capacità edificatoria, sono finalizzate alla riqualificazione ambientale e alla rinaturalizzazione, attraverso la tutela e il potenziamento della vegetazione e della permeabilità esistente.

(P) Sono ammessi interventi di riqualificazione ambientale e rinaturalizzazione. Sono ammessi interventi per usi f9. È vietato l'utilizzo delle aree per depositi ed esposizioni di merci o similari. Eventuali sistemazioni del verde dovranno essere realizzate, nel rispetto del Regolamento Comunale del verde pubblico e privato, conservando il più possibile le preesistenze arboree e arbustive, prevedendo nuove messe a dimora di alberi e arbusti a potenziamento della vegetazione esistente e adottando un mix di essenze arboree, arbustive e erbacee vario, in un'ottica di diversificazione degli habitat e aumento della biodiversità; si dovranno prediligere sia per il verde lineare che aerea, forme compatte e dense e schemi di impianto. Non è consentito ridurre la permeabilità esistente ad esclusione delle riduzioni di permeabilità derivanti da interventi finalizzati alla realizzazione di limitati spazi e attrezzature a servizio della collettività, quali ad esempio percorsi ciclopedonali, aree giochi, e similari. Nel caso di documentata mancanza di alternative, è ammessa la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, unicamente al fine di garantire l'accesso a lotti contigui e in una quota massima non superiore al 10% della STER. Le recinzioni, tra lotti contigui, devono essere realizzate in siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, alta al massimo 1,20 m e priva di cordolo di base, tale da non essere visibile con lo sviluppo vegetativo; elementi verticali in muratura sono ammessi esclusivamente a sostegno di eventuali cancelli di ingresso; alla base delle recinzioni devono essere previste aperture di dimensioni minime di 12x12 cm per il passaggio della piccola fauna, disposte in modo da collegare tra loro gli spazi verdi all'interno e all'esterno dei lotti. Al fine di rispondere alle esigenze di decoro urbano, igienico-sanitarie, nonché a quelle di prevenzione incendi, è necessario mantenere il decoro e la salubrità dell'area provvedendo, ad esempio,

al taglio regolare della vegetazione, alla regolazione delle siepi, al taglio dell'erba lungo le recinzioni o i muri di cinta e al taglio dei rami e delle piante che fuoriescono dalla proprietà privata.

(OP) Requisiti Prestazionali

Le aree individuate come, dive, drea, e le aree ricomprese all'interno del sistema più generale dei servizi pubblici e privati individuate come rete ecologica urbana sono sottoposte alla disciplina prestazionale di cui all'art. 3.3.1.

Gli interventi relativi ad edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, a strutture insediative storiche urbane e a strutture insediative territoriali storiche non urbane devono rispettare i requisiti progettuali e di qualità dell'Allegato A1 del REd.

Art. 3.2 Edilizia Residenziale Sociale_ERS

(QCD) Si definisce *ERS edilizia residenziale sociale*, l'offerta di servizi abitativi in locazione, in locazione a riscatto o vendita convenzionata o assimilabili, a canoni di affitto e di vendita inferiori a quelli di mercato, locati in modalità permanente o temporanea non inferiore ai 20 anni. I requisiti dei destinatari, le caratteristiche degli alloggi, i canoni di affitto e i prezzi di vendita verranno stabiliti con apposita convenzione tipo. Fino all'approvazione della nuova convenzione tipo la modalità convenzionale rimane quella stabilita con DCC n. 175/2012 e s.m.i.

Le simbologie che individuano l'ERS riportate nell'elaborato SQ_D.2.1 e correlati, sono da ritenersi indicative e l'effettiva presenza di unità edilizie ERS è subordinata ad una verifica in fase attuativa.

Rientrano nella definizione di ERS:

- interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, così come disciplinati dalla LR 24/2001 e s.m.i;
- interventi di Edilizia Residenziale Convenzionata;
- interventi per l'abitare condiviso e solidale, come definiti nella categoria funzionale A2 laddove una parte degli spazi ad uso collettivo sia aperta alle attività di interesse generale, sulla base di un Patto di Collaborazione, o Convenzione, ovvero Atto unilaterale d'obbligo, con l'Amministrazione. Al fine di incentivare lo sviluppo di forme di abitare condiviso, la parte di spazi ad uso collettivo la cui utilizzazione sarà aperta, tramite convenzione, alle attività di interesse generale è ammessa in un rapporto minimo del 20% di VT e non sarà computata nelle superfici che concorrono alle verifiche della capacità edificatoria;
- interventi di Edilizia Residenziale Convenzionata destinati a persone fragili: anziani autosufficienti, come Senior Housing, o strutture abitative in favore di persone con disabilità prive del sostegno familiare ("Dopo di noi", Legge 112/2016).

(P) In particolare negli interventi di ERS:

- una percentuale *pari a massimo il 20% può essere destinata ad edilizia convenzionata in vendita* di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, etc;
- la percentuale residua *deve essere destinata ad edilizia in locazione* come, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato, edilizia convenzionata con patto di futura vendita. Una quota pari ad almeno il 20% della percentuale residua deve essere destinata ad edilizia in locazione per l'affitto.

(P) Nel caso di AO, è obbligatoria la realizzazione di una quota di ERS pari al 30% della SF destinata a nuove costruzioni residenziali. Gli interventi devono essere attuati contestualmente alla parte residenziale non convenzionata o, in alternativa, le aree devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione in sede di AO.

Negli interventi di rigenerazione urbana sottoposti ad AO o PdCC, è obbligatorio realizzare/destinare una quota non inferiore al 20% del VT delle funzioni residenziali per ERS.

(I) Qualora gli AO o PdCC ricadano al di fuori dalla Città 15 minuti, tale quota di ERS verrà trasformata in verde privato non edificabile e monetizzata secondo i valori stabili dalla convenzione tipo. Tali importi saranno vincolati ad interventi di riqualificazione dei quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) o al finanziamento di nuovi insediamenti residenziali pubblici.

Art. 3.3 Il Sistema delle reti

(QCD) Il sistema delle reti integra il sistema degli spazi aperti e dei percorsi pubblici, la cui continuità deve assicurare una migliore connessione fra le diverse parti della città e i principali servizi ed attrezzature, attraverso ricuciture e nuove connessioni urbane, integrandosi quanto più possibile ai sistemi della mobilità collettiva e sostenibile. In particolare comprende le infrastrutture verdi e blu e la rete dei percorsi e spazi pubblici per dare continuità al sistema pedonale, accessibile a tutti, confortevole, piacevole e sicuro e in connessione con gli altri sistemi di mobilità sostenibile.

Il sistema delle reti si articola in:

- infrastrutture verdi e blu
- infrastrutture grige
- infrastrutture digitali

Art. 3.3.1 Infrastrutture verdi e blu

(QCD) Il PUG, ai fini di accrescere la qualità ambientale ed ecologica nonché di ottenere effetti mitigativi dei cambiamenti climatici e dell'inquinamento atmosferico e acustico, individua le infrastrutture verdi urbane. Il sistema è funzionale a pianificare e gestire una rete multifunzionale di aree naturali e seminaturali, che fornisca una serie di servizi ecosistemici, assolvendo le funzioni di Rete Ecologica Comunale e si connetta al territorio agricolo e alla rete ecologica di area vasta. L'elaborato SQ_P.5 individua le infrastrutture verdi e blu urbane a cui si applica la seguente normativa, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 3.1. e dal Capo III.

Costituiscono la rete delle infrastrutture verdi urbane esistenti:

- il verde pubblico e le attrezzature sportive pubbliche tra cui: gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive, e altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi (divp, divs);
- aree a verde privato di ampie dimensioni o dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale che concorrono a migliorare la qualità dell'ambiente, mitigando l'impatto degli insediamenti, preservando e favorendo, nella loro diversificazione, habitat naturali e reti ecologiche di connessione (dive e drea);
- gli spazi verdi o giardini privati localizzati all'interno dei tessuti della città da qualificare (Capo III) che per localizzazione, morfologia o dimensione rappresentano, nel contesto urbano, un importante nodo della rete ecologica da preservare;
- le connessioni lineari individuate, anche in sovrapposizione a tessuti di vario tipo, nell'elaborato SQ_P.5.

Le infrastrutture verdi e blu urbane rappresentate nell'elaborato SQ_P.5, sono quindi costituite da un insieme di elementi lineari e puntuali, aree e fasce con vegetazione, esistenti o da creare. Costituiscono il sistema delle infrastrutture verdi in urbano:

- **Connessioni lineari della rete ecologica**, costituite da successioni lineari di aree verdi pubbliche e/o private e da aiuole e filari di alberi lungo le infrastrutture grigie, distinte in tratti esistenti da mantenere o da potenziare e nuovi tratti da realizzare a completamento della rete esistente;
- **Nodi della rete ecologica**, che rappresentano i fulcri a valenza ecologica e/o polifunzionale di proprietà pubblica e/o privata interconnessi dalle infrastrutture lineari; essi comprendono: parchi urbani, verde urbano esistente di varia natura, spazi verdi interni alle recinzioni di servizi comunali che possono costituire preziosi elementi di supporto alla rete, soprattutto negli ambiti più urbanizzati; giardini tutelati, giardini per lo più privati e vincolati che, come i precedenti, possono costituire preziosi elementi di supporto alla rete, soprattutto negli ambiti più urbanizzati.

- **Infrastrutture blu**, costituite da corsi d'acqua e canali.

La localizzazione delle infrastrutture verdi e blu, evidenziate con apposita simbologia nell'elaborato SQ_P.6, è ideogrammatica, eventuali scostamenti dovranno essere concordati con gli uffici comunali.

Le connessioni lineari della rete ecologica si articolano in:

- a) **connessioni ecologiche da mantenere;**
- b) **connessioni ecologiche da potenziare;**
- c) **nuove connessioni ecologiche.**

Gli interventi pubblici e privati devono concorrere al mantenimento, potenziamento e completamento della Rete ecologica in urbanizzato secondo quanto stabilito dalla specifica disciplina prestazionale, correlata agli elaborati SQ_P.1 e SQ_P.5.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Per tutti gli interventi edilizi diretti valgono le prestazioni del requisito prestazionale n. 13 della matrice microclima dell'Allegato A2 del REd. E in particolare:

(OP)

a) **connessioni ecologiche da mantenere.** Laddove gli elaborati SQ_P.1 e SQ_P.5 individuino, all'interno del lotto o nelle sue adiacenze connessioni ecologiche da mantenere, le aree verdi esistenti devono essere conservate nella loro estensione e nelle loro caratteristiche secondo quanto prescritto dalla prestazione 2 del requisito prestazionale n. 13 della matrice microclima dell'Allegato A2 del REd.

b) **connessioni ecologiche da potenziare.** Sono aree verdi esistenti che devono essere potenziate aumentandone l'estensione e/o la copertura vegetazionale. Laddove gli elaborati SQ_P.1 e SQ_P.5 individuino, all'interno del lotto o nelle sue adiacenze, delle connessioni ecologiche urbane da potenziare, valgono le prescrizioni della prestazione 3 del Requisito prestazionale n. 13 della matrice microclima dell'Allegato A2 del REd.

c) **nuove connessioni ecologiche.** Laddove gli elaborati SQ_P.1 e SQ_P.5 individuino, all'interno del lotto o nelle sue adiacenze, delle nuove connessioni ecologiche urbane da creare, valgono le prescrizioni della prestazione 4 del Requisito prestazionale n. 13 della matrice microclima dell'Allegato A2 del REd.

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(P) Per tutti gli interventi edilizi convenzionati valgono le prestazioni del requisito prestazionale n. 17 della matrice microclima dell'Allegato A2 del REd. E in particolare:

(OP)

a) **connessioni ecologiche da mantenere.** Laddove gli elaborati SQ_P.1 e SQ_P.5 individuino, all'interno del lotto o nelle sue adiacenze connessioni ecologiche da mantenere, le aree verdi esistenti devono essere conservate nella loro estensione e nelle loro caratteristiche secondo quanto prescritto dalla prestazione 2 del requisito prestazionale n. 17 della matrice microclima dell'Allegato A2 del REd.

b) **connessioni ecologiche da potenziare.** Laddove gli elaborati SQ_P.1 e SQ_P.5 individuino, all'interno del lotto o nelle sue adiacenze, delle connessioni ecologiche urbane da potenziare, valgono le prescrizioni della prestazione 3 del Requisito prestazionale n. 17 della matrice microclima dell'Allegato A2 del REd.

c) **nuove connessioni ecologiche.** Laddove gli elaborati SQ_P.1 e SQ_P.5 individuino, all'interno del lotto o nelle sue adiacenze, delle nuove connessioni ecologiche urbane da creare, valgono le prescrizioni della prestazione 4 del Requisito prestazionale n. 17 della matrice microclima dell'Allegato A2 del REd.

d) Qualora gli elaborati SQ_P.1 e SQ_P.5 individuino all'interno dell'area di intervento un nodo della rete

ecologica, le aree verdi devono essere mantenute il più possibile accorpate, concentrate in corrispondenza del nodo e progettate come parchi pubblici a valenza ecologica e polifunzionale o come giardini privati a valenza ecologica, coerentemente con il progetto della Rete ecologica in urbanizzato di cui all'elaborato SQ_P.5, assicurando la loro organica connessione con gli altri elementi della Rete.

Art. 3.3.2 Infrastrutture grigie

(QCD) Fanno parte delle infrastrutture grigie, le aree destinate alle sedi stradali esistenti e di progetto comprensive degli spazi accessori quali spartitraffico, rotatorie, fasce di pertinenza, scarpate, etc, il sistema dei parcheggi e dei parcheggi scambiatori, i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, i distributori di carburanti.

In casi limitati sono state individuate con apposita grafia le aree di pertinenza stradale o fasce di ambientazione. Fanno altresì parte delle infrastrutture grigie le opere di urbanizzazione degli insediamenti, le infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico, le infrastrutture ferroviarie, le infrastrutture viarie e spazi per la sosta; le infrastrutture ciclopedonali; le aree pedonali, le infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente: le reti idriche, le reti fognarie, gli impianti di depurazione.

L'elaborato SQ_D2.1 individua le componenti infrastrutturali portanti, esistenti e in fase di realizzazione del sistema mobilità.

L'accessibilità territoriale è assicurata dall'integrazione fra il servizio ferroviario AV-AC, i servizi ferroviari regionali, i servizi ferroviari locali per Canossa, per Sassuolo e per Guastalla, la rete autostradale, la "Grande rete" viaria di interesse nazionale e regionale, la viabilità tangenziale della città di Reggio, nonché la "rete viaria di base".

L'accessibilità locale ed urbana è assicurata dall'integrazione fra la linea ferroviaria metropolitana Reggio-Bagnolo che collega la Stazione ferroviaria storica con la Stazione AV-AC, le fermate urbane delle linee ferroviarie locali, il trasporto pubblico su gomma, la rete viaria di interesse provinciale e intercomunale, la rete di distribuzione interquartiere, di quartiere e locale, nonché la rete dei percorsi ciclabili, i parcheggi di interscambio modale e di attestamento per l'accesso alla città.

Le strade sono classificate ai sensi del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 495/1992 e s.m.i..

Il sistema delle infrastrutture grigie si suddivide in:

Aree autostradali

Sono aree destinate alle infrastrutture e agli impianti autostradali, agli impianti fissi delle linee, i servizi, le attrezzature direzionali connesse al sistema autostradale. Per le fasce di rispetto valgono le norme vigenti in materia di cui alla Tavola dei Vincoli (TV.1).

Aree ferroviarie

Sono aree destinate alle infrastrutture e agli impianti ferroviari fissi delle linee, i servizi, le attrezzature delle fermate (esistenti e di progetto), le stazioni, i relativi allacciamenti ai pubblici servizi ed alla rete delle urbanizzazioni, comprendono inoltre la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario. Per le fasce di rispetto valgono le norme vigenti in materia di cui alla Tavola dei Vincoli (TV.1). In tale aree, sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi. Nelle aree ferroviarie, d'intesa con l'Amministrazione, possono essere elaborati progetti di riqualificazione che prevedano l'integrazione di servizi di interesse pubblico, nonché aree di parcheggio, aree a verde ed eventuali attrezzature di interesse pubblico funzionali al loro sviluppo.

Aree stradali

Le aree stradali sono aree destinate a infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico, e spazi per la sosta; le infrastrutture ciclopedonali; le aree pedonali.

(P) All'interno di tali aree sono ammessi i seguenti usi: d9, d17; sulla base di specifici provvedimenti comunali sono ammessi gli usi d18 ed e2, nonché il commercio su aree pubbliche e i distributori automatici (di merci o servizi); l'uso d18 è ammissibile, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste; sono ammesse le sistemazioni e i manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali, ad esempio, aree a verde di arredo, barriere antirumore, elementi di arredo urbano, ecc...

(OP) Gli interventi sulla viabilità rurale storica minore, devono rispettare le indicazioni dell'Allegato A6 al REd *"Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo"*. Si richiama il rispetto delle disposizioni del Regolamento Viario approvato con DCC n. 3373/93 del 21/05/2012, ove siano più dettagliate di quelle del presente articolo, nonché quanto previsto dall'art.1 della Parte Seconda, Titolo III, Capo II del REd.

Gli interventi prospicienti gli *Ambiti da rinnovare* (art. 9.3) devono rispettare le indicazioni dell'Allegato A2 al REd: *"Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale"*.

(P) Fermo restando il rispetto della normativa in tema di sicurezza stradale, gli spazi accessori devono essere dotati di alberature e/o arbusteti e/o erbacee ad alta densità in parte perenni tali da garantire continuità vegetale in tutte le stagioni, al fine di contribuire all'integrazione della rete ecologica territoriale, migliorare il microclima urbano, contrastare l'inquinamento acustico e atmosferico, migliorare la percezione visiva delle infrastrutture. Nello specifico si rimanda all'art. 3.3.1.

All'esterno del perimetro del TU, non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, salvo particolari esigenze, da documentare, di movimento di autoveicoli pesanti.

Per quanto riguarda la viabilità urbana, il Piano coerentemente con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) persegue in particolare il governo della domanda di mobilità, la diminuzione della pressione del traffico sulle aree centrali della città completando la gerarchizzazione della rete stradale e il sistema tangenziale, salvaguardando al contempo la continuità della rete ecologica; il miglioramento della sicurezza e vivibilità degli ambienti urbani, favorendo la mobilità pedonale e ciclistica.

(I) La Disciplina (SQ_D.2.1) individua in scala 1:20.000 con apposito ideogramma:

- *l'assetto viabilistico da rifunzionalizzare* ovvero da ridefinire nei tracciati con appositi progetti di opera pubblica di competenza delle amministrazioni proprietarie, nel rispetto di quanto indicato dalle disposizioni sovraordinate in materia;

- *l'assetto viabilistico di progetto*, ovvero progetti di opera pubblica che hanno concluso l'iter autorizzatorio e sono in fase di realizzazione.

(I) La Strategia individua con apposito ideogramma:

- *il progetto di completamento della maglia viaria urbana* (SQ_V.2.3);

- *gli assi delle super ciclabili* da completare e realizzare per connettere il centro con i principali nuclei frazionali del territorio (SQ_V.2.2);

- *l'asse della tramvia* di collegamento Rivalta-Mancasale (SQ_V.2.3);

Contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle riqualificazioni stradali, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementari alla viabilità, ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

La Strategia individua inoltre la rete delle piste ciclabili e le ciclovie esistenti e di progetto che sono individuate con apposito segno grafico nell'elaborato SQ_P.2 e hanno lo scopo di costruire nel loro insieme, in connessione con la viabilità pubblica e di uso pubblico, una rete diffusa dedicata alla mobilità alternativa. I tracciati hanno carattere meramente indicativo: il percorso effettivo sarà definito in sede di progettazione dell'opera pubblica. I percorsi devono essere progettati con caratteristiche che ne garantiscano l'accessibilità e la sicurezza, devono essere adeguatamente alberati ed ombreggiati nel versante più esposto al fine di migliorarne la fruibilità e potenziare le connessioni ambientali, mediante alberature a foglia caduca.

Le nuove infrastrutture da realizzare attraverso gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, o da attuare attraverso AO in coerenza con la Strategia, dovranno concorrere al potenziamento della rete ecologica comunale e ciclo-pedonale esistente.

Aree di pertinenza stradale e/o fasce di ambientazione

(QCD) Al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico e per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico, conseguenza del traffico, lungo i nuovi tratti di grande viabilità, in particolare nei tratti compresi nel tessuto urbano è individuata una specifica zona, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi, nonché la realizzazione delle piste ciclabili.

(OP) Le tipologie di ambientazione che potranno essere previste ricomprendono:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze autoctone e che sfruttino la capacità biologica della vegetazione di assorbire e diluire le sostanze tossiche tra sistema produttivo e abitare o in aree più soggette ad inquinamento.

Fascia di rispetto paesaggistico del Parco progetti Calatrava

(P) Gli interventi prospicienti o in diretta interazione con la fascia di rispetto paesaggistico del Parco progetti Calatrava (rappresentata nell'elaborato SQ_D.2.1) devono essere progettati seguendo le indicazioni del Progetto RETE, linee guida *“per la riconnessione territoriale tra città e campagna e, per l’inserimento paesaggistico delle infrastrutture inerenti l’Alta Velocità e delle opere progettate dall’Arch. Santiago Calatrava”*. Tali linee guida forniscono indicazioni per la messa a dimora dei ‘Vuoti di compensazione ecologica’, ovvero spazi destinati a prato naturale o intensivo posti tra le unità a fianco degli assi viari, ciclopeditoni. La progettazione deve creare un’immagine riconoscibile dell’ambito, e il verde deve essere utilizzato come elemento strategico di qualità, in un’ottica sistemica, in modo da inserire i tessuti eterogenei presenti all’interno di un disegno ordinatore.

(OP) La scelta delle essenze quali primari materiali di progetto è stata indicata in specie arboree facenti parte dell’elenco degli alberi e arbusti consigliati, del Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato. I filari dovranno costituire il riferimento visivo del paesaggio mediante sistemi a filare semplice di pioppo cipressino disposti con il medesimo orientamento dei cardini della centuriazione romana, a consolidamento di uno segno ancora oggi evidente nella campagna reggiana. Oltre al riferimento storico, l’insieme dei filari definisce, suddividendo la superficie, spazi a stanze capaci di isolare in comparti i volumi presenti e di inserire i futuri interventi, favorendo nel complesso una variazione armoniosa del paesaggio.

Impianti di distribuzione carburanti

(P) Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione carburanti si attuano nel rispetto del D.Lgs n. 32/1998 e s.m.i., della normativa regionale vigente, dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati (DM 29/11/2002) e dell'art. 17 della legge n. 27/2012.

Disciplina delle trasformazioni diffuse per nuovi impianti_ IED

(P) La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti può essere prevista nelle aree che soddisfano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- poste al di fuori dei centri abitati, così come definiti dalla disciplina comunale;
- poste al di fuori del territorio urbanizzato del PUG;
- poste al di fuori della fascia di rispetto paesaggistico del Parco progetti Calatrava;
- poste all'interno delle fasce di rispetto stradale;
- poste in zone classificate come: territorio agricolo, aree di pertinenza stradale e/o fasce di ambientazione o sistema funzionale produzione;

(I) È ammessa la possibilità che il lotto d'intervento ecceda la fascia di rispetto stradale, fatto salvo il rispetto della profondità massima consentita dal ciglio stradale pari a 60 ml. L'insediamento di nuovi impianti di distribuzione carburanti è condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale della Tavola dei Vincoli (TV.1); non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei vincoli di natura ambientale e paesaggistica o storico-culturale della suddetta Tavola. Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del DPR n. 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada". Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di 2 m dalla carreggiata stradale e avere una profondità minima di 0,8 ml.

(P) Funzioni e Usi

Negli impianti di distribuzione carburanti (uso c7) sono inoltre ammesse, in forma accessoria, le destinazioni d'uso complementari di cui al D.Lgs n. 32/1998 e s.m.i.

(P) Modalità d'intervento

L'insediamento di nuovi impianti di distribuzione carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto, disciplinando la realizzazione delle opportune opere di mitigazione.

Gli interventi negli impianti di distribuzione carburanti, sia esistenti che di nuovo insediamento, devono rispettare i seguenti parametri:

- UF max = 0,3 mc/mq (con esclusione delle pensiline);
- H max = 5 ml (con esclusione delle pensiline);
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
 - nel territorio rurale la distanza minima è pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di 20 ml;
 - nel TU: la distanza minima è pari a 10 ml oppure pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 ml;
 - distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: 3 ml;
 - distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: 5 ml.

(OP) Requisiti prestazionali

Negli impianti di distribuzione carburanti deve essere prevista la raccolta delle "acque di prima pioggia" ai sensi della normativa vigente in materia.

Negli impianti di distribuzione carburanti situati al di fuori del territorio urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina arboreo-arbustiva (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze, sia arboree che arbustive, saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale.

La suddetta cortina è realizzata nel rispetto dei seguenti parametri ecologico-ambientali:

- A = 75 alberi/ha

- Ar = 100 arbusti/ha

Nel caso di impedimenti alla realizzazione della suddetta cortina verde (quali ad esempio l'orografia del terreno, ecc...) gli alberi e gli arbusti potranno essere messi a dimora anche all'esterno del lotto di intervento, previo accordo con l'Amministrazione, che indicherà i siti idonei alla messa a dimora di alberi e arbusti.

Gli interventi prospicienti via Gramsci devono rispettare le *"Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci"* (Allegato A8 del RED).

Disciplina delle trasformazioni diffuse per impianti esistenti_ IED

(P) Gli impianti di distribuzione carburanti esistenti alla data di adozione del PUG, considerati compatibili dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario, sono individuati nell'elaborato SQ_D.2; per essi possono attuarsi tutti gli interventi di qualificazione edilizia, a prescindere dall'ambito in cui ricadono e nel rispetto della disciplina degli usi, della disciplina degli interventi e della disciplina prestazionale di cui ai precedenti commi.

Per gli impianti esistenti, non individuati nella cartografia di PUG, sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS e D.

Disciplina delle trasformazioni diffuse per impianti esistenti_ IUC

(I) In tutte le aree caratterizzate da impianti dismessi di distribuzione carburanti, ancorché non specificamente individuati dalla cartografia e/o ricadenti all'interno del perimetro degli ambiti da riqualificare è possibile, con intervento diretto convenzionato, attivare processi di rigenerazione finalizzati alla riappropriazione urbana di tali aree, attraverso la loro riqualificazione e rifunzionalizzazione.

Tali processi, che rivestono contenuti di interesse pubblico, possono essere attivati da soggetti privati e/o costituirsi quali progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità, privilegiando l'indizione di concorsi di progettazione urbanistica, architettura e paesaggio, che promuovano il mantenimento delle eventuali strutture esistenti di interesse testimoniale, conservandone i caratteri tipologici e morfologici.

La qualificazione funzionale degli spazi non utilizzati può avvenire attraverso la riconversione e il riuso anche in forme temporanee, in relazione alle caratteristiche del sito e favorendo, tra l'altro, l'innescio di processi di riqualificazione diffusa, attraverso l'inserimento di elementi verdi, acqua, opere d'arte e altre soluzioni compatibili e funzioni legate alla mobilità sostenibile (quali ad esempio ricariche auto elettriche, stazioni di bike sharing, punti di raccolta bicibus e pedibus), pubblici esercizi e servizi alle persone.

(P) Funzioni e Usi

È escluso il nuovo insediarsi delle funzioni A), B), C) e degli usi: d6, d11, d12, d13, d14, d15, d16, d17, d20 e1, f1, f2, f3, f6, f7, f8

L'insediamento, con o senza opere, dei seguenti usi è ammesso unicamente previa valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi (art. 2.2): d7 e d19.

(P) Modalità d'intervento

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento MO, MS, RS, RRC, RE, D, CD; NC previo adempimento delle disposizioni regolamentari in materia di bonifica ambientale del sito, nel rispetto delle seguenti modalità attuative:

- UF max = 0,36 mc/mq;
- NP max fuori terra = 2.

Qualora, in rapporto alle modalità di bonifica ambientale attuate, non sia possibile riattivare il ciclo di fertilità del suolo né creare condizioni favorevoli all'impianto e allo sviluppo iniziale della vegetazione, ad esempio attraverso il fitorimediazione, è necessario favorire l'evoluzione dell'ecosistema ricostruito attraverso soluzioni alternative, come l'installazione di orti rialzati, sistemi tetti-parete verdi, giardini verticali, ecc., eventualmente anche attraverso la realizzazione di spazi per l'agricoltura urbana.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, devono rispettare le *"Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci"* (Allegato A8 del RED).

(I) Parcheggi e parcheggi scambiatori

Si considerano aree per parcheggio le parti del territorio specificamente dedicate alla sosta dei veicoli, che possono essere aree scoperte e/o con presenza di strutture edificate, realizzate a raso, interrate, in elevazione o lungo strada. Possono prevedersi parcheggi esclusivamente destinati alle auto, alle moto, ai pullman, agli autocarri o in tipologia mista, in relazione alla localizzazione e alle funzioni insediate. Quando l'ubicazione dei parcheggi non sia espressamente prevista dal Piano le aree a parcheggio pubblico devono essere collocate nelle adiacenze delle strade, immediatamente accessibili e visibili dalle stesse. Fermo il rispetto delle prescrizioni e indicazioni del Codice della Strada e delle normative ad esso connesse, la progettazione o la riqualificazione dei parcheggi dovrà conservare uno stretto rapporto con il contesto urbano. Fatti salvi eventuali impedimenti per la tutela del sottosuolo e delle falde idriche, i materiali impiegati per la pavimentazione e la vegetazione piantumata dovranno contribuire a soddisfare le esigenze di permeabilità dei suoli, di mitigazione degli effetti delle isole di calore e di continuità ecologica con strade alberate, giardini e spazi limitrofi, attraverso l'introduzione di flari e/o gruppi di alberature, oltre ad aree inerbite.

(P) Nel caso di parcheggi lungo strada dovrà essere garantita la continuità dell'ombreggiatura prevedendo la messa a dimora di alberature poste a distanza adeguata alla grandezza della specie.

Nelle aree a parcheggio è consentita, previa verifica di compatibilità al Codice della Strada, la realizzazione di attrezzature accessorie per il commercio su area pubblica, per merceologie quali ad esempio fiorai ed edicole di giornali, con una superficie coperta di progetto non superiore a 30 mq.

Le caratteristiche tecniche e tipologiche delle attrezzature per la sosta, anche in relazione alla tutela del suolo dall'inquinamento, alla riduzione dell'inquinamento luminoso ed al risparmio energetico, sono definite nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 3.3.3 Infrastrutture digitali

(QCD) Il sistema delle infrastrutture digitali si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb, degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.

(P) La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della LR n. 30/2000 e della relativa Direttiva per l'applicazione di cui alla DGR 1138/2008 e s.m.i.

(P) La localizzazione di nuovi impianti non è ammessa nelle zone in contrasto con specifici vincoli di tutela della Tavola dei Vincoli e inoltre: nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi; sugli edifici di interesse storico-architettonico vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, salvo nulla osta della competente Soprintendenza.

(OP) Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile si attua nel rispetto dello specifico "Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per la telefonia mobile" con particolare riferimento all'art. 10 (ricettori sensibili) e al Capo IV (Criteri per il corretto inserimento urbanistico e la minimizzazione dell'impatto visivo degli impianti di telefonia mobile); nonchè di quanto disposto dalle linee guida per la città storica. Le modalità di inserimento paesaggistico degli impianti è disciplinata dal Capo IV Infrastrutture e reti tecnologiche art 8 del Regolamento Edilizio.

Sono consentite le riconfigurazioni delle infrastrutture per telefonia mobile esistenti. La collocazione di un nuovo gestore su un infrastruttura per telefonia mobile esistente è equiparata ad una riconfigurazione.

Art. 3.4 Concorso dei privati nella realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

(QCD) Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria) sono costituite dagli impianti e reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione.

(P) Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione, in rapporto all'insediamento esistente e a quello da insediare. Ciascun intervento deve, pertanto, considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.

La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che il lotto di intervento sia servito dalle suddette opere di urbanizzazione primaria. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo, registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, con presentazione di adeguata garanzia fideiussoria, l'impegno dell'attuatore all'esecuzione o all'adeguamento delle medesime, da effettuarsi contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio.

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

- strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure presenza/realizzazione di sistemi alternativi di smaltimento dei reflui (quali, ad esempio, sistemi di fitodepurazione) approvati dall'Agenzia prevenzione ambiente energia Emilia Romagna (ARPAE);
- nelle zone non servite da pubblica fognatura si fa riferimento alla richiesta di *Autorizzazione preventiva allo scarico ai sensi dell'art.124 del D.Lgs.152/2006.*

Art. 3.5 Standard differenziati di dotazioni territoriali nelle trasformazioni

(QCD) Qualora non diversamente indicato, gli interventi diretti (IED) di nuovo insediamento, riqualificazione, rigenerazione, recupero, rifunionalizzazione e gli interventi convenzionati (IUC) concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia e alla realizzazione e cessione gratuita delle dotazioni territoriali, sia relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) che alle aree per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria). Ulteriori dotazioni potranno essere realizzate per risolvere criticità presenti e rendere l'intervento sostenibile.

Per quanto riguarda le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico di urbanizzazione primaria (P2), mentre non sono definite quantità minime per le strade e per le altre opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) viene fissata una quantità minima di aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (SVp), fra le quali rientrano, eventualmente, anche le aree da destinarsi a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico di urbanizzazione secondaria (P2).

(P) La quantificazione delle dotazioni territoriali pubbliche in funzione della tipologia degli interventi viene rapportata con le seguenti modalità:

- interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione: la quantità di dotazione è rapportata all'intera superficie utile trasformata;
- aumento delle superfici degli edifici: la quantità di dotazione è rapportata all'ampliamento;
- cambio d'uso urbanisticamente rilevante che determina aumento del carico urbanistico: la quantità di dotazione è rapportata alla superficie utile soggetta ad incremento di carico urbanistico. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, con aumento di carico urbanistico comportano il reperimento e cessione delle dotazioni territoriali (o loro monetizzazione) e del reperimento dei parcheggi pertinenziali, salvo quanto diversamente disciplinato.

Funzione	Dotazione territoriale pubblica
Funzione residenziale, ricettiva e direzionale a basso impatto	60 mq/ 100 mq di Su insediabile
Funzione direzionale ad alto impatto e commerciale	100 mq/100 mq di Su insediabile
Funzione produttiva	15% STER

Nei casi di interventi di qualificazione edilizia fino alla RE senza demolizione e ricostruzione non sono richieste dotazioni territoriali pubbliche.

Negli interventi di cambio d'uso (CD) anche connessi a MO, MS, RE, se per l'uso precedente era già stata realizzata o monetizzata una quota di aree per dotazioni territoriali pubbliche (P2- Vp) in sede di primo insediamento, la quantità di dotazioni territoriali pubbliche (P2-SVp) da realizzare e cedere al momento del cambio d'uso è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto o monetizzato e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

Le quantità di aree per dotazioni territoriali pubbliche (P2 -SVp) si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

Le aree per parcheggi pubblici (P2) si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.

I parcheggi pubblici (P2) possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq prescritta come dotazione.

Le dotazioni territoriali devono essere reperite mediante cessione gratuita di aree, asservimento all'uso pubblico o, in alternativa, mediante monetizzazione totale o parziale, qualora ammesso:

- l'Svp deve essere di norma reperito internamente al lotto; è ammessa la monetizzazione qualora non risultino possibili soluzioni compatibili o non opportune per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali. In tal caso l'area deve essere mantenuta a verde privato con lp pari al 100%;
- le aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (SVp), devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive e arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al *"Regolamento comunale del verde pubblico e privato"*, nonché essere arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; nelle aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (SVp) possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili di collegamento.

(P) Casi di monetizzazione

Negli interventi diretti, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti con la delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.

Fatte salve disposizioni specifiche previste dal Piano per particolari aree, nel caso di interventi diretti si può ricorrere alla monetizzazione dei P2 qualora:

- vi sia indisponibilità, nell'ambito della superficie fondiaria oggetto dell'intervento, delle aree necessarie alla realizzazione dei P2, o in presenza e per la necessità di conservare significative essenze arboree;
- in caso di coesistenza di attività che presentino un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio;
- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 30% della Sv precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nel territorio agricolo, negli interventi diretti laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione;
- all'interno delle aree ad elevata accessibilità è sempre possibile monetizzare i P2 ovvero dimostrare il reperimento della dotazione di P2 anche nell'immediato intorno dell'intervento salvo verifica e approvazione da parte dell'Amministrazione;
- in caso di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, su edifici la cui concessione è antecedente al 1/09/1967;
- in Centro storico nei casi previsti dal comma B dell'art. 4, Capo I, Titolo III del REd.

Nell'insediamento di usi d16, non è consentita la monetizzazione di aree per attrezzature e spazi collettivi.

(P) Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P1)

In tutti gli interventi di NC, che comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati i parcheggi pertinenziali, in relazione ai diversi usi insediati.

I parcheggi privati pertinenziali non sono richiesti per gli interventi edilizi diretti, effettuati nel Centro storico, fatto salvo quanto previsto nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti l'art. 3 della LR 11/1998.

La quantità di parcheggi pertinenziali da realizzarsi è definita in relazione ai seguenti parametri:

- per le medie strutture di vendita (sia medio-piccole che medio-grandi) e per le grandi strutture di vendita, la quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Sv;
- per tutte le altre destinazioni, la quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SU;
- negli interventi di ERS è sufficiente la realizzazione di 1 posto auto per alloggio, di norma in forma di autorimessa.

Negli interventi di ampliamento la quantità di parcheggi pertinenziali si intende riferita alla sola SU (o Sv) aggiuntiva e va assicurata solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti anche per l'ampliamento previsto.

Qualora, nell'ambito della medesima unità edilizia, siano compresenti unità immobiliari destinate a diversi usi, la quota di parcheggi pertinenziali dovrà risultare, dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

Qualora l'applicazione della seguente tabella determini un numero frazionario di posti auto, il numero di posti auto andrà approssimato per arrotondamento.

Nel caso di intervento di frazionamento di una unità immobiliare, salvo quanto previsto dalla Tabella 1, la quota di parcheggi pertinenziali deve di norma essere assicurata con riferimento a tutte le nuove unità immobiliari che si realizzano; ciò non è richiesto nel caso di funzioni produttive. Fatto salvo quanto previsto nelle aree ad elevata accessibilità.

Nel caso di intervento di CD di una unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (oppure nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), nonché nel caso di intervento su una unità immobiliare che determini incremento di SU, è necessario reperire la quantità minima di parcheggi pertinenziali prevista per il nuovo uso insediato.

Gli interventi di CD o di RE senza completa demolizione e ricostruzione che non determinano un incremento di carico urbanistico (oppure nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore a quella prescritta per l'uso precedente) sono sempre ammessi, anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

Tabella 1. Dotazioni territoriali per interventi diretti nella città da qualificare

Usi, funzioni	Dotazioni territoriali		Parcheggi pertinenziali
	Svp	P2	P1
Interventi minori di qualificazione della città esistente			
RE con demolizione e ricostruzione senza CD e aumento del CU	Non è richiesta alcuna dotazione di SVP e parcheggi rispetto all'esistente Negli interventi di RE non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse rispetto allo standard richiesto per sostituirla con posti auto all'aperto.		
Frazionamenti residenziali con Sc superiore a 75 mq entro le aree ad elevata accessibilità			
Frazionamenti residenziali con Sc inferiore a 75 mq entro le aree ad elevata accessibilità	Non richiesto		P1 = 40 mq / 100 mq SU
Frazionamenti residenziali fuori dalle aree ad elevata accessibilità	Non richiesto	25 mq / 100 mq SU	P1 = 40 mq / 100 mq SU
Interventi di qualificazione della città esistente con incremento di superficie, cambio uso o aumento di carico urbanistico			
Funzioni residenziali (a1,a2) e direzionali a basso impatto (d1, d2, d3, d4, d5, d7, d8)	35 mq / 100 mq x NC (escluso AM) e completa DR	25 mq / 100 mq SU	P1 = 40 mq / 100 mq SU. Non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse rispetto allo standard richiesto per sostituirla con posti auto all'aperto.
Nel caso di CD per funzioni d1 fuori dalla Città 15 minuti le dotazioni di Città pubblica non sono richieste elaborato SQ_PC2.			
Funzione residenziale agricola a4	Non richiesto	25 mq / 100 mq SU	P1 = 40 mq / 100 mq SU Non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse rispetto allo standard richiesto per sostituirla con posti auto all'aperto.
Funzioni turistico ricettivo : b1,b2	20 mq / 100 mq x NC (escluso AM) e completa DR	40 mq / 100 mq SU	P1 = 40 mq / 100
Funzioni turistico ricettivo : b3			come da legislazione regionale vigente in materia
Funzioni direzionali a medio impatto (d11,d12,d14, d15)	30 mq/100 mq	70 mq/100 mq SU	P1= 70 mq/100
Funzioni direzionali ad alto impatto (d13,d16)	30 mq/100 mq	70 mq/100 mq SU	La più elevata fra le seguenti: - 25 mq ogni 12 mq di SC; - 25 mq ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata; - 25 mq ogni 100 mq di SF.
Funzioni commerciali + uso e3 (limitatamente al commercio all'ingrosso)			
e1.1 Sv da 250 a 400 mq	60 mq / 100 mq	40 mq/ 100 mq SU	A:1 p.a./30 mq Sv NA:1 p.a./40 mq Sv
e1.1 Sv da 400 a 800 mq			A:1 p.a./18 mq Sv NA: 1 p.a./ 25 mq Sv
e1.1 Sv da 800 a 1500 mq			A: 1 p.a./13 mq Sv NA: 1 p.a./20 mq Sv
e 1.2			A: 1 p.a. ogni 8 mq Sv NA:1 p.a. ogni 16 mq Sv
e3	60 mq / 100 mq	40 mq / 100 mq SU	P1= 70 mq/100
Nel caso l'intervento ricada fuori dalla Città 15 minuti le dotazioni di Città pubblica per CD a funzione sono P2 + SVp = 50 mq / 100 mq di SU			
Funzioni produttive (c1,c2, c3 escluso commercio all'ingrosso)+ d19+ c6	P2 + Svp = 15% STER solo x NC (escluso AM) e completa DR	10 mq/100 mq SU	25 mq / 100 mq SU Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri
Funzione rurale	Non richiesto		

Tabella 2. Dotazioni territoriali per interventi in particolari ambiti di riqualificazione

Cambi d'uso rilevanti per la rigenerazione urbana connessi o meno ad interventi edilizi			
Se gli interventi dei commi precedenti sono all'interno di ambiti di rinnovamento urbano	P2 + SVp = 100 mq / 100 mq di SU	P2= 25 mq SU 100mq SU	come tabella 1
CD da funzioni commerciali ad altri usi con piano terra in affaccio sullo spazio pubblico e/o di uso pubblico o posti in ambiti adiacenti a spazi a vocazione pedonale	P2 + SVp = 200 mq / 100 mq di SU	P2= 25 mq SU 100 mq SU	come da tabella 1

o fuori dalla Città 15 minuti			
CD da funzione rurale verso categorie funzionali terziarie, residenziale	P2 + SVp = 100 mq / 100 mq di SU	P2= 25 mq SU 100 mq SU	come da tabella 1

Tabella 3. Dotazioni territoriali indicativa per Accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati

Usi, funzioni, interventi	Dotazioni territoriali		Parcheggi pertinenziali
	Svp	P2	P1
Sistema funzionale produttivo			
RU < 3 ha da produttivo a funzioni terziarie	Svp= 30% STER	25mq /100 mq SU	40 mq / 100 mq SU
RU < 3 ha da produttivo a funzioni commerciali	Svp= 40% STER	40 mq / 100 mq SU	Come da funzioni commerciali x IED
CD con RE/RU da produttivo a residenziale < 3 ha		25 mq SU 100 mq SU	40 mq / 100 mq SU
Sistema funzionale ABITARE			
Interventi di riqualificazione con CD di edifici incongrui per tipologia e/o funzione rispetto al contesto	Svp= 40% STER	25 mq SU 100 mq SU	40 mq / 100 mq SU
NC per funzioni residenziali, terziarie			
Sistema commerciale			
Interventi di rigenerazione urbana comportanti cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante verso funzioni commerciali fuori dalla Città 15 minuti	P2 + Svp = 50 mq / 100 mq di SU	25 mq SU 100 mq SU	Come da IED
Sistema degli ambiti di riqualificazione			
Ambiti di rifunionalizzazione < 1 ha	Svp= 40% STER	25 mq SU 100 mq SU	40 mq / 100 mq SU
Interventi di NC o AM in Ambiti da rinnovare < 1 ha	Svp= 100 mq / 100 mq di SU	P2= 25 mq SU 100mq SU	come da funzioni precedenti

Titolo 4 - Standard di qualità urbana ed ecologico ambientale

SFIDA 1 NEUTRALITÀ CLIMATICA

SFIDA 2 BENI COMUNI

(I) La Strategia, attraverso gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, individua le azioni da mettere in campo e le dotazioni ecologico ambientali necessarie per ridurre le emissioni di gas clima alteranti ed aumentare le fonti di assorbimento, elevare il grado di sicurezza idraulica degli insediamenti, mitigare l'isola di calore e ridurre gli impatti sanitari dovuti agli stress termici e, infine, per migliorare la gestione quali-quantitativa del ciclo delle acque in ambito urbano.

La Strategia individua le seguenti azioni: 1-2-3-5-6-7-8-9-11-12-13-15-20-23-31-32-33-34-38-57-77-99-113-115-116-126-129-130-248-249

Si tratta di una Strategia per *standard* di qualità urbana ed ecologico ambientale in cui tutta la città, e i sistemi che ne caratterizzano il funzionamento, concorrono al raggiungimento degli obiettivi attraverso requisiti prestazionali, ovvero prestazioni ecologico ambientali, funzionali e di qualità urbana.

Art. 4.1 Requisiti prestazionali ecologico ambientali

(QCD) Gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale rappresentano i requisiti prestazionali che la Città pubblica e privata nel suo complesso devono assicurare per perseguire gli obiettivi strategici di assetto del territorio. I diversi sistemi funzionali concorrono al raggiungimento degli obiettivi della Strategia attraverso requisiti prestazionali obbligatori suddivisi per intervento edilizio diretto (IED) e intervento edilizio convenzionato (IUC). Le disposizioni dei requisiti prestazionali sono obbligatorie e cogenti per quanto attiene il perseguimento delle finalità generali e degli obiettivi prestazionali, mantenendo autonomia nella definizione delle modalità attuative.

(OP) Requisiti prestazionali delle trasformazioni diffuse _ IED

Per i *sistemi funzionali residenziale, commerciale, ambiti da riqualificare, per il sotto sistema funzionale terziario-polifunzionale del sistema Produzione e il sistema servizi pubblici e privati*, gli IED devono adempiere ai seguenti requisiti

1A_ REQUISITI BASE

Matrice acqua	Matrice microclima	Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva		
1 INVARIANZA IDRAULICA	13 INFRASTRUTTURE VERDI IN IED	31 RISCHIO SISMICO	32 ADEGUAMENTO	33 PERCORSI PEDONALI	34 ATTRAVERSAMENTI
2 RISCHIO IDRAULICO	14 CARBONZERO		35 PASSI CARRAI	36 ARREDO URBANO	37 PARCHEGGIO
3 RIE NEGLI IED	15 EFFICIENTAMENTO ENERGETICO		38 AREE VERDI	39 TRASPORTO PUBBLICO	
	16 ILLUMINAMENTO NATURALE				

Per il *sistema funzionale produzione (ad esclusione del sotto sistema funzionale terziario-polifunzionale)*, gli IED devono adempiere ai seguenti requisiti:

1A_ REQUISITI BASE

Matrice acqua	Matrice microclima	Matrice sicurezza
1 INVARIANZA IDRAULICA	5 PERMEABILITÀ E MICROCLIMA	31 RISCHIO SISMICO
2 RISCHIO IDRAULICO	13 INFRASTRUTTURE VERDI IN IED	

Per il sistema *territorio agricolo* gli IED devono adempiere ai seguenti requisiti

1a_ REQUISITI BASE:

Matrice acqua		Matrice microclima	
8 REGIMAZIONE DELLE ACQUE PIOVANE	9 SISTEMAZIONI IDRAULICO-AGRARIE SOSTENIBILI	23 RETE ECOLOGICA EXTRA URBANA	24 REALIZZAZIONE DI ZONE FILTRO VERDI E DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA
10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ IDRICA	11 MIGLIORAMENTO PERMEABILITÀ	25 MIGLIORAMENTO DEL MICROCLIMA E DEL BENESSERE ANIMALE	

(OP) Requisiti prestazionali delle trasformazioni complesse _ IUC

Le analisi del QCD hanno individuato aree della città maggiormente fragili dal punto di vista della matrice acqua, sottosuolo e microclima in territorio urbano. L'elaborato SQ_P.1 individua le aree urbane a cui sono applicati standard prestazionali aggiuntivi in caso di interventi urbanistici convenzionati:

Matrice acqua e sottosuolo: Miglioramento microclima e regimazione acque

Matrice microclima: Potenziamento e miglioramento della rete ecologica urbana e miglioramento clima acustico e atmosferico

Per i sistemi funzionali residenziale, commerciale, ambiti da riqualificare, per il sotto sistema funzionale terziario-polifunzionale del sistema Produzione e il sistema servizi pubblici e privati, nel caso gli interventi ricadano nelle aree sopraindicate, gli IUC devono adempiere ai seguenti requisiti:

1a_ REQUISITI BASE:

Matrice acqua	Matrice microclima	Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva		
1 INVARIANZA IDRAULICA	14 CARBONZERO	31 RISCHIO SISMICO	32 ADEGUAMENTO	33 PERCORSI PEDONALI	34 ATTRAVERSAMENTI
2 RISCHIO IDRAULICO	15 EFFICIENTAMENTO ENERGETICO		35 PASSI CARRAI	36 ARREDO URBANO	37 PARCHEGGIO
4 RIE NEGLI IUC	16 ILLUMINAMENTO NATURALE		38 AREE VERDI	39 TRASPORTO PUBBLICO	
	17 INFRASTRUTTURE VERDI NEGLI IUC				
	30 INFRASTRUTTURE VERDI E BLU - AREE PUBBLICHE				

1b_ REQUISITI AMBIENTALI: da rispettare in aggiunta ai REQUISITI BASE se l'area è ricadente in una zona di cui all'elaborato SQ_P.1

SQP.1	Matrice acqua	Matrice microclima
MIGLIORAMENTO CLIMA ACUSTICO E ATMOSFERICO		18 CONTENERE SOSTANZE TOSSICHE
		21 MITIGARE CONFLITTO ACUSTICO
MIGLIORAMENTO MICROCLIMA E REGIMAZIONE ACQUE	6 DESEALING	19 ECONOMIA CIRCOLARE
	7 RIUTILIZZO ACQUE PIOVANE	20 COMUNITÀ ENERGETICHE

Per il *sistema funzionale produzione* nel caso gli interventi ricadano nelle aree *Poli produttivi strategici - (P1)*, gli IUC devono adempiere ai seguenti requisiti di cui all'Allegato A2 del REd:

1a_ REQUISITI BASE:

Matrice acqua	Matrice microclima	Matrice sicurezza
1 INVARIANZA IDRAULICA	5 PERMEABILITÀ E MICROCLIMA	31 RISCHIO SISMICO
2 RISCHIO IDRAULICO	17 INFRASTRUTTURE VERDI IN IUC	

Per il *sistema funzionale della produzione* nel caso gli interventi ricadano nelle aree *tessuti micropoli produttivi (P2)* e *monoaziendali (P3)*, gli IUC devono adempiere ai seguenti requisiti di cui all'Allegato A2 del REd:

1a_REQUISITI BASE:

Matrice acqua		Matrice microclima	Matrice sicurezza
1 INVARIANZA IDRAULICA		15 EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	31 RISCHIO SISMICO
2 RISCHIO IDRAULICO		16 ILLUMINAMENTO NATURALE	
5 PERMEABILITÀ E MICROCLIMA		17 INFRASTRUTTURE VERDI NEGLI IUC	

Le analisi del QCD hanno individuato aree della città maggiormente fragili dal punto di vista della matrice acqua e sottosuolo e microclima in territorio agricolo. L'elaborato SQ_P.1 individua le aree agricole a cui sono applicati standard prestazionali aggiuntivi in caso di interventi urbanistici convenzionati o PRAA:

Matrice acqua e sottosuolo: Contenimento inquinanti nelle aree agricole

Matrice microclima: Tutela e rinaturazione ecologica e Contenimento inquinanti

Per il *sistema territorio agricolo* nel caso gli interventi ricadano nelle aree sopraindicate gli IUC devono adempiere, in aggiunta ai REQUISITI BASE, ai seguenti requisiti:

1b_REQUISITI AMBIENTALI:

Matrice acqua		Matrice microclima	
8 REGIMAZIONE DELLE ACQUE PIOVANE	9 SISTEMAZIONI IDRAULICO-AGRICOLE SOSTENIBILI	24 REALIZZAZIONE DI ZONE FILTRO VERDI E DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA	25 MIGLIORAMENTO DEL MICROCLIMA E DEL BENESSERE ANIMALE
10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ IDRICA	11 MIGLIORAMENTO PERMEABILITÀ	26 RIDUZIONE DELL'IMPRONTA CARBONICA	27 RETE ECOLOGICA EXTRA URBANA 2
	12 RIDUZIONE DEL CONSUMO IDRICO	28 RIDUZIONE USO DI FITOSANITARI E FERTILIZZANTI	29 AUMENTO DELLA SAU

Art. 4.2 Requisiti prestazionali funzionali

(l) Le analisi condotte in sede di QCD hanno individuato quelle parti di città maggiormente accessibili ovvero quelle aree in cui la vita quotidiana delle persone, il benessere dei cittadini e il buon funzionamento delle attività è avere ciò che serve alla vita quotidiana a breve distanza, compreso il verde e gli spazi aperti necessari ad una vita attiva e sana. Accessibilità quindi declinata sia in termini di ambiti serviti da modalità differenti di mobilità sostenibile, trasporto pubblico locale (linee di forza del TPL urbano e linee a maggior frequenza), servizi navetta dai parcheggi scambiatori (sistema intermodale Minibù - parcheggi scambiatori), rete portante delle ciclabili, sia ambiti nei quali il sistema Città pubblica è accessibile a piedi nell'ambito temporale dei 15 minuti. L'elaborato SQ_P2 passa dal concetto di mobilità al concetto di accessibilità, che coinvolge la densità urbana, il mix e la distribuzione delle funzioni, il ruolo del TPL e della rete ciclabile, individuando quindi gli areali che presentano diversi gradi di accessibilità, anche in relazione alla loro localizzazione rispetto alla Città 30 individuata dal PUMS:

- **ad elevata accessibilità:** areale in cui ricadono le aree urbane centrali e subcentrali (Città 30) che risultano servite da TPL (linee di forza e linee a maggior frequenza) e dal sistema intermodale Minibù - parcheggi scambiatori entro una distanza di 300 ml. All'esterno della Città 30, ricadono entro questo areale gli ambiti urbani che risultano serviti anche dalla rete ciclabile con una distanza di 180 ml;
- **a media accessibilità:** areale in cui ricadono le aree urbane centrali e subcentrali (Città 30) che risultano servite da TPL (linee di forza e linee a maggior frequenza) o dal sistema intermodale Minibù - parcheggi scambiatori e TPL (Minibù e TPL linee di forza, Minibù e TPL linee a maggior frequenza) entro una distanza di 300 ml. All'esterno della Città 30 ricadono all'interno di questo areale gli ambiti urbani che risultano serviti anche dalla rete ciclabile entro una distanza di 180 ml;
- **a moderata accessibilità:** areale in cui ricadono le aree urbane centrali e subcentrali (Città 30) che risultano servite da TPL (linee a maggior frequenza) entro una distanza di 300 ml. All'esterno della Città 30 ricadono all'interno di questo areale gli ambiti urbani che risultano serviti anche dalla rete ciclabile entro una distanza di 180 ml.

All'interno della *Città 15 minuti ad elevata accessibilità* sono consentiti interventi di ristrutturazione dell'esistente, senza richiesta di dotazioni territoriali aggiuntive, come da art. 3.5.

Mentre interventi più impattanti come azioni di riqualificazione demandate a PdCC o AO dovranno concorrere al completamento dell'assetto ciclopedonale della struttura urbana o prevedere forme di sostegno alla mobilità sostenibile (come ad esempio la micro-mobilità elettrica, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli, ecc.). L'elaborato SQ_P2 individua la rete ciclabile esistente e di progetto e il nuovo assetto delle "superciclabili", a cui gli interventi dovranno concorrere per estendere il sistema della media accessibilità a tutta la Città 30 e per attivare collegamenti tra le frazioni e le aree subcentrali con le aree urbane centrali.

Gli interventi afferenti alla città da completare attraverso AO, e gli interventi di rigenerazione all'interno della Città 30 dovranno tendere all'eco quartiere, impostato sul creare meno spazio per la circolazione e la sosta delle auto e più spazio per la vita collettiva, per la continuità dei percorsi di pedoni e biciclette, limitando al massimo il traffico intrusivo, dando continuità alle reti pedonali e ciclabili di connessione tra le zone e con le aree periurbane, permettendo l'integrazione con le reti eco-sistemiche. In tali aree i parcheggi pubblici possono essere ridotti qualora compensati da forme di sostegno alla mobilità sostenibile. E' possibile valutare la riduzione (fino all'esclusione) degli standard di parcheggio pubblico e/o privato in parti di *città ad elevata o media accessibilità*, che, a seguito di un'analisi dell'accessibilità che consenta l'opzione di riduzione delle auto, escluda o riduca significativamente l'utilizzo dei veicoli motorizzati. Gli atti negoziali che disciplinano tali interventi di rigenerazione, riportano l'impegno trascritto del privato e dei suoi aventi causa a rispettare le limitazioni all'uso di autovetture. Tutti gli interventi soggetti a interventi urbanistico convenzionato hanno l'obbligo di completare e/o qualificare il sistema dell'accessibilità ciclabile secondo le indicazioni dell'elaborato SQ_P2, ovvero secondo quanto maggiormente dettagliato negli strumenti regolativi come il Biciplan.

Art. 4.3 Requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica

(QCD) Le analisi condotte in sede di QCD hanno consentito di individuare quelle parti di città che più di altre necessitano di un'attenzione morfologico-qualitativa nell'attuazione degli interventi.

L'elaborato SQ_P.3 individua:

- il Sistema storico-architettonico;
- la città da qualificare declinata nel Sistema Abitare e in particolare nel sotto sistema dei *Tessuti urbani ad impianto unitario meritevoli di tutela*;
- la città da qualificare declinata nel Sistema della Produzione, qualora i tessuti siano ricadenti negli *Ambiti da rinnovare* o individuati all'interno del Polo produttivo strategico (P1) di Mancasale, all'interno di un Micropolo produttivo (P2) assoggettato a IUC e all'interno dei tessuti Terziari-Polifunzionali (P4);
- la città da qualificare declinata nel Sistema del Commercio, qualora i tessuti siano assoggettati a IUC o ricadenti negli *Ambiti da rinnovare*;
- il Sistema degli Ambiti da rinnovare Via Emilia, via Gramsci e Lungo Crostolo;
- il Sistema del Territorio Agricolo a cui si rimanda per l'attuazione delle prestazioni di qualità urbana degli interventi edilizi diretti e interventi urbanistici convenzionati (art.15.4 e Allegato_A 2.1 del REd).

(OP) Requisiti prestazionali di qualità urbana del sistema Storico architettonico

Gli interventi ricadenti all'interno del Sistema Storico-architettonico devono rispettare i *Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico* - Allegato A1 del REd.

	Matrice qualità
SISTEMA STORICO-ARCHITETTONICO	<i>Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico (Allegato A1 al REd) + Allegato A9 al REd</i>

(OP) Requisiti prestazionali di qualità urbana del sistema funzionale ABITARE

Gli interventi ricadenti all'interno la città da qualificare declinata nel sistema abitare e in particolare nel sotto sistema dei Tessuti urbani ad impianto unitario meritevoli di tutela, devono rispettare i requisiti di qualità urbana, che nel sistema ABITARE vengono declinati per sotto sistema funzionale.

La tabella complessiva Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale (diversificati negli articoli per tipologia di tessuto) è riportata nell'Allegato A2 al REd.

	Matrice qualità				
SISTEMA DELL'ABITARE	40 INSERIMENTO CONTESTO	41 IMPIANTO URBANISTICO	42 RECINZIONI	43 ALLINEAMENTO SU STRADA	44 AMPLIAMENTI
	45 VOLUMI INCONGRUI	46 VARCHI E PERCORSI	47 ACCESSI SU CICLABILI	48 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E FORMALI	49 MATERIALI
	50 FALDE DI COPERTURA	51 LINEA DI GRONDA	52 FRONTI	53 BUCATURE	54 LOGGE E BALCONI
	55 IMPIANTI TECNOLOGICI				

(OP) Requisiti prestazionali di qualità urbana degli ambiti da rinnovare Via Emilia, via Gramsci e Lungo Crostolo

Gli interventi prospicienti la via Emilia, così come graficamente individuati nell'elaborato SQ_P.3, devono rispettare i requisiti di qualità urbana differenziati per intensità di intervento (intervento edilizio diretto e intervento urbanistico convenzionato) e per tratta funzionale (sistema ABITARE-PRODUTTIVO-COMMERCIO- TERRITORIO AGRICOLO).

Gli interventi assoggettati a IED sono quelli relativi agli *Elementi caratterizzanti la relazione tra spazio privato e spazio pubblico o di uso pubblico*.

	Matrice qualità					
	SISTEMA FUNZIONALE ABITARE		SISTEMA FUNZIONALE PRODUZIONE/COMMERCIO		TERRITORIO RURALE	
VIA EMILIA	63 INSERIMENTO CONTESTO	64 DELIMITAZIONE CONFINI	70 INSERIMENTO CONTESTO	71 DELIMITAZIONE CONFINI	77 INSERIMENTO CONTESTO	78 DELIMITAZIONE CONFINI
	65 AREE DI PERTINENZA	66 VERDE PRIVATO	72 AREE DI PERTINENZA	73 VERDE PRIVATO	79 AREE DI PERTINENZA	80 VERDE PRIVATO

Gli interventi assoggettati a IUC sono quelli relativi ad entrambi i requisiti di qualità urbana: *Elementi caratterizzanti la relazione tra spazio privato e spazio pubblico o di uso pubblico e Riqualificazione dello spazio di uso pubblico.*

	Matrice qualità					
	SISTEMA FUNZIONALE ABITARE		SISTEMA FUNZIONALE PRODUZIONE/ COMMERCIO		TERRITORIO RURALE	
VIA EMILIA	60 PARCHEGGI E MOBILITÀ	61 AREE PEDONALI E CICLABILI	67 PARCHEGGI E MOBILITÀ	68 AREE PEDONALI E CICLABILI	74 PARCHEGGI E MOBILITÀ	75 AREE PEDONALI E CICLABILI
	62 CONNESSIONE ECOLOGICA	63 INSERIMENTO CONTESTO	69 CONNESSIONE ECOLOGICA	70 INSERIMENTO CONTESTO	76 CONNESSIONE ECOLOGICA	77 INSERIMENTO CONTESTO
	64 DELIMITAZIONE CONFINI	65 AREE DI PERTINENZA	71 DELIMITAZIONE CONFINI	72 AREE DI PERTINENZA	78 DELIMITAZIONE CONFINI	79 AREE DI PERTINENZA
	66 VERDE PRIVATO		73 VERDE PRIVATO		80 VERDE PRIVATO	

Gli interventi prospicienti il Lungo Crostolo così come graficamente individuato nell'elaborato SQ_P.3 devono rispettare i requisiti di qualità urbana come di seguito indicati:

Gli interventi assoggettati a IED sono quelli relativi agli *Elementi caratterizzanti la relazione tra spazio privato e spazio pubblico o di uso pubblico.*

	Matrice qualità			
LUNGO CROSTOLO	63 INSERIMENTO CONTESTO	64 DELIMITAZIONE CONFINI	65 AREE DI PERTINENZA	66 VERDE PRIVATO

Gli interventi assoggettati a IUC sono quelli relativi ad entrambi i requisiti di qualità urbana: *Elementi caratterizzanti la relazione tra spazio privato e spazio pubblico o di uso pubblico e Riqualificazione dello spazio di uso pubblico.*

	Matrice qualità						
LUNGO CROSTOLO	60 PARCHEGGI E MOBILITÀ	61 AREE PEDONALI E CICLABILI	62 CONNESSIONE ECOLOGICA	63 INSERIMENTO CONTESTO	64 DELIMITAZIONE CONFINI	65 AREE DI PERTINENZA	66 VERDE PRIVATO

Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato SQ_P.3 devono rispettare le linee guida di qualità urbana "Linee guida progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci".

	Matrice qualità	
VIA GRAMSCI	Requisiti progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci (Allegato A8 del REd)	

(OP) Requisiti prestazionali di qualità urbana del sistema funzionale PRODUZIONE

Gli interventi ricadenti nel sistema funzionale produzione, così come graficamente individuato nell'elaborato SQ_P.3 devono rispettare i requisiti di qualità urbana come di seguito indicati (Allegato A7 al REd e Allegato A2 al REd).

	Matrice qualità	
	SISTEMA PRODUZIONE	
POLO INDUSTRIALE MANCASALE	Linee guida progettuali per la riqualificazione paesaggistica del Parco Industriale Mancasale (Allegato A7 del REd)	

	Matrice qualità			
SISTEMA DELLA PRODUZIONE: Micropoli produttivi	56 DOTAZIONI PUBBLICHE	57 MOBILITÀ SOSTENIBILE	58 ZONE VERDI DI FILTRO	59 GREENING

	Matrice qualità			
SISTEMA DELLA PRODUZIONE: Tessuti terziari-polifunzionali	40a INSERIMENTO NEL CONTESTO	40b INSERIMENTO NEL CONTESTO	46a VARCHI E PERCORSI	

(OP) Requisiti prestazionali di qualità urbana del sistema funzionale COMMERCIO

Gli interventi ricadenti nel sistema funzionale commercio, così come graficamente individuato nell'elaborato SQ_P.3 devono rispettare i requisiti di qualità urbana come di seguito indicati (Allegato A2 al REd).

	Matrice qualità			
SISTEMA DEL COMMERCIO	40a INSERIMENTO NEL CONTESTO	40b INSERIMENTO NEL CONTESTO	46a VARCHI E PERCORSI	

(OP) Requisiti prestazionali di qualità urbana del sistema funzionale TERRITORIO AGRICOLO

Gli interventi ricadenti in territorio agricolo dovranno soddisfare i requisiti di qualità paesaggistica afferenti a contesto, edificato e spazi aperti di cui all'Allegato A2.1 del REd.

MATRICI	Matrice qualità					
CONTESTO	81 LOCALIZZAZIONE	82 COMPOSIZIONE				
EDIFICATO	83 CARATTERI TIPOLOGICI	84 VOLUMETRIE	85 CARATTERI COSTRUTTIVI	86 IMPIANTI TECNOLOGICI	87 UNIFORMITÀ	
SPAZI APERTI	88 SPAZI CORTILIVI	89 VEGETAZIONE				

Gli interventi ricadenti in territorio agricolo dovranno soddisfare i requisiti di qualità paesaggistica afferenti all'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo (Allegato A6 al REd).

	Matrice qualità
Viabilità storica	Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del REd)

(I) Titolo 5 - Luoghi della strategia

SFIDA 1 NEUTRALITÀ CLIMATICA

SFIDA 2 BENI COMUNI

SFIDA 3 ATTRATTIVITA'

La Strategia individua un sistema di Luoghi della città su cui attivare azioni coerenti e coordinate per incrementare la resilienza, rafforzare l'attrattività e la competitività della città e del territorio. Si tratta di aree strategiche che inglobano obiettivi e azioni multiple e che costituiscono aree complesse da approcciare in modo integrato con azioni pubblico-privato.

La Strategia individua le seguenti azioni: 4-10-16-21-43-45-48-49-50-51-59-60-73-92-101-102-103-104-105-106-108-120-127-144-146-147-160-177-178-181-190-201-202-204-209-213-220-221-222-223-224-225-226-227-229-230-231-233-234-235-237-240-245-247

La Strategia individua una Rete di Luoghi della città, complessi e interconnessi, capisaldi del progetto della struttura territoriale, in grado di creare connessioni e relazioni materiali e immateriali nella città.

La Strategia dei Luoghi si compone dei successivi indirizzi disciplinari, degli obiettivi e azioni individuati nell'elaborato SQ_L.1 del PUG, nonché della disciplina dei sistemi funzionali che governano gli interventi diretti.

Fanno parte di questa Rete di Luoghi:

- *l'Area Nord*, all'interno della quale si snodano i principali poli funzionali, le infrastrutture di maggior rilievo, le porte di accesso alla città;
- *i cinque Poli Produttivi Strategici*: Parco Industriale Mancasale, Prato Gavassa, Corte Tegge, Zona Annonaria, Villaggio Industriale Crostolo;
- *i quartieri urbani della cintura est*: Zona Stazione, Santa Croce, Mirabello, Ospizio: ambiti urbani che hanno maggiormente risentito dell'aumento demografico, del cambiamento della composizione sociale e delle dismissioni dei comparti artigianali, in cui occorre ricucire le relazioni tra le persone e lo spazio in cui vivono, rintracciando i punti di continuità con la storia del quartiere;
- *gli assi urbani da rinnovare*: la via Emilia, uno degli elementi identitari più forti della città, via Gramsci, viale urbano di penetrazione al Centro storico dall'Alta Velocità e il Lungo Crostolo, tratto urbano della principale rete ecosistemica della città;
- *la città storica*, snodo principale della Rete dei Luoghi;
- *le 23 frazioni del forese*: nuclei storici in cui ricostruire vecchi e/o nuovi significati in contesti con un forte e consolidato sistema di relazioni sociali e territoriali;
- *le reti ecosistemiche urbane*: il km bianco e le tre infrastrutture blu del Modolena, Crostolo e Rodano.

Gli interventi di qualificazione dei diversi sistemi funzionali devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi e azioni declinati all'interno dei Luoghi della Strategia (SQ_L.1). In particolare gli interventi assoggettati ad AO o PdCC dovranno prevedere, all'interno del loro assetto urbano, gli interventi di sistema o puntuali, individuati all'interno di ciascun Luogo.

Art. 5.1 Area Nord

Gli indirizzi e le azioni funzionali al potenziamento e qualificazione del quadrante nord della città si declinano in indirizzi normativi, di cui ai successivi commi, e in azioni evidenziate nell'elaborato (SQ_L.1).

L'area nord, per quanto attiene i "Luoghi" da rigenerare e valorizzare, si compone dei seguenti sistemi, reti e nodi:

- **Poli produttivi strategici:** all'art.11.1 sono disciplinate le agevolazioni edilizie per IED del Parco Industriale Mancasale, Prato-Gavassa, Villaggio Industriale Crostolo, Zona Annonaria e Corte Tegge. Gli interventi convenzionati e gli accordi operativi dovranno perseguire gli obiettivi e le azioni dell'art. 5.2;
- **Poli Funzionali:** il Titolo 8 disciplina gli interventi edilizi diretti ammessi e gli indirizzi strategici e disciplinari per interventi convenzionati e accordi operativi dei poli funzionali, cinque dei quali si trovano nell'area nord: Stazione AV Mediopadana-Casello A1 ed ex Fiere; Mapei Stadium-città del Tricolore; Aereoporto Ferdinando Bonazzi e RCF Arena; Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane; Poli Universitari (Caserma Zucchi, San Lazzaro).
- **Sistema infrastrutturale e connessioni tra la Stazione AV Mediopadana, l'area nord e il resto della città:** l'elaborato SQ_V2.3 rappresenta l'assetto infrastrutturale dei principali assi di collegamento e gli interventi di potenziamento della mobilità sostenibile. Rientrano nella prima fattispecie: la progettazione di una nuova connessione viabilistica, complanare a via Gramsci, funzionale al collegamento diretto fra la Tangenziale nord, l'RCF Arena, il Mapei Stadium-Città del Tricolore e la Stazione AV Mediopadana, che permetterà una raggiungibilità più diretta e veloce dal versante est della provincia; il completamento della tangenziale nord che garantirà un collegamento diretto e quindi più veloce tra il versante ovest della provincia con il capoluogo e con la Stazione AV Mediopadana e il Casello A1; il completamento dell'anello delle tangenziali; il prolungamento della Tangenziale nord fino al casello di Campegine; la fluidificazione del tratto di via Hiroshima-via Chopin, il collegamento della Tangenziale sud-est con la Tangenziale nord, in accordo con ANAS, la via Emilia bis verso Bagno e Rubiera, la quarta corsia dell'autostrada A1 e il casello Reggio est. Fanno parte del sistema di *potenziamento della mobilità sostenibile*: la Tramvia Rivalta-Mancasale, che prevede il collegamento veloce tra Mancasale, Stazione AV Mediopadana, Centro storico, Ospedale e Rivalta e la connessione ciclopeditone diretta tra Stazione AV Mediopadana (lato sud) e la zona dello stadio. Il potenziamento e la qualificazione del sistema infrastrutturale di collegamento, fra le funzioni insediate ed insediabili nella zona nord, il Centro storico e il resto del territorio, è presupposto indispensabile per completare il disegno dell'Area nord sia in termini funzionali che strategico-infrastrutturali, connotandola quale punto di snodo per l'intero ambito provinciale e regionale. Occorrerà quindi che i progetti di opera pubblica, gli interventi di partenariato pubblico-privato e gli accordi operativi concorrano a potenziare e qualificare i collegamenti, ponendo particolare attenzione affinché il tracciato autostradale e ferroviario non rappresenti, di fatto, una barriera fisica. In particolare, per garantire una stretta connessione con il Centro storico, occorre potenziare i servizi di mobilità pubblica e le infrastrutture ciclabili e di mobilità sostenibile.
- **Ambiti da Riquilificare:** la riqualificazione di via Gramsci è disciplinata dall'art.9.3 e dall'allegato A8 al REd. Si attesta lungo via Gramsci e a sud dell'asse autostradale, il più vasto ambito strategico da riqualificare 9.1A_ Ambito di riqualificazione della zona nord, posizionato nelle aree immediatamente adiacenti alla stazione e al casello, che presentano le condizioni infrastrutturali e logistiche per ospitare funzioni direzionali e terziarie di alto livello, disciplinate dall'art. 9.1. Sempre nell'area nord è presente l'ambito strategico da riqualificare, 9.1F_ Ambito via Talamo-via Gioia.
- **Quartieri urbani della zona est:** Zona Stazione, Santa Croce, Mirabello, Ospizio, che racchiudono al proprio interno importanti ambiti di riqualificazione, alcuni di livello strategico, altri più legati alla rifunzionalizzazione di aree ed immobili dismessi, disciplinati rispettivamente agli artt. 9.1 e 9.2. Gli

obiettivi e azioni da perseguire nella riqualificazione sistemica dei quartieri sono individuati al successivo art. 5.3.

- **Dotazioni territoriali di rango comunale:** il Parco del Campovolo che vede la realizzazione del nuovo Stadio dell'atletica e del bosco urbano, funzionale al potenziamento dei servizi presenti nell'area nord, e al perseguimento della Sfida neutralità climatica; e il Parco Acquatico, per il quale si valuta la fattibilità della realizzazione in partenariato di una nuova piscina coperta.
- **Le reti ecosistemiche urbane:** il km bianco, l'infrastruttura verde qualificante paesaggisticamente e ambientalmente l'asse autostradale, che fronteggia gli Ambiti di riqualificazione della zona nord e la rete ecosistemica del Rodano: connessione ecologica ed elemento qualificante il paesaggio agricolo ed urbano dell'area nord.

Gli obiettivi strategici del Piano (elaborato SQ_L.1) possono tradursi anche nella trasformazione delle aree agricole urbane di cui al CAPO IV, ovvero nella trasformazione di parte del territorio agricolo, incuneato all'interno del territorio urbanizzato, tra via Gramsci-il Villaggio Industriale Crostolo e tra via Hiroshima-la ferrovia FS e la nuova tangenziale nord. Gli interventi che concorrono al consumo di suolo massimo previsto del 3% sono quelli previsti dagli artt. 5 e 6 della LR 24/2017.

In particolare solo le aree agricole urbane, nell'elaborato SQ_D.2, che costituiscono circoscritte integrazioni al tessuto produttivo-polifunzionale dell'Area Nord compresa tra via Piemonte e via Battelli, potranno attuarsi con AO secondo quanto previsto dal CAPO IV. Le aree sono vocate ad una trasformazione a carattere produttivo polifunzionale a completamento del tessuto limitrofo, di alta qualità. L'accessibilità dovrà prevedere la progettazione della nuova bretella di collegamento tra viale Morandi e via Gramsci, opera di interesse generale necessaria per il completamento della trama viaria portante del contesto. La maglia del verde pubblico e dei percorsi ciclopeditoni dovrà inserirsi nel più ampio disegno per la ricucitura in senso est-ovest tra l'Area Nord e il Parco del Rodano e nord-sud tra la stazione AV Mediopadana e la città, con massima considerazione al rapporto visivo con le opere del parco progetti Calatrava e le indicazioni del progetto "RETE-Reggio Emilia Territorio Esteso", dell'Area Nord, riguardo al mantenimento e alla riproposizione dei segni storici della centuriazione tramite adeguate messa a dimora di alberi e arbusti.

Art. 5.2 Poli produttivi strategici: Mancasale, Prato Gavassa, Villaggio Crostolo, Corte Tegge, Zona Annonaria

La semplificazione normativa funzionale alla qualificazione edilizia e all'efficientamento della produzione per intervento diretto (art. 11.1) dovrà essere accompagnata da importanti interventi di riqualificazione dello spazio pubblico con investimenti pubblici diretti o indiretti attraverso la realizzazione di opere a scomputo del contributo di costruzione. La disciplina è funzionale all'ampliamento delle aziende insediate, all'attrazione di nuove aziende e ad una equilibrata diffusione di spazi per la logistica dedicata ad attività produttive presenti in loco, prioritariamente in modalità insourcing e quindi limitando il consumo di suolo.

Gli interventi sul sistema infrastrutturale dovranno prevedere la riqualificazione dello spazio e le dotazioni pubbliche (potenziare la sicurezza, migliorare le infrastrutture per l'accessibilità e la connettività, ecc.), il miglioramento del sistema dell'accessibilità, separando i flussi con destinazione interna da quelli di attraversamento in particolar modo nel Villaggio Industriale Crostolo, rifunzionalizzando il sistema dei parcheggi, separando le auto dai mezzi pesanti, garantendo una maggiore sicurezza a pedoni e ciclisti (elaborato SQ_L.1).

La disciplina favorisce l'insediamento di funzioni terziarie e di servizio per aziende e lavoratori nei luoghi a maggior accessibilità e individuate a tal fine nel Piano.

Gli interventi convenzionati e gli accordi operativi dovranno strutturare azioni di riqualificazione attraverso accorpamento e ristrutturazione urbanistica favorendo la diffusione di comunità energetiche, processi legati all'economia circolare e alla decarbonizzazione dell'economia, alla riduzione delle emissioni, al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale.

Gli obiettivi strategici del Piano (elaborato SQ_L.1) potranno tradursi anche nel completamento trasformativo delle aree agricole urbane di cui al CAPO IV, ovvero nella trasformazione di una limitata parte del territorio agricolo posto a nord di Mancasale tra il Torrente Rodano/Canalazzo Tassone e il TU. Gli interventi che concorrono al consumo di suolo massimo previsto del 3% sono quelli dagli artt. 5 e 6 della LR 24/2017. Le trasformazioni dovranno tutelare la valenza naturalistica dell'area in prossimità del Torrente Rodano/Canalazzo Tassone e completare il sistema dei percorsi ciclopeditoni esistenti.

Le aree agricole urbane di cui al CAPO IV (individuato nell'elaborato SQ_D.2), che costituiscono circoscrizioni integrazioni al Parco Industriale Mancasale potranno attuarsi con AO secondo quanto previsto dal CAPO IV. Le funzioni ammissibili sono quelle riconducibili ad insediamenti produttivi o artigianali a funzione integrata, con quote limitate di attività terziarie, strutture ricettive e attività di formazione e ricerca se funzionali all'attività produttiva. La trasformazione dovrà porre in atto tutte quelle azioni progettuali per una gestione sostenibile delle risorse ambientali e naturali. La fascia di ambientazione lungo la viabilità principale di collegamento con Bagnolo in Piano dovrà essere progettata in funzione dell'inserimento paesaggistico dell'intervento.

Le aree agricole urbane di cui al CAPO IV (nell'elaborato SQ_D.2), che costituiscono circoscrizioni integrazioni al Polo produttivo Zona Annonaria potranno attuarsi con AO secondo quanto previsto dal CAPO IV.

L'area ad ovest costituisce un lotto intercluso nel tessuto produttivo, insediato tra la via Emilia e la ferrovia. L'area è vocata ad una trasformazione a carattere produttivo polifunzionale, a completamento del tessuto limitrofo.

L'area ad est forma un lotto intercluso tra il torrente Crostolo e la SS722 prospiciente il polo terziario del Polo produttivo Zona Annonaria e limitrofo al polo scolastico del Liceo A. Moro. L'area è vocata al completamento della rete ecologica del torrente Crostolo e dell'asse ciclopeditono nord sud che collega la frazione di Cavazzoli con la Reggia di Rivalta e ad una trasformazione a carattere polifunzionale avendo come riferimento i tessuti dell'art.11.4. L'intervento dovrà consentire adeguata permeabilità con il fronte della Zona Annonaria e con il torrente Crostolo.

Art. 5.3 Quartieri urbani: Santa Croce, Mirabello, Stazione

I quartieri urbani della zona est per i quali la Strategia individua gli obiettivi e le azioni che devono essere perseguite con interventi di qualificazione dei diversi sistemi funzionali e la riqualificazione degli ambiti strategici o da rifunionalizzare sono:

- **Zona Stazione:** il quartiere multietnico della stazione centrale di Reggio Emilia è protagonista di un importante programma di rigenerazione degli spazi pubblici e della residenza nell'ambito del progetto Abitare Solidale e PINQUA e del trasferimento della sede della Polizia Locale lungo via IV Novembre. La qualificazione degli spazi pubblici congiunta al recupero funzionale dei tanti immobili artigianali dismessi sono le azioni di accompagnamento individuate dal Piano;
- **Santa Croce:** quartiere storico a nord della stazione, interessato dalla riqualificazione delle ex officine reggiane, dalla presenza del Centro Internazionale Malaguzzi, dall'RCF Arena, dal Parco del Campovolo e da azioni importanti di potenziamento e riqualificazione del sistema infrastrutturale. E' caratterizzato da immobili industriali dismessi lungo Viale Ramazzini e via Gioia, in parte interessati dal progetto di riuso temporaneo degli spazi e dalle aree ferroviarie di via Talamo. La presenza di un tessuto sociale molto attivo crea la cornice per la messa in rete del sistema della Città pubblica;

- **Mirabello:** nel quartiere sono presenti importanti dotazioni pubbliche come la piscina comunale Melato e il complesso dell'ex- Polveriera. Entrambe le aree sono oggetto di proposte di partenariato pubblico-privato funzionali a potenziare e qualificare le dotazioni territoriali esistenti: lo spostamento della pista d'atletica nel Parco del Campovolo e il recupero funzionale dell'area con la riqualificazione della piscina esistente e il completamento della riqualificazione degli immobili dell'ex polveriera con funzioni di interesse pubblico;
- **Ospizio:** quartiere ad est della stazione, caratterizzato dalla presenza del Polo universitario del San Lazzaro, da insediamenti ERP, da riqualificare sul fronte nord della via Emilia e dalla presenza dell'area dismessa dell'ex casa di riposo. In particolare il recupero funzionale dell'ex casa di riposo è l'occasione per potenziare la dotazione pubblica del quartiere con funzioni legate alla sanità di territorio e alla cultura, quali polo sociale, casa della salute, biblioteca di quartiere.

Art. 5.4 Assi urbani: via Emilia, Lungo Crostolo, via Gramsci

La riqualificazione del tessuto insediativo lungo i tre assi urbani, via Emilia, via Gramsci, e lungo Crostolo si declina sia attraverso una forte progettualità pubblica, attenuando la pressione del traffico, sia in puntuali azioni di qualificazione e potenziamento della Città pubblica, con particolare attenzione al rapporto spazio privato-spazio pubblico funzionale a conservare e valorizzare i valori paesaggistici e storici, e a innestare nuovi valori sociali e funzionali.

L'equilibrio tra carichi insediativi esistenti e Città pubblica trova, nelle azioni di miglioramento diffuso della qualità edilizia per intervento diretto, quegli standard di qualità urbana che concorrono al raggiungimento degli obiettivi della Strategia. Standard di qualità che vengono declinati per sistema funzionale in modo che ogni sistema possa concorrere alla qualificazione insediativa propria della funzione prevalente. (Titolo 4).

In particolare, per quanto riguarda **la via Emilia**, la Strategia opera sui caratteri specifici di ogni segmento funzionale dell'asse storico, secondo una riconoscibilità per tratte longitudinali, comprensive dell'articolato insediativo e funzionale dei luoghi, da cui ricavare fattori prevalenti, funzionali e tipomorfologici da qualificare. Si tratta di attivare azioni trasformative in chiave sistemica, capaci di produrre una chiara caratterizzazione morfologica e funzionale dello spazio attraversato. La Strategia si concentra sul progetto di riqualificazione dell'asse stradale e dei suoi snodi, degli affacci degli edifici e degli spazi prospicienti ad essi. Il progetto di riordino dell'asse stradale e delle sue pertinenze dovrà riferirsi alla regolazione e moderazione del traffico, alla rifunzionalizzazione dello spazio pubblico, alla sua qualificazione (illuminazione, segnaletica, insegne, alberature, opere a verde, spazi commerciali e pubblici esercizi), in modo da creare le condizioni per favorire l'incontro, la socializzazione, le attività commerciali di vicinato. Gli interventi più complessi, rimandati ad AO o PdCC comprenderanno interventi sulla sede stradale e le sue pertinenze, per la fruibilità pedonale e ciclabile senza aumentare sostanzialmente il carico urbanistico ma migliorando al contempo la qualità ambientale. Le poche porzioni non ancora urbanizzate che scandiscono i nuclei frazionali, ove la strada apre scorci visuali verso la campagna, saranno salvaguardate e tutelate come varchi prospettici.

L'asse di **via Gramsci**, già interessato da trasformazioni direzionali deve continuare la sua azione di rinnovamento, funzionale ad acquisire la valenza di viale urbano, attraverso il ripensamento degli spazi pubblici, delle connessioni lente, del verde diffuso e della caratterizzazione funzionale dei diversi tratti. Le linee guida per la riqualificazione dell'asse (Allegato A8 del REd) dovranno governare la progettazione degli spazi pubblici e pubblico-privati nell'attuazione sia diretta che convenzionata degli interventi trasformativi.

L'asse del **tratto urbano dell'infrastruttura blu Lungo Crostolo**, caratterizzato da un'edilizia allineata su strada di bassa qualità e nel tempo dismessa e degradata, dovrà coniugare la riqualificazione degli immobili con un riassetto del fronte pubblico-privato, coordinando arredo urbano, recinzioni, verde

privato, uso di materiali e cromie, per riconfigurare la cortina edilizia e lo spazio antistante quale nuovo asse verde urbano di attraversamento nord sud della città.

Art. 5.5 Città storica

La semplificazione normativa funzionale alla qualificazione edilizia del Centro storico e delle identità storiche del forese per intervento diretto (Titolo 7 e allegato A1 del REd) si affianca agli interventi pubblici di riqualificazione del sistema Città pubblica che caratterizza il Centro storico della città. La Strategia individua gli ambiti di riqualificazione al di fuori del perimetro della circonvallazione funzionali ad incrementare usi, dotazioni e collegamenti a servizio del Centro storico.

La Strategia individua quattro ambiti di riqualificazione all'interno del Centro storico da attuarsi con AO, PUA di iniziativa pubblica o con un progetto di opera pubblica: l'area a sud ovest della Caserma Zucchi, gli immobili ex OPG e Ex Omni tra corso Garibaldi e il rinnovato Palazzetto dello Sport, i poliambulatori di via Monte San Michele, l'ex carcere di San Tommaso e il mercato coperto. In tali ambiti l'intervento urbanistico potrà disciplinare interventi funzionali a favorire uno sviluppo equilibrato della città, attraverso un'opportuna combinazione della funzione residenziale con funzioni terziarie, commerciali e di servizio, anche attraverso interventi non strettamente conservativi di cui all'art. 32 comma 7 della LR 24/2017, ai fini del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia del centro città.

Art. 5.6 Frazioni

I 23 luoghi del forese, le Frazioni, rappresentano una sostanziale parte dell'identità cittadina, da valorizzare nelle specifiche potenzialità e criticità per consolidarne l'identità e la capacità di rafforzare il senso di comunità. L'elaborato SQ_L.1. racchiude obiettivi e azioni progettuali orientati ad un miglioramento dell'assetto e della vivibilità di ogni frazione funzionale a rafforzare la socialità, la qualità urbana del vivere nei nuclei frazionali, il senso di appartenenza e di sicurezza di ciascun luogo. Gli interventi di qualificazione dei diversi sistemi funzionali presenti nei contesti frazionali devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi e azioni declinati all'interno dell'elaborato SQ_L.1. In particolare gli interventi assoggettati ad AO o PdCC dovranno prevedere, all'interno del loro assetto urbano, gli interventi di sistema o puntuali individuati all'interno di ciascun Luogo. Le principali azioni attengono a:

- **le centralità:** valorizzazione dell'impianto urbanistico della frazione e qualificazione degli spazi pubblici, o delle aree dismesse o in via di dismissione per ricavare luoghi di aggregazione, di connessione sociale e urbana;
- **la rete dei servizi:** riorganizzazione e qualificazione delle attrezzature pubbliche e private, e in particolare quelle che manifestano criticità o vulnerabilità;
- **le connessioni e la viabilità:** sistema di mobilità leggera (piste ciclabili, pedonali...) per i collegamenti tra le centralità esistenti e di progetto, sia all'interno di ogni singolo nucleo abitato, sia fra diversi centri abitati.

Gli obiettivi strategici del Piano possono tradursi anche nel completamento trasformativo di limitate porzioni di territorio agricolo per interventi di ERS come previsto dall'art. 5 della LR 24/2017; attraverso delibera di indirizzo per la presentazione degli accordi operativi, in funzione del trend demografico della frazione e dei residui in essere (derivati da interventi edilizi diretti o/o da PUA in attuazione) potrà essere inserita tale previsione tra gli interventi in programmazione.

Le proposte dovranno essere funzionali a rispondere a specifiche e modeste esigenze locali di completamento della Città 15 minuti solo qualora sussistano tutte le seguenti condizioni:

- si tratti di aree strettamente contigue al perimetro del territorio urbanizzato delle frazioni e agevolmente infrastrutturabili con particolare riferimento alla rete fognaria recapitante ad un depuratore;
- l'intervento proposto sia funzionale a completare il sistema della Città pubblica;
- l'area non deve presentare controindicazioni dal punto di vista dei rischi idrogeologici e non deve essere interessata da alcuno dei vincoli di natura ambientale, paesaggistica o storico-testimoniale di cui alla Tavola dei Vincoli (TV)

In ogni caso, gli interventi al di fuori del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente.

Art. 5.7 Reti ecosistemiche urbane: chilometro bianco, infrastrutture blu

La Strategia individua le tre reti ecosistemiche blu da assoggettare ad azioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica: Crostolo, Modolena e Rodano e relative pertinenze. Nell'elaborato SQ_L.1 sono individuate le azioni da mettere in atto sia con intervento diretto che con PRAA/AO, prioritariamente per le aziende agricole che hanno terreni in affaccio sui torrenti, diversificate in rapporto al contesto, urbano, di margine e rurale e alle differenti valenze presenti o da ripristinare e valorizzare: valenze paesaggistiche, valenze urbane, valenze ecologiche, opportunità di fruizione. I tre corsi d'acqua vengono quindi individuati come ambiti prioritari, all'interno dei quali intervenire con progetti specifici di valorizzazione e di rinaturazione, nonché per completare i percorsi ciclonaturalistici esistenti.

In particolare l'ambito del *Modolena*, meno strutturato rispetto agli altri due, affronta il tema della costruzione di un nuovo ambito di paesaggio di valenza naturalistica con azioni correlate a: potenziare il sistema delle acque; realizzare sistemi forestali semi-naturali lungo tutto il corso d'acqua; riconoscere le specificità territoriali, attribuendo maggiore significatività al paesaggio agrario; migliorare la funzionalità ecologica; realizzare una efficiente rete di fruizione del paesaggio (vie del paesaggio).

Per quanto riguarda l'ambito del *Rodano*, soprattutto a nord dell'asse della via Emilia, la Strategia si focalizza sulla valenza del torrente come elemento di connessione, sia ecologico che fruitivo in stretta correlazione con l'ambiente urbano che determina una serie di problematiche connesse al superamento dei nodi infrastrutturali.

La rete ecosistemica del *Torrente Crostolo*, già completata con importanti interventi nel comparto sud della città, dovrà estendere anche alla zona urbana e al comparto nord le azioni di implementazione e qualificazione del verde e delle connessioni ciclopedonali in modo da completare la rete ecosistemica principale della città.

L'ambito del *KM bianco*, a cavallo dell'asse autostradale rappresenta per l'area nord la rete ecosistemica est-ovest da creare e potenziare anche in funzione della riqualificazione delle aree e immobili posti a sud dell'autostrada a cui la Strategia assegna nuove funzioni e potenzialità. La Strategia individua la creazione di una fascia boscata lungo l'autostrada a compensazione della CO2 emesse e quale zona filtro degli inquinanti dovuti al traffico autostradale. La realizzazione impone sia il necessario coordinamento degli interventi fronte autostrada, per migliorarne le qualità ambientali, ecologiche e paesaggistiche, sia la visione strategica in una logica di area vasta con i Comuni dell'Emilia Occidentale Parma, Modena, Piacenza, per un disegno coordinato dell'ambientazione dell'infrastruttura.

Titolo 6 – Piano di Comunità

SFIDA 1 NEUTRALITÀ CLIMATICA

SFIDA 2 BENI COMUNI

La Strategia individua nel Piano di Comunità uno strumento per la gestione e qualificazione dei beni comuni che concorrono ad innalzare il livello di qualità della vita: la salute pubblica, gli spazi comuni, le reti, la casa, ma anche i tanti servizi territoriali culturali, sportivi, sociali. Obiettivo del Piano è rigenerare la città migliorando l'accessibilità, la sicurezza, la connettività, il rapporto tra le residenze e lo spazio pubblico, con particolare attenzione alle caratteristiche di zona, alle fragilità della comunità e alla vulnerabilità del territorio.

La Strategia individua le seguenti azioni: 69-73-84-86-111-120-121-123-127-128-145-148-151-157-197-242

(I) Il Piano di Comunità (elaborato SQ_C.1) individua gli elementi strutturanti che costituiscono il telaio dello spazio urbano, con particolare attenzione a quei luoghi in grado di raccogliere esigenze del territorio e istanze diversificate nello spazio e nel tempo. Gli spazi aperti mappati, che presentano una distribuzione diffusa, e una compresenza di molteplicità di funzioni, sono principalmente costituiti dagli spazi usuali e tradizionali dedicati alla collettività a cui si affiancano gli spazi aperti residuali quali piazze, viali, “spazi di attesa”, semi-pubblici (ad esempio verde condominiale, parcheggi con servitù, fermate autobus ..), facilmente accessibili e circoscritti, ed infine i punti di accesso WI-FI gratuito, che conformano i luoghi quali “nuovi” spazi di relazione. Il Piano di Comunità assume il ruolo di Piano ordinatore per un disegno unitario dei luoghi nei quali operare prioritariamente azioni di riqualificazione qualitative.

Alla base del Piano sta il tracciato della *Città 15 minuti* (elaborato SQ_C.2), che delimita l'area in cui ogni cittadino può raggiungere in un quarto d'ora a piedi i servizi necessari per vivere, lavorare, relazionarsi, prendersi cura, apprendere e divertirsi.

Gli interventi di qualificazione dei diversi sistemi funzionali devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi declinati all'interno del Piano di Comunità. In particolare gli interventi assoggettati ad AO o PdCC dovranno prevedere, all'interno del loro assetto urbano, gli interventi di sistema o puntuali individuati all'interno di ciascun ambito urbano.

L'elaborato SQ_C.1 suddiviso per ambiti territoriali si compone dei successivi indirizzi disciplinari, obiettivi ed azioni. Gli indirizzi e le azioni funzionali al potenziamento e qualificazione della Città pubblica nel tessuto urbano hanno diretto impatto sulle aree circostanti e producono effetti su larga scala.

La Strategia del Piano di Comunità indica le emergenze fragili su cui prioritariamente individuare soluzioni indirizzate al miglioramento dei servizi territoriali già presenti. La suddivisione del territorio in 5 macro ambiti urbani ha permesso di evidenziare in modo specifico le fragilità del territorio sulle quali prioritariamente incentivare politiche di rifunzionalizzazione.

Zona sud

Sono presenti importanti dotazioni pubbliche che vedono un coinvolgimento attivo dei residenti: è l'ambito del comune connotato dalla maggiore presenza di residenti e presidi sul territorio. Le principali esternalità negative sono rappresentate dalla presenza di un tessuto non ricompreso nella Città 15 minuti, principalmente collocato a sud. Nella Strategia sono evidenziate le priorità legate ai luoghi strategici di riappropriazione dello spazio pubblico da riqualificare e le dotazioni territoriali rilevanti che presentano fattori di vulnerabilità. Nell'attuazione dei PdCC e degli AO, occorrerà porre particolare attenzione alla riqualificazione di questi elementi di fragilità, con particolare attenzione all'incremento delle connessioni, al tema degli assi ad alta vivibilità e ai tratti con incidentalità significativa da mettere in sicurezza.

Le aree agricole urbane di cui al CAPO IV (individuate nell'elaborato SQ_D.2), che costituiscono circoscritte integrazioni della Città pubblica della zona sud potranno attuarsi con AO secondo quanto previsto dal

CAPO IV. L'area posta ad ovest lungo via Assalini è vocata al completamento della rete ecologica e al potenziamento del polo sportivo esistente. Le aree poste tra via Inghilterra-via Guittone d'Arezzo, e tra via Benedetto Croce-via Rosa Luxemburg sono vocate principalmente al completamento della rete ecologica e al completamento della Città pubblica (Titolo3).

Zona ovest

La principale caratteristica di questi quartieri storici, ancora permeati da un intenso senso di identità ed appartenenza, è la presenza dell'asse storico della via Emilia, al contempo opportunità e vulnerabilità: implementare le connessioni in sicurezza tra i tessuti collocati a sud e a nord diventa uno dei fattori cardine su cui operare. L'ambito si configura intercluso tra cesure viabilistiche importanti in cui incrementare l'accessibilità e le percorrenze di collegamento, soprattutto tra i servizi esistenti e i luoghi di aggregazione spontanei.

Zona est

E' l'ambito del territorio urbanizzato che presenta la percentuale maggiore di abitanti che usufruiscono della Città 15 minuti. La sua connotazione residenziale, principalmente a sud all'asse storico della via Emilia lo delinea quale quartiere compatto con poche cesure (salvo il tracciato ferroviario nord-sud). Sono da implementare le polarità esistenti, in particolare nelle aree in prossimità del Centro storico. La presenza di assi ad alta vivibilità costituisce occasione per una riqualificazione paesaggistica ed un incremento del commercio di vicinato, con particolare attenzione ai tratti con incidentalità significativa da mettere in sicurezza.

Zona nord-est

L'ambito urbano è da sempre caratterizzato dalla presenza di destinazioni funzionali di area vasta, eccellenze territoriali con grande visibilità e accessibilità sia pubblica che privata. Nell'attuazione dei PdCC e degli AO, occorrerà porre particolare attenzione alla dimensione di vicinato, riqualificando i luoghi strategici a media e bassa funzionalità, prevedendo nuovi presidi e operando azioni di potenziamento delle connessioni da e verso le dotazioni territoriali resilienti.

Zona nord

Inserito in un contesto più ampio di politiche e azioni di riqualificazione, l'ambito è prevalentemente caratterizzato da tessuti non residenziali, con vocazioni specialistiche e di area vasta. Per il quartiere San Prospero, si evidenzia in particolare la necessità di riqualificare il sistema Città pubblica con riappropriazione dello spazio comune e le connessioni ciclabili/pedonali che favoriscano il raggiungimento dei servizi presenti negli ambiti limitrofi. Nell'attuazione dei PdCC e degli AO, occorrerà porre particolare attenzione all'intensificazione delle relazioni e delle connessioni territoriali con il quartiere e l'innalzamento della qualità degli spazi aperti, garantendo al contempo un uso efficiente del suolo e il giusto equilibrio tra spazi costruiti e spazi pubblici di relazione, anche attraverso il completamento e l'implementazione delle reti ecosistemiche urbane.

Requisiti prestazionali delle trasformazioni complesse _ IUC

Ogni intervento convenzionato della città da qualificare deve contribuire al potenziamento della città pubblica attuando una o più azioni, da individuarsi in accordo con l'Amministrazione Comunale, ricavate dalle indicazioni della carta di Strategia così come riportata nell'elaborato SQ.C.1 - Piano di Comunità. In particolare la strategia agisce su tre componenti (spazi, connessioni, tessuti) all'interno delle quali sono individuate azioni puntuali volte alla qualificazione della Città pubblica.

Strategia sugli spazi: le azioni sono volte a favorire un uso flessibile (plurimo e sinergico) dello spazio e delle dotazioni territoriali. Le azioni da perseguire qualora l'intervento si collochi in prossimità degli elementi evidenziati negli elaborati sono le seguenti: per i *luoghi strategici di riappropriazione dello spazio pubblico a media e bassa funzionalità*: incentivare l'uso flessibile degli edifici pubblici o di pubblica utilità anche con nuove e differenti funzioni; per le *dotazioni rilevanti che presentano fattori di vulnerabilità*:

riqualificare lo spazio e le dotazioni pubbliche (sicurezza, accessibilità, connettività,) con particolare attenzione alla città inclusiva; per i *parcheggi potenzialmente multifunzionali*: prevedere la possibilità di usi diversificati verso un utilizzo multifunzionale, realizzare servizi a supporto della ciclabilità; per le *aree per servizi e verde privato*: qualificare come dotazioni territoriali i servizi privati convenzionati; per le *piazze e strade*: rinnovare lo spazio stradale in termini di maggiore qualità ambientale ed accessibilità, aumentare il greening e l'ombreggiamento delle infrastrutture viarie, dei parcheggi e degli spazi di socialità; nei servizi per istruzione poco accessibili *potenziare la mobilità sostenibile*; *adeguare secondo il PEBA* gli edifici scolastici parzialmente adeguati o non adeguati; per i *punti di accesso WI-FI*: potenziare la connettività al digitale; nei *nuovi presidi*: sostenere un'equilibrata diffusione di spazi per la cultura e le attività socio-ricreative, favorire il mix funzionale (anche uso temporaneo), investire sulla rete di comunità collaborative per la cura e gestione del patrimonio pubblico o privato con finalità pubbliche, potenziare i servizi esistenti e crearne di nuovi rivolti alla popolazione anziana; dove è indicata la necessità di *nuove polarità*: prevedere azioni di riqualificazione e implementazione delle dotazioni pubbliche; attuare *interventi sperimentali di pedonalizzazioni* nei tratti stradali oggi adibiti alla circolazione automobilistica o alla sosta, finalizzati alla creazione di nuovi spazi da adibire a funzioni ludico/ ricreative/ sportive/ culturali di prossimità; nei *luoghi e edifici per il recupero e riuso* (*distributori dismessi, edifici diroccati e in stato di abbandono*): qualificare le aree dismesse dei distributori carburanti con usi plurimi, incentivare nuove forme di gestione temporanea; *creare zone di quiete attorno ai luoghi dell'istruzione* collocati in prossimità di viabilità ad alta percorrenza e/o ferrovia; *potenziare i luoghi multifunzionali* aumentando la sinergia tra servizi; per i *nodi in cui potenziare la valenza ecologica e funzionale*: realizzare interventi finalizzati ad aumentare il capitale naturale e la biodiversità, arricchire e differenziare gli habitat, aumentare la resilienza degli ecosistemi anche in un'ottica di adattamento al cambiamento climatico, realizzare interventi per aumentare la fruibilità e la funzionalità; prevedere colonnine ricarica elettrica.

Strategia sulle connessioni: le azioni sono volte a implementare la connettività, potenziando i collegamenti da e verso le attrezzature e gli spazi di relazione riconosciuti e consolidati. Le azioni da perseguire qualora l'intervento si collochi in prossimità degli elementi evidenziati in cartografia sono: *potenziamento delle connessioni dei tessuti non ricompresi nella Città 15 minuti verso i poli di servizi*: estendere l'accessibilità sicura ai servizi essenziali e ai luoghi di comunità; *assi ad alta vivibilità*: riqualificare paesaggisticamente e incrementare il commercio, investire sulla qualificazione dello spazio pubblico e sulla accessibilità, promuovere la rete diffusa di esercizi di vicinato come presidio territoriale e sociale, incentivare la qualificazione degli spazi per la ristorazione, rinnovare lo spazio pubblico e identificare i nuovi affacci; *tratti con incidentalità significativa da mettere in sicurezza*: realizzare interventi di riduzione delle velocità e moderazione del traffico; *punti di attraversamento pedonale* da qualificare e mettere in sicurezza; *rete ciclabile*: concorrere al suo completamento, potenziare e riqualificare i sistemi di accessibilità sostenibile, *minibus - tram treno*: contribuire al rinnovo dello spazio stradale in termini di maggiore qualità ambientale ed accessibilità.

Strategia sui tessuti: sono state individuate specificatamente alcune aree in cui si evidenziano elementi di vulnerabilità facendo emergere i principali fattori di fragilità su cui occorre prevalentemente intervenire con un riassetto complessivo delle dotazioni pubbliche e del loro rapporto con il contesto, perseguendo le seguenti azioni qualora l'intervento si collochi in prossimità degli elementi evidenziati in cartografia specificatamente: *tessuto residenziale non servito dalla Città 15 minuti*: prevedere una quota minima di mix funzionale, estendere l'accessibilità sicura ai servizi essenziali; *città pubblica da potenziare e qualificare*: prevedere interventi di addensamento con sostituzione del tessuto edilizio degradato incrementando la realizzazione di spazi permeabili ad uso pubblico, accessibili, di alta qualità architettonica e ambientale, favorire la nascita di nuove forme dell'abitare, sperimentare forme di utilizzo innovative anche coinvolgendo i residenti.

CAPO III - CITTÀ DA QUALIFICARE

Titolo 7 - Sistema storico-architettonico

SFIDA 3 ATTRATTIVITA'

(I) L'obiettivo del Piano è tutelare e valorizzare le diverse parti pregiate ancora presenti nel territorio contemporaneo. La storicità diventa attributo per tutto ciò che fa parte della memoria e identità di una comunità. La salvaguardia e valorizzazione del sistema insediativo storico è tema che riguarda non solo il Centro storico tradizionalmente inteso, ma anche tutto il restante patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e di valore storico-tipologico e testimoniale diffuso nella periferia urbana, nelle frazioni e nel territorio rurale. Nella città storica il Piano persegue la conservazione dell'impianto urbanistico, del sistema degli spazi pubblici e collettivi e dei caratteri identitari che contraddistinguono i differenti tessuti urbani; persegue la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici, favorendone anche l'adeguamento tecnologico in forme compatibili con la rispettiva categoria di tutela, nonché la qualificazione funzionale degli immobili non utilizzati, incentivandone la riconversione e il riuso, anche in forme temporanee, compatibilmente con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici.

La Strategia individua le seguenti azioni: 10-53-85-87-90-91-94-119-120-121-122-125-127-129-130-131-133-134-142-155-156-157-163-164-165-166-168-170-171-172-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-234-237-238-239-241-293-295-296.

(QCD) La "città storica" che si estende oltre il perimetro delimitato dai viali Timavo, dei Mille, Piave e Isonzo, si articola in:

- *i tessuti del Centro storico* che, pur con le trasformazioni successive, conservano un impianto viario antico, medioevale e rinascimentale, e comprendono tutti gli edifici urbani di valore storico-architettonico soggetti a specifico vincolo di tutela;
- *i nuclei storici minori*, presenti nell'espansione novecentesca, nelle frazioni e nel forese;
- *gli edifici di valore storico-architettonico* storico-tipologico e testimoniale presenti in urbano e nel forese, che ricomprendono gli immobili (edifici e complessi) sia rurali che non rurali, nonché gli edifici che rappresentano testimonianze significative dell'architettura moderna segnalati dall'IBC e gli edifici riconducibili alle architetture del Secondo Novecento;
- *le strutture insediative* storiche urbane;
- *le strutture insediative territoriali* storiche non urbane.

Art. 7.1 Tessuti del Centro storico

(QCD) La porzione di impianto pre-ottocentesco è normata da una disciplina particolareggiata che individua la categoria di tutela appropriata per ciascuna unità edilizia in relazione alla tipologia e allo stato di conservazione/trasformazione. La disciplina del Centro storico si conforma ai seguenti principi: è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia; sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato; non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Il Centro storico così come individuato, ai sensi dell'art.32 della LR 24/2017, costituisce zona omogenea A secondo il DM n. 1444/1968.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

Il Centro storico assume specifica rilevanza, ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi ai fronti in affaccio sulle strade pubbliche, all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc...), alle infrastrutture e alla sistemazione degli spazi collettivi.

(P) Funzioni e Usi

Nell'elaborato SQ_D.4 ad ogni Unità fabbricativa è attribuita una determinata Classe tipologica, intendendosi con tale termine una determinata organizzazione spaziale dei corpi di fabbrica (l'insieme dei quali costituisce l'Unità fabbricativa) nella quale gli elementi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti. Aggregazioni delle stesse classi tipologiche edilizie determinano tipologie urbane, vere e proprie componenti dei tessuti edilizi del Centro storico. I principali elementi costitutivi della Classe tipologica sono: l'accesso-androne, la scala, la corte, i corpi secondari, gli elementi di collegamento, gli ambienti interni e la forma del lotto.

L'elaborato individua le seguenti Classi tipologiche:

- A Complesso pubblico di impianto monumentale
- B Complesso di carattere religioso
- C Complesso di origine difensiva
- D Edificio per collettività (alberghi, scuole, mense, convitti, caserme, ecc...)
- E, G Edifici a corte ed edifici in linea
- F, N1 Edifici a schiera e d'angolo
- H Condomini
- I Edifici a villa
- M Edifici produttivi
- N2 Altre tipologie

La disciplina degli usi si declina, in relazione alle Classi tipologiche, nelle seguenti modalità: per tutte le Classi tipologiche, ad esclusione della C, è ammesso il nuovo insediarsi dei seguenti usi, fermo restando il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza puntualmente individuati:

- a1, a2: non è ammesso insediare l'uso residenziale nei locali posti a piano terra, aventi una destinazione diversa, qualora abbiano accesso diretto o affaccio sulla pubblica via, ad esclusione di semplici finestre;
- b1, b2;
- d1 (ad esclusione degli esercizi commerciali destinati alla vendita mediante distributori automatici), d2, d3, d4, d5.1 (ad esclusione dell'artigianato di servizio ai cicli e motocicli) d6; d9; è in ogni caso escluso l'insediamento di phone center e internet point;
- d5.2: non è ammesso nelle strade individuate nell'elaborato SQ_D.4;
- d5.1 (limitatamente all'artigianato di servizio ai cicli e motocicli), d7, d10, d11, d12, d13, d14, d15, d19, d21, e1.1. e1.2: sono soggetti alla valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi di cui all'art. 2.2;
- d18: è ammesso esclusivamente su impianti esistenti, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste;
- e1.2 ammesso unicamente nelle modalità di cui al Progetto unitario di valorizzazione;
- e2: ammesso unicamente sulla base di specifiche ordinanze;

- sulle strade individuate nell'elaborato SQ_D.4 il cambio d'uso di immobili in cui siano insediate le funzioni d1, d2, d5.1 (limitatamente all'artigianato alimentare e dei servizi alla persona) nei locali posti al piano terra, se affacciati su tali viabilità e ad esclusione di semplici finestre, è ammesso solo nel caso di insediamento delle medesime funzioni d1, d2, d5.1 (limitatamente all'artigianato alimentare e dei servizi alla persona);
- i locali posti al piano seminterrato e interrato possono essere adibiti a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori.

Per le Classi tipologiche A e B qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso in edifici tutelati ai sensi del DLgs n. 42/2004 è soggetto al parere della competente Soprintendenza.

Per la Classe tipologica C (di cui fanno parte (a) la porta S. Croce, (b) il baluardo e la porta di Porta Castello, (c) il sistema interrato delle mura, dei bastioni e dei reperti affioranti lungo il perimetro) è ammesso il nuovo insediarsi dei seguenti usi: per gli immobili identificati ai punti (a) e (c), data la loro caratteristica di particolari manufatti monumentali o archeologici, se ne conferma la destinazione a simbolo della memoria collettiva; per gli immobili identificati al punto (b): a1, d4, e1.1.

Autorimesse

Coerentemente con i criteri previsti dalle rispettive categorie di tutela, e nel rispetto dei valori tipologici e storico-morfologici dell'Unità fabbricativa è consentita la realizzazione di posti auto, anche interrati. I posti auto, interrati e/o scoperti, devono preferenzialmente collocarsi nelle aree libere interne.

La realizzazione di autorimesse interrate di nuova costruzione è ammessa nella misura massima di tre autorimesse per ogni Unità immobiliare dell'Unità fabbricativa.

Le autorimesse devono conformarsi per forme, aperture, materiali e colori ai valori storici da preservare presenti nell'edificio di appartenenza e, più in generale, nel contesto.

Non è ammesso il cambio d'uso per autorimesse nei locali posti al piano terra, se prospettanti le strade individuate nell'elaborato SQ_D.4 e denominate: "cambio d'uso per autorimesse private a piano terra - non ammesso".

È ammesso il cambio d'uso per autorimesse nei locali posti ai piani terra, se prospettanti le strade individuate nell'elaborato SQ_D.4 e denominate: "cambio d'uso per autorimesse private a piano terra - ammesso, previo parere CQAP", purché il cambio d'uso sia caratterizzato da vincolo di pertinenzialità alle Unità fabbricative all'interno del medesimo isolato o di isolati contigui, ancorché separati da viabilità.

L'insediamento dell'uso d6 o la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali P1, anche in autorimesse a impianto multipiano, è consentito unicamente nelle Unità fabbricative individuate in categoria di tutela 3, previa sottoscrizione di atto d'obbligo per regolare le forme di affitto/vendita dei parcheggi.

(P) Modalità d'intervento

Unità minime di intervento

a. L'elaborato SQ_D.4 individua e delimita le "Unità minime di intervento" denominandole "Unità fabbricative".

b. Per "Unità fabbricative" si intende il complesso dei corpi di fabbrica, distinguibile da quelli adiacenti, nonché delle aree scoperte ad essi collegate, le cui parti si organizzano in modo unitario dal punto di vista distributivo, funzionale, morfologico, tipologico, ecc... Le unità fabbricative sono individuate sulla base degli "Album di isolato" facenti parte dello Studio particolareggiato sull'insediamento Storico- Indagine sul patrimonio edilizio, sulle attività e sulla popolazione del Centro storico di Reggio Emilia estesa ai 160 isolati che lo compongono (1997-1998).

c. Con richiesta motivata, è possibile modificare il perimetro delle Unità fabbricative, previo parere favorevole della CQAP, presentando adeguata e comprovata documentazione di approfondimento.

d. Salvo le eccezioni di cui alle lettere seguenti, per ogni tipo di intervento edilizio o variazione di destinazione d'uso, negli edifici o nelle aree libere (o che tali debbono tornare) comprese in una Unità fabbricativa, è prescritta la presentazione di un Progetto unitario, a cui farà riferimento, di norma, una unica pratica edilizia.

e. Quando, per suddivisioni di proprietà all'interno dell'Unità fabbricativa o per l'eccezionale vastità e complessità della medesima, non è motivatamente possibile presentare una unica pratica edilizia, sono consentiti interventi suddivisi in relazione alle singole proprietà, ciascuno dei quali soggetto a specifica pratica, purché tali interventi non compromettano l'unitarietà dell'Unità fabbricativa e non modifichino le sue parti comuni e/o le sue superfici libere.

Il livello minimo di tali interventi è riferito, in questi casi, alla suddivisione della proprietà o all'individuazione, all'interno dell'Unità fabbricativa, dei singoli corpi di fabbrica, individuati con riferimento all'unità di volume edificato, all'unità morfologica dell'edificio e alle sue componenti (prospetti, parti comuni), nonché alle delimitazioni catastali storiche. Gli elaborati di rilievo dovranno comunque essere estesi all'Unità fabbricativa.

Il progetto relativo al singolo intervento dovrà verificare che le soluzioni progettuali adottate sulla porzione di fabbricato, in rapporto all'Unità fabbricativa, siano rispettose delle finalità e prescrizioni della corrispondente categoria di tutela.

f. Al fine della predisposizione del progetto, è possibile utilizzare i rilievi degli isolati che mettono in evidenza il tessuto edilizio complessivo e che fanno parte, insieme alle altre analisi, degli "Album di isolato".

g. Gli interventi dovranno prevedere la salvaguardia e la riqualificazione degli spazi liberi interni (cortili, giardini, cavedi, ecc...); a tal fine ogni progetto dovrà essere accompagnato da un adeguato rilievo e da specifiche disposizioni progettuali riguardo la sistemazione di tali spazi (pavimentazioni, essenze arboree, ecc...).

h. I volumi e le superfici accessorie esistenti e appartenenti a Unità immobiliari, potranno essere recuperate, compatibilmente con la categoria di tutela, previo parere favorevole della CQAP, alle seguenti condizioni:

- la conversione in SA o SU può essere consentita unicamente a seguito della presentazione di un Progetto unitario di valorizzazione, relativo all'Unità fabbricativa nel suo complesso;
- tali volumi e superfici non devono essere già utilizzati come autorimesse al servizio dell'unità principale;
- nel caso in cui l'Unità fabbricativa sia già stata recuperata, la conversione in SA o SU di progetto potrà avvenire solo a seguito della presentazione di un progetto di riqualificazione complessiva delle facciate, estesa a tutto lo sviluppo parietale delle stesse, indipendentemente dall'assetto proprietario; in tal caso, la conversione in SA o SU potrà essere consentita con titolo abilitativo non oneroso, se dovuto.

(OP) Categorie di tutela e modalità di intervento

Indicazioni generali:

- le modalità di intervento edilizio sono definite in relazione alle categorie o sotto categorie di tutela, stabilite sulla base di elementi quali: la specifica ricerca storica, l'identità tipologica, la qualità morfologica e il valore relazionale dell'Unità fabbricativa o del corpo di fabbrica con il tessuto circostante;
- per gli edifici legittimamente esistenti, qualora non rappresentati nell'elaborato SQ_D.4, sono ammessi interventi di MO, MS, RRC. Interventi di RE sono ammessi unicamente previo parere favorevole della CQAP, a seguito della presentazione di una esauriente relazione storica in merito alla tutela delle componenti originarie (tipologiche, testimoniali, architettoniche, strutturali e materiche) che individui la caratterizzazione storica e gli elementi incongrui dell'edificio e che attesti la eventuale non conservabilità delle componenti originarie;

- sono ammessi gli interventi di accorpamento;
- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi;
- è ammessa l'applicazione degli incentivi di cui alla lettera B. dell'art. 4, Parte Seconda, Titolo III, Capo I del RED, riguardanti la possibile riduzione delle dotazioni pubbliche.

(OP) Categorie e sotto categorie d'intervento

Gli interventi edilizi da eseguirsi, anche senza opere, su immobili tutelati ai sensi del DLgs n. 42/2004 - Parte seconda Titolo I (riportati nell'elaborato TV_6), sono sempre ammessi, anche in deroga ai criteri stabiliti dalle singole categorie d'intervento a cui gli stessi sono sottoposti, purché il progetto abbia ottenuto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

Le seguenti categorie e le sottocategorie di tutela, definiscono le modalità d'intervento per gli edifici ricadenti all'interno del Centro storico e per gli edifici rurali tutelati esterni ad essa, e descrivono regole di conservazione modulate in funzione delle caratteristiche morfologiche-tipologiche della disciplina particolareggiata del Centro storico:

Categoria 1

Gli interventi ammessi in tali unità sono riconducibili al "Restauro scientifico" di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) lettera c) della LR 15/2013; tali interventi sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con il metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche su unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale, per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Per tutti gli interventi, il rilievo e il progetto devono essere estesi all'intera unità minima di intervento, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione. I tipi di intervento effettuabili, di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) della LR 15/2013, sono i seguenti: MO e MS (da eseguire entrambe comunque con le stesse metodologia e finalità del RS), RS.

Categoria 2A e 2B

Gli interventi ammessi in tali unità sono riconducibili al "Restauro e risanamento conservativo" di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) lettera d) della LR 15/2013; per gli immobili la cui categoria di tutela è la categoria 2A, gli interventi devono inoltre avere le seguenti finalità (il rilievo e il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia):

a) valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) consolidamento strutturale, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti (sia interne che esterne), solai, volte, scale, tetto (con ripristino del manto di copertura originale);

c) eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;

e) conservazione o ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc...).

I tipi di intervento effettuabili, di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) della LR 15/2013, sono i seguenti: MO e MS (da eseguire comunque entrambe con le stesse metodologia e finalità del RRC), RS e RRC.

Categoria 2C e 2D

Gli interventi individuati alle categorie 2C e 2D sono riconducibili alle categorie 3A e 3B descritte nel seguito del presente comma. Fino all'attuazione degli interventi sopra descritti, sugli edifici esistenti i tipi di intervento effettuabili, di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) della LR 15/2013, sono i seguenti: MO, MS.

Categoria 3A, 3B, 3C

Gli interventi ammessi nelle unità di categoria 3A devono perseguire le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- restauro e ripristino di fronti esterni e interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico o morfologico;
- restauro e ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate e, in particolare, recupero e valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;
- ripristino, sostituzione e/o riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
- inserimento di nuovi elementi e impianti;

b) utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti, al fine di renderli abitabili, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura;

c) utilizzazione degli scantinati anche mediante la possibilità di abbassare il piano di calpestio;

d) per gli edifici rurali a tipologia non abitativa è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari; nelle stalle-fienile è ammessa la chiusura con tamponature del vano fienile sopra la stalla, mentre non è ammessa la tamponatura degli eventuali porticati.

Gli interventi ammessi nelle unità di categoria 3B e 3C sono riconducibili alla "Ristrutturazione edilizia" di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) lettera f) della LR 15/2013, nel rispetto delle seguenti ulteriori specifiche:

- nel caso di interventi di RE su unità di categoria 3B non è ammessa la modifica della sagoma e del sedime (salvo il caso in cui il vigente strumento urbanistico disponga diversamente);
- nel caso di interventi di RE su unità di categoria 3C, sono ammessi eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, sulla base di parametri plani volumetrici con allineamenti e numero dei piani edificabili ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria, con un volume non superiore a quello preesistente, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, attraverso la redazione di un PUA di iniziativa pubblica o Accordo Operativo, riferito a una o più unità edilizie.

I tipi di intervento, di cui all'Allegato (art. 9, comma 1) della LR 15/2013, ammessi in tali unità sono i seguenti: MO, MS, RS, RRC e RE (da eseguire comunque con le stesse metodologie e finalità sopra descritte).

Nelle unità di categoria 3A e 3B gli interventi di "Ristrutturazione edilizia" non possono dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele; i lavori di "Ristrutturazione edilizia" per interventi nelle unità di categoria 3A e 3B non possono avere inizio prima che siano decorsi 30 giorni dalla data di presentazione della SCIA.

Accorpamenti

Gli interventi di accorpamento degli edifici sono volti alla riqualificazione e adeguamento degli standard abitativi e sono in particolare consentiti nelle sequenze di unità fabbricative contraddistinte con apposita grafia nell'elaborato SQ_D.4.

L'accorpamento è inoltre ammesso, previo parere favorevole della CQAP, per le sequenze di unità fabbricative a schiera indicate con tipologia F nell'elaborato SQ_D.4. Qualora, attraverso una relazione storico-architettonica delle stratificazioni degli interventi che si sono succeduti nel tempo, finalizzata a individuare gli elementi tipologici, architettonici, strutturali, materici, cromatici, di dettaglio costruttivo che caratterizzano le unità fabbricative, venga dimostrata la coerenza di accorpamento tra unità con classificazione di tipologia F e tipologia N1 (edifici d'angolo), con particolare riferimento al rispetto della configurazione degli assetti orizzontali e verticali degli edifici, è assentibile, previo parere favorevole della CQAP, l'accorpamento delle stesse, nel rispetto della caratterizzazione storica delle singole unità edilizie. È possibile procedere all'accorpamento di più unità fabbricative (fino ad un massimo di tre) fatto salvo quanto previsto dal vigente strumento urbanistico, purché l'intervento preveda:

- a) un accurato studio delle unità strutturali, al fine di ridurre la vulnerabilità sismica degli edifici in aggregato;
- b) il mantenimento delle aree scoperte, integrandole con lo spazio ricavato mediante la demolizione delle superfetazioni ed, eventualmente, dei corpi interni di accrescimento, successivi all'impianto originario e che sono andati progressivamente occupando le aree libere di pertinenza dei fabbricati. L'organizzazione delle aree libere e degli altri spazi comuni (androni, scale, ecc...) deve costituire un sistema continuo e rappresenta l'"impianto guida" che qualifica il nuovo intervento;
- c) l'accorpamento deve consentire di identificare la tipologia originaria mediante il mantenimento dei setti portanti di suddivisione delle varie unità nei quali sono comunque consentite le aperture finalizzate alla organizzazione anche orizzontale della nuova unità fabbricativa; in tal caso, con parere favorevole della CQAP, è consentito rivedere il numero e la localizzazione degli impianti di risalita esistenti, purché gli stessi non rivestano un valore storico testimoniale;
- d) l'accorpamento deve mantenere gli eventuali dislivelli dei piani che costituiscono gli allineamenti orizzontali delle diverse unità fabbricative che si vanno ad accorpare;
- e) la facciata della nuova unità fabbricativa dovrà riflettere l'organizzazione interna così come si configurerà mantenendo gli eventuali dislivelli delle finestre, ma tendendo, per quanto possibile, ad una ricomposizione unitaria mediante la valorizzazione dei caratteri morfologici degli elementi comuni (intonaco, muraglioni, cornici, cornicioni, ecc...), secondo un progetto unitario di riqualificazione delle facciate della/delle unità fabbricative coinvolte dall'intervento.

È consentita, in quanto non costituisce intervento di accorpamento, la realizzazione di aperture tra unità fabbricative e di tipologia diversa nel rispetto delle modalità di intervento previste al comma precedente.

Riqualificazione delle facciate

Quando per ragioni di assonanza con l'ambiente circostante la facciata di un edificio necessita di un intervento di riqualificazione e armonizzazione e qualora l'intervento edilizio sia esteso all'Unità fabbricativa nel suo complesso, dovrà essere eseguito il ripristino tipologico di facciata così come disciplinato dalle Norme tecniche del Piano del Colore del Centro storico (Allegato A9 del REd) e dall'elaborato SQ_D.4. Per gli interventi di riqualificazione delle facciate è prevista l'applicazione degli incentivi di cui alla lettera A. dell'art. 4, Parte Seconda, Titolo III, Capo I del REd.

Dehors

E' possibile localizzare distese-dehors a diretto servizio di attività di pubblico esercizio su suolo pubblico secondo la localizzazione, le modalità e con le caratteristiche previste dal Regolamento Comunale. Dehors chiusi possono essere concessi per i pubblici esercizi lungo Corso Garibaldi, via Ludovico Ariosto e i Viali

della circonvallazione cittadina, secondo le modalità e con le caratteristiche previste dal Regolamento Comunale.

Uso temporaneo

E' possibile attivare usi temporanei non onerosi per un massimo di tre anni in unità adiacenti a pubblici esercizi funzionali a potenziare l'offerta di somministrazione, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, e dei requisiti di qualità urbana del sistema funzionale.

Allo scopo di attivare processi di recupero e rivitalizzazione del sistema Centro storico, è consentita l'utilizzazione temporanea di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati (o parte di essi) mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza; allo scopo potranno sempre essere realizzate opere edilizie o installati impianti e attrezzature tecnologiche. L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliare.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi di RE con demolizione e ricostruzione, sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua		Matrice microclima
2	3	13

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

Gli interventi ricadenti all'interno del Sistema Storico-architettonico devono rispettare i *Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico* - Allegato A1 del REd.

	Matrice qualità
SISTEMA STORICO-ARCHITETTONICO	<i>Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico (Allegato A1 al REd) + Allegato A9 al REd</i>

(I) Disciplina delle trasformazioni complesse _ IUC

Progetti unitari di valorizzazione della città storica

Al fine di favorire interventi diretti al miglioramento della vivibilità e della qualità ambientale del Centro storico, alla sua riqualificazione, allo sviluppo delle attività economiche, di aggregazione sociale e di richiamo commerciale, alla valorizzazione del tessuto storico e del riuso del patrimonio edilizio, in una prospettiva di tutela dinamica che sia in grado di declinare nell'attualità la memoria storica, potranno essere predisposti specifici Progetti unitari di valorizzazione, riferiti a una o più Unità fabbricative mediante i quali proporre:

- l'insediamento di usi e1.2 e/o di centri commerciali di vicinato, gallerie e complessi commerciali di vicinato, purché coerenti con il Piano Strategico del Centro storico e soggetti a verifica di ammissibilità;
- l'accorpamento di più di tre Unità fabbricative;
- il recupero in SA o SU di volumi e superfici accessorie esistenti e appartenenti a Unità immobiliari.

Il Progetto unitario di valorizzazione deve essere predisposto per rispondere in maniera adeguata all'accertamento di tutti i parametri urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici e deve essere sottoposto al parere della CQAP. Il Progetto unitario di valorizzazione deve dimostrare:

- idoneità dei rapporti di convergenza, integrazione e connessione con il sistema delle dotazioni e degli spazi pubblici dell'intorno;
- vocazione commerciale intrinseca dell'Unità fabbricativa;
- coerenza dell'intervento con il mantenimento di un adeguato equilibrio nell'assetto urbano;
- congruità dell'intervento sotto il profilo urbanistico, architettonico, di pianificazione commerciale, di inserimento nel contesto di riferimento.

Il Piano individua Ambiti di riqualificazione da attuarsi attraverso PUA di iniziativa pubblica, art. 53 o AO ai sensi della LR 24/2017 nei quali, anche in relazione alla presenza di edifici di epoca recente non sempre congruamente inseriti nel contesto ovvero alla opportunità di prevedere operazioni di riordino e qualificazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi collettivi, ricorrono le condizioni in cui può essere necessario applicare le disposizioni specifiche di cui al comma 7 dell'art. 32 della LR 24/2017 che consentono, "per motivi di interesse pubblico", di prevedere interventi anche non strettamente conservativi ai fini del "miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia".

Art. 7.2 Nuclei storici minori

(QCD) I nuclei storici minori sono costituiti da tessuti edificati e spazi aperti meritevoli di salvaguardia quali tessuti morfogenetici che assumono valore storico, testimoniale e documentale, in quanto risulta in essi ancora leggibile la struttura urbana insediativa originaria; la qualità prevalente di tali tessuti è rappresentata dalla riconoscibilità dell'identità storica e dall'unitarietà del nucleo stesso. Nei tessuti edificati e spazi aperti meritevoli di salvaguardia sono presenti:

- unità edilizie che hanno conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari: costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche;
- unità edilizie trasformate, ma compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico: costituiscono il patrimonio edilizio trasformato, ma coerente con i caratteri storici del contesto, nel quale prevedere interventi volti a consolidare e ristabilire il rapporto con il nucleo originario.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni e usi

La disciplina degli usi è quella relativa alle disposizioni del Sistema Abitare_Tessuti urbani a densità medio bassa (art.10.2) con le seguenti specifiche:

- a1, a2: non è ammesso insediare l'uso residenziale nei locali posti a piano terra, aventi una destinazione diversa, qualora abbiano accesso diretto o affaccio sulla pubblica via, ad esclusione di semplici finestre;
- d6, d14, d15, d17: non sono ammessi.

(P) Modalità d'intervento

L'unità minima di intervento corrisponde all'Unità edilizia di cui alla DGR n. 922/2017 e s.m.i. Gli interventi devono perseguire il miglioramento delle condizioni di equilibrio e compatibilità con il contesto storico, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati. Gli interventi edilizi devono essere volti a realizzare ambienti di vita adatti alle esigenze contemporanee, purché venga sempre garantita la leggibilità e l'identità del tessuto di antica formazione (soprattutto per quanto riguarda i margini dell'edificato, i rapporti pieni e vuoti e le caratteristiche tipologiche e materiche dei manufatti).

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- **CD, MO, MS, RRC, RE (senza completa demolizione e ricostruzione).** Questi interventi devono essere finalizzati alla conservazione dei caratteri tipologici e morfologici e al miglioramento strutturale degli edifici. Non è esclusa l'attuazione di interventi di miglioramento della qualità urbanistico-edilizia che siano espressione dell'architettura contemporanea purché tali interventi sappiano integrare il nuovo con l'esistente, in un processo di risignificazione complessiva. Tutti gli interventi che modificano i prospetti sono soggetti al parere della CQAP.
- **RE con completa demolizione e ricostruzione che riguardano una unica Unità minima di intervento.** Oltre a quanto previsto nel punto precedente, questi interventi, ammessi unicamente previo parere favorevole della CQAP, devono essere finalizzati a conservare la leggibilità e l'identità del nucleo storico minore preservandone la memoria di impianto urbanistico e il relativo assetto, attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari. Gli interventi devono prevedere la ricomposizione del volume originario (nel rispetto di sedime e sagoma preesistenti) e la salvaguardia dell'unitarietà del nucleo storico minore, senza comprometterne i caratteri tipologici e morfologici ed evitando soluzioni disarmoniche rispetto al contesto per forme, materiali, finiture e colori. Eventuali scostamenti del sedime sono ammessi solo nel caso in cui siano ripristinati l'assetto e gli allineamenti originari presenti nel contesto del nucleo storico minore, da dimostrare con la

presentazione di una adeguata relazione storico-documentale. Gli interventi devono rispettare la H esistente. Gli interventi devono prevedere anche il recupero, la sistemazione e la valorizzazione delle corti, dei cortili, dei giardini e delle aree libere eventualmente presenti.

- **RE con completa demolizione e ricostruzione che riguardano più Unità minime d'intervento.** Gli interventi, ammessi unicamente previo parere favorevole della CQAP, sono da attuarsi con PdCC che, oltre a quanto già stabilito nel punto precedente, prediliga la riorganizzazione edilizia e funzionale, comprese le aree di pertinenza esterne, le corti e i cortili. Tali interventi potranno essere oggetto di procedura concorsuale, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, per migliorare l'offerta qualitativa e affermare la qualità del progetto.
- **Demolizione senza ricostruzione.** Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono ammessi per le superfetazioni e manufatti incongrui, nonché per gli ulteriori manufatti pertinenziali di modesta entità, la cui permanenza impedisce la valorizzazione storica del contesto. A seguito dell'intervento di demolizione, il lotto dovrà essere allestito a verde o come spazio aperto.
- **Demolizione di edifici pericolanti tali da costituire pregiudizio per la pubblica incolumità** Gli interventi di demolizione di edifici pericolanti sono ammessi unicamente previo parere favorevole della CQAP e previa presentazione di una perizia a firma di un tecnico abilitato in merito alla staticità del fabbricato, che dimostri l'impossibilità di recuperare il fabbricato esistente per l'irreversibile livello di compromissione della componente strutturale. Nel caso in cui all'intervento di demolizione non faccia seguito un intervento di ricostruzione, il lotto dovrà essere allestito a verde o come spazio aperto, avendo cura di non recare pregiudizio al decoro urbano degli spazi circostanti.

(P) Modalità d'intervento su edifici e complessi tutelati

Nel caso in cui all'interno di un nucleo storico minore siano presenti edifici **di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale** valgono le disposizioni dell'art. 7.3

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi di RE con demolizione e ricostruzione, sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima
1	2	3	13

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

Gli interventi ricadenti all'interno del Sistema Storico-architettonico devono rispettare i *Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico* - Allegato A1 del REd.

	Matrice qualità
SISTEMA STORICO-ARCHITETTONICO	<i>Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico (Allegato A1 al REd)</i>

Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato SQ_D.2. e SQ_P.3, devono rispettare i requisiti progettuali

	Matrice qualità
VIA GRAMSCI	<i>Requisiti progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci (Allegato A8 del REd)</i>

Art. 7.3 Edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico, e testimoniale nel forese e in urbano

(QCD) Gli interventi di recupero devono essere supportati da un'analisi delle stratificazioni storiche degli interventi, per individuare quali elementi tipologici, testimoniali e architettonici appartengano alla caratterizzazione degli edifici.

Si considerano edifici di valore nel forese e in urbano le seguenti tipologie di edifici e manufatti così come individuati negli elaborati SQ_D.2. Disciplina delle trasformazioni e TV.4 Tutele storico culturali e archeologiche:

- *immobili rurali (edifici e complessi) di valore storico-architettonico, di valore storico-tipologico e testimoniale;*
- *immobili non rurali (edifici) di valore storico-architettonico, di valore storico-tipologico e testimoniale;*
- *testimonianze dell'architettura moderna*, quali edifici singoli e complessi di edifici considerati testimonianza significativa dell'architettura, segnalati dall'IBC ed edifici riconducibili alle architetture del Secondo novecento.

Le disposizioni riguardanti la tutela degli edifici prevalgono su quelle dello specifico sistema funzionale in cui tali edifici ricadono.

La CQAP può approfondire e valutare soluzioni progettuali differenti tese ad armonizzare e coniugare soluzioni architettoniche contemporanee con il contesto storico.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni e usi

Per gli edifici soggetti a tutela esterni al Centro storico, non ricadenti in territorio agricolo, si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative all'ambito urbanistico in cui ricadono.

Per gli edifici soggetti a tutela esterni al Centro storico, ricadenti in territorio agricolo, si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative all'art 15.2.2.

(P) Modalità d'intervento

- *negli immobili rurali (edifici e complessi) di valore storico-architettonico*, così come individuati dagli elaborati SQ_D.2. e TV.4, la disciplina di intervento edilizio è definita in rapporto alle categorie di tutela dei Tessuti del Centro storico (art.7.1) e agli elaborati SQ_D.3a e TV.4b (per gli immobili con vincolo dei Beni Culturali). Per edifici non specificatamente tutelati all'interno di complessi, gli interventi dovranno comunque rispettare l'impianto morfologico e distributivo del complesso, prevedendo il mantenimento delle relazioni reciproche originarie tra i fabbricati;
- *negli immobili rurali (edifici e complessi) di valore storico-tipologico e testimoniale*, così come individuati dall'elaborato SQ_D.2, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alle categorie di tutela del Tessuto del Centro storico (art.7.1) e all'elaborato SQ_D.3b. Valgono inoltre le disposizioni di cui all'art.15.2.2. Per edifici non specificatamente tutelati all'interno di complessi, gli interventi dovranno comunque rispettare l'impianto morfologico e distributivo del complesso, prevedendo il mantenimento delle relazioni reciproche originarie tra i fabbricati;
- *negli immobili non rurali (edifici) di valore storico-architettonico*, così come individuati dall'elaborato TV.4, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: CD , MO, MS (da eseguire comunque entrambe con le stesse metodologia e finalità del RRC), RS, RRC;
- *negli immobili non rurali (edifici) di valore storico-tipologico e testimoniale*, così come individuati dall'elaborato SQ_D.2, sono ammessi i seguenti tipi di intervento CD, MO, MS, RRC, RE (senza completa demolizione e ricostruzione): interventi ammessi previo parere favorevole della CQAP; RE con completa demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma e del sedime (RE.F): interventi ammessi,

previo parere favorevole della CQAP, unicamente attraverso la presentazione di una esauriente relazione storica in merito alla tutela delle componenti originarie (tipologiche, testimoniali, architettoniche, strutturali e materiche) che attesti la non conservabilità delle componenti originarie e individui la caratterizzazione storica dell'edificio e gli elementi incongrui presenti;

- *nelle testimonianze dell'architettura moderna*, riconducibili agli edifici singoli e ai complessi di edifici segnalati dall'IBC e agli edifici riconducibili alle architetture del Secondo Novecento, così come individuati dall'elaborato SQ_D.2, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: CD, MO, MS, RRC, RE, D; interventi ammessi previo parere favorevole della CQAP; NC non ammessa nei lotti di pertinenza degli edifici o dei complessi di edifici considerati testimonianza significativa dell'architettura e segnalati dall'IBC. Qualora edifici singoli e complessi di edifici ricadano all'interno di "Tessuti urbani ad impianto unitario meritevoli di tutela", si applicano, in materia di modalità di intervento, le disposizioni di cui al Titolo 10;
- *nei manufatti idraulici storici*, così come individuati dall'elaborato TV.4, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: CD, MO, MS, RRC; RE, D: interventi ammessi previo parere favorevole della CQAP; NC per interventi realizzati da parte di Enti istituzionalmente competenti, di ammodernamento tecnologico, impiantistico, funzionale, relativo ad opere idrauliche e a strutture e fabbricati accessori per la loro gestione, manutenzione e sorveglianza, previo parere favorevole della CQAP.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi di NC e RE con demolizione e ricostruzione, sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RE *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima
1	2	3	13

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

Gli interventi ricadenti all'interno del Sistema Storico-architettonico devono rispettare i *Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico* - Allegato A1 del RE.

	Matrice qualità
SISTEMA STORICO-ARCHITETTONICO	<i>Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico (Allegato A1 al RE)</i>

Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato SQ_D.2. e SQ_P.3, devono rispettare i requisiti progettuali

	Matrice qualità
VIA GRAMSCI	<i>Requisiti progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci (Allegato A8 del RE)</i>

Gli interventi prospicienti le viabilità storiche devono rispettare i requisiti progettuali

	Matrice qualità
Viabilità storica	<i>Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del RE)</i>

Per edifici singoli e complessi di edifici ricadenti all'interno di "Tessuti urbani ad impianto unitario meritevoli di tutela", si applicano le disposizioni di cui al Titolo 10.

Art. 7.4 Strutture insediative storiche urbane

(QCD) Le strutture insediative storiche urbane, sono costituite dagli edifici e complessi edilizi esterni al Centro storico, aventi la valenza di elementi ordinatori del paesaggio, di interesse storico architettonico e storico-culturale e testimoniale e sono comprensive dei relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale, dei percorsi di accesso e degli eventuali manufatti minori correlati, nonché, per gli edifici e complessi di maggior pregio e interesse, delle eventuali aree di integrazione storico-paesaggistica, quali spazi finalizzati alla conservazione e valorizzazione di tale sistema di relazioni spaziali.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni e usi

Per gli edifici soggetti a tutela esterni al Centro storico, non ricadenti in territorio agricolo, si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative all'ambito urbanistico in cui ricadono.

Per gli edifici soggetti a tutela esterni al Centro storico, ricadenti in territorio agricolo, si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative all'art 15.2.2.

(P) Modalità d'intervento

Sono ammessi i seguenti interventi: CD, MO, MS (da eseguire comunque entrambe con le stesse metodologia e finalità del RRC), RS, RRC.

Negli edifici che non hanno le caratteristiche di elementi ordinatori del paesaggio, di interesse storico architettonico e storico-culturale e testimoniale sono ammessi interventi di RE.F previo parere favorevole della CQAP.

E' ammessa la qualificazione edilizia e tutti gli interventi previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione del PUG, nonché relative varianti in corso d'opera e gli interventi definiti in specifici Accordi tra Enti.

Le aree ricadenti nelle *Strutture insediative storiche urbane*, sono assoggettate alle seguenti disposizioni:

- è fatto divieto di alterare le caratteristiche storico-paesaggistiche dei luoghi, con particolare attenzione ai giardini storici e alle sistemazioni agro-paesaggistiche;
- si deve incentivare la realizzazione di interventi atti a mitigare gli elementi di disturbo e l'eliminazione degli elementi incongrui;
- si deve incentivare la realizzazione di spazi e attrezzature destinate alla fruizione collettiva;
- non sono ammessi interventi di nuova edificazione o interventi che riducano la permeabilità del suolo.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima
1	2	3	13

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

Gli interventi ricadenti all'interno del Sistema Storico-architettonico devono rispettare i *Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico* - Allegato A1 del RED.

	Matrice qualità
SISTEMA STORICO-ARCHITETTONICO	<i>Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico (Allegato A1 al RED)</i>

Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato SQ_D.2. e SQ_P.3, devono rispettare i requisiti progettuali

	Matrice qualità
VIA GRAMSCI	<i>Requisiti progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci (Allegato A8 del REd)</i>

Gli interventi prospicienti le viabilità storiche devono rispettare i requisiti progettuali

	Matrice qualità
Viabilità storica	<i>Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del REd)</i>

Art. 7.5 Strutture insediative territoriali storiche non urbane

(QCD) Le strutture insediative territoriali storiche non urbane sono costituite da sistemi storico-paesaggistici non urbani afferenti le principali strutture insediative storiche (come ville, corti agricole, castelli, chiese) caratterizzate dal ruolo territoriale, ancora oggi riconoscibile, di elementi ordinatori di vaste porzioni del paesaggio provinciale. Si tratta dunque delle principali strutture insediative territoriali storiche alla scala provinciale e delle loro aree di integrazione storico-paesaggistica.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni,usi e modalità d'intervento

Le strutture insediative territoriali storiche non urbane sono individuate nell'elaborato TV.4 e la normativa di riferimento è quella indicata nella rispettiva scheda di vincolo (elaborato TV.1 e TV.4a). In generale negli interventi di recupero occorre prestare particolare attenzione ai giardini storici ed alle sistemazioni agro-paesaggistiche; si deve incentivare la realizzazione di interventi atti a mitigare gli elementi di disturbo e l'eliminazione degli elementi incongrui; si deve incentivare la realizzazione di spazi e attrezzature destinate alla fruizione collettiva.

Sono ammessi i seguenti interventi: CD, MO, MS (da eseguire comunque entrambe con le stesse metodologia e finalità del RRC), RS, RRC.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima
1	2	3	13

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

Gli interventi ricadenti all'interno del Sistema Storico-architettonico devono rispettare i *Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico* - Allegato A1 del RED.

	Matrice qualità
SISTEMA STORICO-ARCHITETTONICO	<i>Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico (Allegato A1 al RED)</i>

Gli interventi prospicienti le viabilità storiche devono rispettare i requisiti progettuali

	Matrice qualità
Viabilità storica	<i>Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del RED)</i>

Titolo 8 - Sistema dei Poli-Funzionali

SFIDA 3 ATTRATTIVITÀ

(I) La Strategia intende attivare politiche integrate con l'area vasta; favorire l'innovazione; sollecitare soluzioni sperimentali che siano in grado di mobilitare le comunità locali nel trattamento delle trasformazioni e della crescita sostenibile della città. I poli funzionali devono essere ulteriormente valorizzati e messi in rete fra di loro e con il resto della città funzionando da hub per i servizi e l'innovazione del territorio.

La Strategia individua le seguenti azioni: 18- 91-92- 101-102-106-181-225-226-227-228-231-233-234

(QCD) Il Piano individua 7 Poli Funzionali da sottoporre a qualificazione, potenziamento e integrazione, tramite AO, molti dei quali localizzati nei diversi Luoghi che compongono la Strategia:

- PF 1: Stazione Alta Velocità Mediopadana, Casello A1- ex Fiera
- PF 2: Mapei Stadium-Città del Tricolore
- PF 3: Poli Universitari:Caserma Zucchi, San Lazzaro
- PF 4: Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane
- PF 5: RCF Arena-Aereoporto Federico Bonazzi
- PF 6: ASMN Arcispedale S.Maria Nuova

(P) Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

Nei poli funzionali è ammessa la conservazione degli usi in atto ovvero il cambio d'uso in adeguamento agli usi ammessi prevalenti in atto. Sono ammessi usi complementari e al servizio della funzione principale nella quota del 30%.

Le modalità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale e alle strutture insediative storiche, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammessi dalla rispettiva categoria di tutela e/o secondo quanto riportato dal Titolo 7.

E' ammessa la qualificazione edilizia e tutti gli interventi previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione del PUG, nonché relative varianti in corso d'opera e gli interventi definiti in specifici Accordi tra Enti.

E' ammessa la realizzazione di manufatti temporanei funzionali al raggiungimento delle Strategie, obiettivi e azioni dei successivi commi, architettonicamente coerenti con il contesto urbano in cui si inseriscono, previo passaggio in CQAP e atto d'obbligo con fidejussione per lo smantellamento e ripristino dei luoghi.

Nel Polo funzionale n. 5 RCF Arena-Aereoporto Federico Bonazzi è ammessa la realizzazione di 1.000 mq di SC per funzioni di servizio e terziarie previo parere ENAC.

Nel comparto ex-Fiera del Polo Funzionale n.1 Stazione Alta Velocità Mediopadana, Casello A1- ex Fiera è ammesso il cambio d'uso, all'interno degli immobili esistenti, per funzioni c3, ad eccezione del commercio all'ingrosso.

Nel Polo funzionale n. 4 Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane, nel contesto di interventi di riqualificazione, ristrutturazione e rigenerazione dell'immobile denominato "Palazzina M", censito catastalmente al foglio 128 particella 91, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso per le funzioni a2 Residenza Collettiva (non turistica).

Nel Polo funzionale n. 2 Mapei Stadium-Città del Tricolore è ammesso il completamento dell'attuazione della quota di edificazione residua della torre B con funzioni correlate ad attività espositive, ricettività, congressuali sanitarie assistenziali, terziarie.

(I) Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

L'attuazione dei Poli funzionali è demandata ad AO, PUA di iniziativa pubblica, art.53 di cui alla LR 24/2017 che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti con gli indirizzi dei successivi commi, che individuano Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire.

PF.1 Stazione Alta Velocità Mediopadana e Casello A1- ex Fiera

La Stazione AV Mediopadana, unica fermata in linea tra Milano e Bologna, rappresenta il fondamentale nodo intermodale di un'area vasta fortemente policentrica, ricca di funzioni urbane e dotazioni produttive. Reggio Emilia costituisce, in tal senso, il baricentro di un nuovo sistema metropolitano che comprende almeno le città di Parma, Modena e Piacenza, ma anche Cremona, Mantova e Verona, imperniato sulla via Emilia e connesso da ferrovia e autostrada alla rete dell'Alta Velocità.

L'Alta Velocità ha modificato in questi anni la geografia delle relazioni socio-economiche del territorio e della città. La sfida che Reggio Emilia si trova ad affrontare è la capacità di collaborare con i territori afferenti all'area vasta valorizzando il sistema delle eccellenze presenti ed attraendone di nuove. È una sfida che necessita di due condizioni. La prima riguarda il coinvolgimento e la partecipazione alla scala sovra-locale di attori, pubblici e privati: le città dell'Emilia, la Regione Emilia-Romagna, il MIMS, RFI, Società Autostrade, le Università, le Associazioni di categoria, le Camere del Commercio e quelle del Lavoro. La seconda è di tipo infrastrutturale e risponde all'obiettivo di estendere il bacino d'utenza della stazione e creare sinergie più forti tra questa e il territorio, investendo nel potenziamento della rete ferroviaria regionale e nella rigenerazione e connessione dei poli dell'Area Nord e del Centro storico, e così via, fino all'Università e alle prime colline comprendendo il parco del Crostolo e le Ville Ducali.

La stazione è servita da un numero crescente di treni ed è utilizzata quotidianamente da passeggeri, con un profilo prevalentemente business per lo più residenti fuori dal territorio provinciale e diretti principalmente alle altre città connesse dalla linea AV. Il Comune e RFI hanno siglato un accordo per potenziare la Stazione AV Mediopadana nel suo ruolo di hub della mobilità, a servizio dell'intero bacino mediopadano, con l'obiettivo di migliorarne ulteriormente la raggiungibilità e progettare nuovi spazi interni alla Stazione, destinati a servizi di qualità per viaggiatori, imprese e territorio. L'obiettivo è quello di potenziare l'accessibilità e i servizi della Stazione AV Mediopadana, accrescendone il ruolo di hub intermodale grazie alla vicinanza sia dell'autostrada sia della ferrovia regionale, e prevedendo un ulteriore significativo aumento del numero dei treni in una logica di "metropolitana veloce" in grado di collegare rapidamente i principali centri economici, culturali e amministrativi italiani ed europei. Sono stati completati gli interventi previsti dall'art. 53 LR 24/2017 approvato con DCC ID n. 246/2020 relativi sia alla nuova viabilità a servizio del lato est della Stazione AV, sia al completamento della dotazione di parcheggi pubblici e privati e relative infrastrutture di servizio.

Indirizzi per la trasformazione

Dovranno essere completati i progetti in corso di attuazione e potranno essere attivati interventi coerenti con gli accordi siglati tra Comune di Reggio Emilia, RFI e i privati:

- completamento dell'inserimento paesaggistico delle dotazioni territoriali funzionali a completare l'offerta di accessibilità della stazione AV;
- progettazione e valorizzazione degli spazi interni alla stazione attualmente non utilizzati secondo quanto previsto dall'accordo con RFI, approvato con delibera di Giunta Comunale ID. n. 113 del 03/07/2020;
- implementazione delle connessioni tra il nodo mediopadano, il Centro storico e l'intera città (nuovi collegamenti ciclabili, riorganizzazione del TPL, riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci...);
- interrimento dell'elettrodotto TERNA a sud dell'Autostrada nel tratto tra il Crostolo e la stazione mediopadana;
- riqualificazione dell'attuale casello autostradale A1;

- realizzazione della complanare a Via Gramsci, a servizio dello Stadio, della Stazione AV Mediopadana e della RCF Arena.

Per il comparto ex Fiera la riqualificazione dovrà prevedere il recupero degli immobili esistenti a nuove funzioni produttive ad alto valore aggiunto, prevedendo quote di terziario avanzato, tra cui servizi alle persone e alle imprese garantendo lo sviluppo delle attività economiche e nel contempo la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici. L'intervento dovrà ricucire l'ambito delle ex Fiere con il contesto produttivo del Parco Industriale Mancasale a nord e con l'asse di via Filangeri, integrando forma e funzione con il contesto architettonico del Parco Progetti Calatrava. Le funzioni verso cui orientare la trasformazione potranno contemplare un mix di usi legati alla produzione con elevato contenuto tecnologico, alla cultura, al sapere, ai servizi (alla persona ed alla produzione) al sistema direzionale e terziario, strutture ricettive e congressuali; attrezzature culturali e per lo spettacolo; attività espositive e fieristiche. Per quanto attiene l'accessibilità, il nuovo tram di superficie in progettazione, collegherà i quartieri a sud della città con la Stazione storica e la Stazione AV Mediopadana.

PF.2 Mapei Stadium Città del Tricolore

Il Mapei stadium- Città del Tricolore è il polo dello sport, del tempo libero e dei servizi: un'area nella quale sono insediate funzioni integrate in grado di fornire articolate proposte a scala territoriale, attività sportive, commerciali, terziarie, ricreative. Il progetto a scala urbana da completarsi soprattutto nel sistema delle connessioni urbane, dovrà prevedere il riassetto generale della viabilità attraverso due macro interventi: la complanare a Via Gramsci, in grado di collegare la tangenziale nord, RCF Arena, lo Stadio e la Stazione AV Mediopadana; il collegamento diretto fra via Tegani e la rotatoria di via Morandi. Gli interventi dovranno essere coerenti con la lettura degli elementi infrastrutturali, funzionali - identitari e di flusso dell'intera area nord, per mettere a sistema le connessioni tra le diverse centralità e la rete di elementi paesaggistici, che riordina e gerarchizza gli spazi aperti ed edificati. Le azioni di riordino urbanistico dovranno aumentare la permeabilità tra le varie zone e il superamento delle barriere infrastrutturali, attraverso una rete di collegamenti ciclo-pedonali efficienti e il potenziamento del trasporto pubblico. La progettazione degli spazi pubblici, e in particolare delle aree a verde, dovrà essere l'elemento di qualità urbana delle azioni di rigenerazione e diventare parte integrante di un progetto di valorizzazione del paesaggio dell'intera area nord, in grado di ripensare l'assetto urbano come un continuum di spazi connessi fra loro. Potrà essere completata ed ulteriormente qualificata la gamma di servizi e funzioni attualmente previste, attraverso la puntuale verifica dell'opportunità di insediamento di ulteriori strutture e funzioni sportive, ricreative, nonché di servizi privati e pubblici.

Indirizzi per la trasformazione

Potranno essere ultimati i progetti degli interventi previsti dal PUA di iniziativa pubblica approvato con DCC n 24568/131 del 29.11.2002 così come successivamente variato:

- completamento del sistema delle piste ciclabili (collegamento diretto stazione mediopadana – Stadio) e di inserimento paesaggistico dell'area nord;
- riassetto dei collegamenti viabilistici con la grande viabilità per una qualificazione e miglioramento della sicurezza e accessibilità dell'area tra la tangenziale nord e il nodo mediopadano tramite la realizzazione della Complanare a Via Gramsci.

PF. 3 Poli Universitari: Caserma Zucchi, San Lazzaro

Il polo universitario reggiano ha un'organizzazione policentrica costituita da quattro sub-ambiti incardinati in altrettanti luoghi strategici della città. La policentricità dell'offerta consente una diffusione all'interno della città di servizi condivisi che permettono agli studenti di ritrovare diversificate risposte alle esigenze didattiche e ricettive e, al contempo, alla città di sfruttare al massimo la presenza universitaria quale volano per la rigenerazione di luoghi di interesse collettivo dal forte valore storico ed identitario.

Il sistema città – Università ed il suo patrimonio culturale e scientifico si fonda sull'accordo di Programma con Unimore. Il progetto urbano, dopo il completamento della sede di Palazzo Dossetti all'ex caserma Zucchi e la progressiva riqualificazione del San Lazzaro, ha visto il recupero di altri due comparti, il Seminario e il Polo del Digitale al Parco Innovazione, attuati dall'Università insieme a partner pubblico-privati operando in stretta connessione con il contesto urbano all'interno del quale si posizionano, in modo da valorizzare risorse e luoghi della città. Anche per il futuro, l'obiettivo è consolidare e migliorare ulteriormente le "condizioni al contorno" per una fattiva collaborazione fra Università ed istituzioni pubbliche e private, nonché con l'imprenditoria locale, condividendo la necessità e l'opportunità di rafforzare le peculiarità e le eccellenze del nostro territorio: il Centro Internazionale per l'Infanzia, la sanità, la meccanica avanzata, l'agroalimentare. La ricerca di ulteriori spazi a supporto della crescita dell'università a Reggio Emilia, individuando come priorità il recupero di spazi e luoghi dismessi in prossimità della città storica, deve procedere di pari passo con nuovi e più efficienti servizi per studenti e docenti: studentati, residenze collettive, servizi culturali e sportivi, ecc.

Indirizzi per la trasformazione: San Lazzaro

L'ambito - tutelato dell'ex-Istituto Psichiatrico San Lazzaro rappresenta il principale Campus Universitario assoggettato a Programma di riqualificazione urbana tuttora in fase di completamento. Il San Lazzaro è individuato come polo per l'innovazione e la ricerca continua, all'interno del quale il Museo internazionale della Psichiatria viene concepito come centro di documentazione e ricerca fortemente integrato alla memoria storica del luogo e in grado di collegarsi agli altri elementi fondamentali del polo universitario. Il Polo è ampiamente accessibile: di fronte al Padiglione Morel a sud della via Emilia è stato realizzato il parcheggio scambiatore esterno denominato Funakoshi, su cui è attestato il capolinea del minibù di collegamento con il Centro storico. Sulla Via Emilia transita inoltre la linea del TPL che collega S. Ilario a Rubiera. Gli interventi si attueranno in conformità al PRU approvato.

PF.4 Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Parco Innovazione, ex Officine Reggiane

Il Parco Innovazione – uno dei progetti-vettore del più ampio programma Area nord di Reggio Emilia – si basa sull'economia della conoscenza, alimentata dalla contaminazione fra saperi umanistici, scientifici e tecnologici, e sulla sostenibilità, quali fattori di successo sia per lo sviluppo e l'attrattività del territorio, sia per un'ecologia diffusiva, che riguarda la persona e la sua relazione con l'ambiente.

La riqualificazione dell'ambito è stata oggetto di due Programmi di riqualificazione urbana approvati rispettivamente con DCC n. 264/2014 e DCC n. 134/2018. Il progetto Parco Innovazione rappresenta il paradigma della città del futuro; è costruito rigenerando luoghi in cui la storia della meccanica e del lavoro si è intrecciata con la storia della comunità reggiana. Le sfide intraprese con la rigenerazione urbana dell'area sono quelle dell'innovazione, dell'internazionalizzazione, della condivisione della conoscenza e della valorizzazione delle competenze distintive della città: educazione, meccanica-meccatronica, agroalimentare, sostenibilità ambientale. Nel progetto si intrecciano due dimensioni: la rigenerazione urbana e la crescita delle competenze strategiche distintive, su cui la città ha scelto di puntare per innovare il suo modello economico, sociale e culturale.

Nel 2020 è stato presentato un nuovo documento di indirizzo strategico, proposto dall'Amministrazione, che sviluppa un'ipotesi complessiva sulla programmazione futura dell'area, per estendere la rigenerazione all'intera area delle Ex Officine Reggiane, attrarre investimenti e creare spazi per attività in linea con le finalità strategiche consolidate e con il Parco Innovazione. Il Masterplan delinea una proposta coerente con quanto già è stato realizzato attraverso il Programma di riqualificazione urbana area Reggiane-Quartiere storico di Santa Croce, ovvero: l'apertura del Tecnopolo, la riqualificazione funzionale dei Capannoni 15, 17 e 18, la riqualificazione di strade e spazi pubblici del quartiere, il riuso di immobili dismessi. Un'operazione basata fino ad oggi su importanti investimenti pubblici e privati in sinergia per un obiettivo comune: rigenerare e restituire alla città un luogo di grande valore storico, simbolico ed economico; sviluppare in esso, da sempre luogo di lavoro e avanzamento tecnologico, una economia

contemporanea, della conoscenza, della ricerca, dell'innovazione, con il tratto distintivo della sostenibilità. Il Masterplan ha definito le principali vocazioni in termini di funzioni insediabili nell'area e le dotazioni territoriali (servizi) per rendere sostenibile l'intervento. Per quanto attiene l'accessibilità, il Masterplan prevede il passaggio del nuovo tram di superficie, che collegherà i quartieri a sud della città con la Stazione storica e la Stazione AV Mediopadana, e avrà una fermata dedicata all'interno dell'area. Sono inoltre previsti il potenziamento della viabilità esistente, in particolare via dell'Aeronautica, un nuovo sottopasso in via Lama Golese che completerà, assieme alla riapertura del passaggio a livello di viale Ramazzini, i collegamenti con la città storica. Uno dei fondamenti del Masterplan è la qualità degli spazi di relazione, che saranno fortemente orientati alla vivibilità e alla mobilità sostenibile con l'introduzione di importanti aree verdi. Oltre allo sviluppo del braccio storico di viale Ramazzini, è infatti prevista la realizzazione di una 'rambla' centrale all'area che correrà da nord a sud, ortogonale a via Agosti e alla ferrovia Milano-Bologna, per consentire gli adeguati spostamenti interni all'Area, nonché ospitare luoghi di incontro e verde pubblico diffuso.

Indirizzi per la trasformazione

Potranno essere ultimati e approvati i progetti degli interventi previsti nel Masterplan che estende il Parco Innovazione all'intera area delle ex Officine Reggiane. Gli asset di sviluppo del Parco Innovazione appartengono ad ambiti strategici quali:

- il quarto polo scientifico-universitario per il Digitale;
- spazi per nuove aziende ed Enti afferenti all'economia circolare, l'industria culturale e creativa, la meccatronica;
- aree dedicate ai servizi per le persone, le aziende e il quartiere;
- una quota di ospitalità;
- il museo della storia del lavoro e della meccanica;
- infrastrutture e spazi pubblici in grado di rigenerare l'Area non solo dal punto di vista urbanistico, ma anche sociale e della sostenibilità ambientale;
- collegamento in sovrappasso tra il polo funzionale e via Turri.

PF.5 RCF Arena-Aeroporto Ferdinando Bonazzi

L'RCF Arena si inserisce in una strategia di promozione turistica regionale che identifica il territorio reggiano come nodo della Music Valley, collegando il turismo legato al luogo di nascita e di produzione di artisti di musica pop-rock, a uno spazio attrezzato permanentemente per performance unico in Italia e in Europa. Il polo RCF Arena, si pone quale generatore di un'economia nuova, sostenibile e della conoscenza, che fa leva sulle competenze distintive di Reggio Emilia e del suo territorio nell'ambito sia della produzione del lavoro, sia della ricerca, nel campo della musica, dell'ingegneria del suono, dell'industria culturale e creativa, della gestione tecnica logistica e comunicativa di grandi eventi, promuovendo la nascita di nuove imprese dedicate e la crescita di quelle esistenti, attivando partnership di ricerca ed innovazione sui temi che caratterizzano il polo. Obiettivi prioritari del polo sono qualificare e valorizzazione l'RCF Arena come struttura all'aperto attrezzata per grandi concerti ed eventi di rilevanza nazionale e internazionale, attraverso un potenziamento dell'accessibilità e la valorizzazione dei parchi limitrofi. L'intervento si caratterizza, infatti, per la sua sostenibilità, attraverso il riuso dell'area non operativa del Campovolo, a nord della pista di atterraggio, riqualificata con nuove funzioni di interesse pubblico, senza consumo di suolo. La maggiore accessibilità si completa con la realizzazione della complanare a Via Gramsci, a servizio dell'RCF Arena, dello Stadio e della Stazione AV Mediopadana, nonché attraverso la valorizzazione dei parchi urbani a cintura dell'area aeroportuale. In particolare, per il Parco del Campovolo è prevista la realizzazione del nuovo Stadio dell'Atletica e di ulteriori servizi sportivi connessi, sia alla città storica, sia al Campus San Lazzaro, anche grazie alla dotazione ferroviaria presente, nonché un esteso bosco urbano a completamento del parco urbano Berlinguer e del parco del Rodano, quale principale polmone verde a nord della città.

Indirizzi per la trasformazione

- riqualificazione dell'area ad ovest per la realizzazione di ampie zone per l'allestimento di fiere e manifestazioni temporanee, sulle quali potranno essere collocate ordinatamente strutture leggere, quali tensostrutture o prefabbricati, oltre che organizzare e gestire al meglio l'accoglienza per i grandi eventi;
- completamento della riqualificazione dell'area con inserimento di usi terziari e di servizio funzionali alle attività di intrattenimento e spettacolo e in forma di strutture leggere e di alta qualità architettonica contenendo il consumo di suolo fino ad un indice massimo di 0,04 mc/mq;
- completamento del progetto di parco urbano con la messa a sistema della rete di percorsi ciclo pedonali e fruitivi.

PF.6 ASMN Arcispedale S.Maria Nuova

Il polo si caratterizza per la presenza delle principali attrezzature per la sanità di interesse provinciale, cresciute in modo consistente in questi anni sia dal punto di vista quantitativo in termini di servizi offerti, sia per l'elevata qualità e specializzazione raggiunta da diversi reparti. La realizzazione del Polo Onco-Ematologico e il progetto dell'Ospedale della donna e del bambino hanno completato il processo di razionalizzazione ed organizzazione dell'area ospedaliera. L'obiettivo si conferma quello di elevare la polarità esistente ad eccellenza di livello europeo, consolidando le competenze acquisite nella diagnostica avanzata e la capacità di integrazione in rete con altre strutture specialistiche sia in Emilia Romagna, sia in altre Regioni. Infine occorrerà sostenere e rafforzare ulteriormente le relazioni già in essere fra l'azienda ospedaliera e l'Università, relativamente ai corsi di laurea della Facoltà di Medicina e Chirurgia e di altre facoltà Scientifiche ed Umanistiche. Il polo è stato oggetto in un Piano di riordino e sviluppo approvato con il protocollo d'intesa (DGC ID 39 del 06/03/2018) che persegue i seguenti obiettivi:

- elevare la polarità ospedaliera ad eccellenza di livello regionale anche nel settore della ricerca, consolidando le competenze acquisite nella diagnostica avanzata e la capacità di integrazione in rete con altre strutture specialistiche sia in Emilia Romagna sia in altre Regioni;
- rafforzare il ruolo di hub in diverse patologie fondamentali;
- incrementare e qualificare le dotazioni di spazi verdi attrezzati o di protezione;
- mitigare, anche razionalizzando e riorganizzando le dotazioni di parcheggi in strutture su più livelli interrati e/o fuori terra;
- migliorare la sostenibilità energetica dell'insediamento attraverso l'adozione di misure di risparmio energetico, l'utilizzo di fonti rinnovabili ed implementando il comfort climatico degli spazi pubblici aperti.

Indirizzi per la trasformazione

- Ridefinizione dei percorsi di mobilità sostenibile e di accessibilità al polo ospedaliero con particolare attenzione al percorso del minibus e dei collegamenti con i parcheggi scambiatori e il Centro storico;
- istituzione di zona pedonale a forte limitazione al transito veicolare nel tratto di viale Risorgimento antistante l'Arcispedale;
- completare il progetto di Zona 30 comprendente l'area ospedaliera e le aree residenziali limitrofe e riqualificazione straordinaria del sistema marciapiede- piste ciclabili, verde di arredo stradale, segnaletica;
- completare la realizzazione del sistema del verde con particolare attenzione alla messa a dimora di essenze arboree e arbustive secondo un disegno coerente con l'impianto del progetto "Lungo i bordi" allestimento di un'area esterna adibita a ludoteca, messa in sicurezza e schermata rispetto alle viabilità e ai parcheggi messa a dimora -di filari lungo la viabilità di accesso da via Croce.

Titolo 9 - Sistema degli ambiti da riqualificare

SFIDA 1 NEUTRALITA' CLIMATICA

SFIDA 2 BENI COMUNI

SFIDA 3 ATTRATTIVITA'

(I) La Strategia ricerca una qualità urbana fondata sulla riscoperta delle vocazioni e potenzialità delle componenti territoriali che costituiscono la città, valorizzando gli aspetti identitari, riscoprendo e rigenerando parti di città divenute anonime e dormienti, dalle vocazioni smarrite o con nuove attitudini latenti da stimolare. Gli obiettivi individuati sono di tipo strutturale: riguardano la mobilità, la cura e manutenzione, il paesaggio, la qualità del costruire, la tutela del patrimonio. Il piano cala questi obiettivi nelle tre nuove grandezze territoriali che rappresentano fisicamente dimensioni identitarie della città:

- *ambiti di riqualificazione strategica*
- *ambiti da rifunzionalizzare*
- *ambiti da rinnovare*

Gli interventi di trasformazione urbana devono contribuire a qualificare la città perseguendo una serie di obiettivi:

- *di qualità ecologica, recuperando quote significative di superfici permeabili e incrementando la biomassa vegetale;*
- *di qualità morfologica urbana, attraverso la multifunzionalità, l'elevata qualità progettuale degli edifici privati e in particolare degli spazi pubblici e dei percorsi;*
- *di qualità sociale, attraverso un mix non solo funzionale ma anche sociale, prevedendo una quota di abitazioni rivolta ai segmenti più deboli della popolazione;*
- *di qualità ambientale, evitando di determinare o incrementare livelli di conflitto con recettori sensibili, e l'incremento della popolazione esposta a sorgenti inquinanti;*
- *di qualità del sistema dei servizi, attraverso il potenziamento e la qualificazione della Città pubblica;*
- *di coerenza con la rete della mobilità sostenibile, attraverso una efficace progettazione dei percorsi di accesso ai servizi e alla Città 15 minuti.*

La Strategia individua le seguenti azioni: 174-175-183-184-185

Art. 9.1 Ambiti di riqualificazione strategica

(QCD) Sono ambiti di riqualificazione individuati nel contesto urbano che riguardano ampie porzioni di tessuto, nelle quali sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione, dove il Piano prospetta operazioni di complessiva trasformazione. Si tratta di programmi rilevanti e complessi che richiedono di definire prioritariamente le linee-guida e gli obiettivi di interesse collettivo da raggiungere, le condizioni per una forte sinergia fra interventi pubblici e privati, all'interno dei quali l'Amministrazione Comunale deve definire le regole, le finalità e le modalità attuative.

Il PUG individua prioritariamente 13 ambiti strategici da sottoporre a riqualificazione tramite AO tutti localizzati nei diversi Luoghi che compongono la Strategia:

- 9.1A_ **Ambito di riqualificazione Zona Nord**, prossimo al quartiere storico di S.Prospero, interessato da profonde trasformazioni infrastrutturali e funzionali;
- 9.1B_ **Ambito via Filzi - via Galliano- Stazione Santo Stefano**, nel quartiere storico di Gardenia;
- 9.1C_ **Ambito CAP-MAPRE**;
- 9.1D_ **Ambito ex Giglio-Conchiglia**, lungo il tratto ovest della via Emilia, comparto produttivo parzialmente dismesso;

- 9.1E_Ambito Mirabello - Melato, lungo il tratto est della via Emilia, caratterizzato da importanti attrezzature di interesse pubblico;
- 9.1F_Ambito via Talami-via Gioia, caratterizzato da impianto produttivi dismessi inseriti nel quartiere storico di Santa Croce;
- 9.1G_Ambito ex Casa di Riposo ad Ospizio, nel quartiere storico di Ospizio;
- 9.1H_Ambito Ex centrale Enel, di via Vanini;
- 9.1I_Ambito Quartiere Stazione- ex Enocianina;
- 9.1L_Ambito Ex Caserma Zucchi, nella città storica;
- 9.1M_Ambito Ex OPG - ex Omni, nella città storica;
- 9.1N_Ambito Ex carceri di San Tommaso, nella città storica;
- 9.1O_Ambito Ex Poliambulatori via Monte San Michele, nella città storica.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Sono ammessi cambi di destinazione per usi di cui all'art. 3, Parte Seconda, Capo B del REd, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni A), C), D), ad esclusione dell'uso d16, rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico. Sono ammessi usi complementari e al servizio della funzione principale nella quota del 30%.

E' ammessa la qualificazione edilizia.

Per gli edifici che ospitano attività produttive è ammesso ogni altro intervento, anche attraverso ampliamento del VT esistente pari al 20% necessario alla prosecuzione delle attività in essere, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre gli impatti ambientali.

Per gli edifici destinati a Servizi pubblici e privati nell'elaborato QCD_B.1 è ammesso ogni altro intervento, previsto dall'art. 3.1 necessario alla prosecuzione delle attività in essere.

Gli interventi sono ammessi solo qualora all'interno del lotto di intervento non siano presenti manufatti edilizi con presenza di amianto; in caso contrario, prima degli interventi, tali edifici devono essere bonificati.

Le modalità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, alle strutture insediative storiche urbane e alle strutture insediative territoriali storiche non urbane, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammessi dalla rispettiva categoria di tutela e/o secondo quanto riportato dal Titolo 7.

(OP) Requisiti Prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	3	13	14	15	16	31	Da 32 a 39

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

L'attuazione degli Ambiti di riqualificazione strategica è demandata ad AO che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti con l'elaborato SQ_L.2 che individua Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire. La valutazione degli AO avverrà con le modalità dell'art. 2.6.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione del presente PUG, nonché relative varianti in corso d'opera e gli interventi definiti in specifici Accordi tra Enti.

Gli interventi di NC o RE sono ammessi solo qualora all'interno del lotto non siano presenti manufatti edilizi con presenza di amianto; in caso contrario, prima degli interventi, tali edifici devono essere bonificati.

(OP) Requisiti Prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1a. REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	4	14	15	16	17	31	Da 32 a 39
			30					

1b. REQUISITI AMBIENTALI: da rispettare se l'area è ricadente in una zona di cui all'elaborato SQ_P.1

SQ_P. 1	Matrice acqua		Matrice microclima	
MIGLIORAMENTO CLIMA ACUSTICO E ATMOSFERICO			18	21
MIGLIORAMENTO MICROCLIMA E REGIMAZIONE ACQUE	6	7	19	20

Art. 9.2 Ambiti da rifunzionalizzare

(QCD) Sono frammenti o componenti specifiche di città in cui occorre ricucire le relazioni tra le persone e lo spazio in cui vivono, rafforzando il tessuto connettivo che forma la Città pubblica, restituendo valore identitario ai luoghi, creando spazi e architetture che sappiano ridare vita alla socialità, creare centralità, restituire qualità ambientale e architettonica. Sono interventi di riqualificazione dei centri abitati delle frazioni, funzionali a consolidarne l'identità e la capacità di rafforzare il senso di comunità.

Il PUG individua prioritariamente 14 ambiti da rifunzionalizzare nelle frazioni, funzionali ad incrementare i servizi, rafforzare le identità locali, migliorare le condizioni di salubrità ambientale; rinnovare il patrimonio edilizio obsoleto, evitando incrementi significativi del carico urbanistico rispetto agli equilibri consolidati.

- 9.2/Fa_Cadè
- 9.2/Fb_Gaida
- 9.2/Fc_Roncoesi
- 9.2/Fd_Massenzatico
- 9.2/Fe_Sesso
- 9.2/Ff_Pieve Mirandola
- 9.2/Fg_San Rigo
- 9.2/Fh_San Rigo
- 9.2/Fi_Gavassa
- 9.2/FI_Sabbione
- 9.2/Fm_Rivalta
- 9.2/Fn_Codemondo
- 9.2/Fo_Sesso
- 9.2/Fp_Cella

Il PUG individua prioritariamente 13 ambiti da rifunzionalizzare nel contesto urbano, ovvero parti della città con funzioni dismesse o in via di dismissione, da recuperare attraverso l'inserimento di funzioni coerenti con il contesto, da ripensare e collegare al sistema della Città pubblica.

- 9.2/Ub_via Daniele da Torricella
- 9.2/Uc_via della Canalina
- 9.2/Ud_via Monte Ventasso
- 9.2/Ue_via Alessandro Stradella
- 9.2/Uf_via Gorizia
- 9.2/Ug_via Sergio Beretti
- 9.2/Uh_via Antonio Gramsci
- 9.2/Ui_via Filarete
- 9.2/UI_viale IV Novembre
- 9.2/Um_via Agostino Paradisi
- 9.2/Un_via Adua
- 9.2/Uo_via Claudio Merulo-via Carlo Cattaneo
- 9.2/Up_Ex Gasometro

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Sono ammessi cambi di destinazione per usi, di cui all'art. 3, Parte Seconda, Capo B del REd, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni C), D) (ad esclusione dell'uso d16), rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico. Sono ammessi usi complementari e al servizio della funzione principale nella quota del 30%.

E' ammessa la qualificazione edilizia.

Per gli edifici che ospitano attività produttive è ammesso ogni altro intervento, necessario alla prosecuzione delle attività in essere al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre gli impatti ambientali.

Per gli edifici destinati a Servizi pubblici e privati nell'elaborato QCD_B.1 è ammesso ogni altro intervento, previsto dall'art. 3.1 necessario alla prosecuzione delle attività in essere.

Gli interventi sono ammessi solo qualora all'interno del lotto di intervento non siano presenti manufatti edilizi con presenza di amianto; in caso contrario, prima degli interventi, tali edifici devono essere bonificati.

Le modalità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, alle strutture insediative storiche urbane e alle strutture insediative territoriali storiche non urbane, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammessi dalla rispettiva categoria di tutela e/o secondo quanto riportato dal Titolo 7.

In base al combinato disposto degli articoli 2.6 e 4.1 del presente elaborato gli ambiti da rifunionalizzare devono ottemperare ai requisiti prestazionali di seguito riportati.

(OP) Requisiti Prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	3	13	14	15	16	31	Da 32 a 39

2.Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato SQ_D.2. e SQ_P.3, devono rispettare i requisiti progettuali

	Matrice qualità
VIA GRAMSCI	<i>Requisiti progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci (Allegato A8 del REd)</i>

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Gli interventi di NC o RE sono ammessi solo qualora all'interno del lotto non siano presenti manufatti edilizi con presenza di amianto; in caso contrario, prima degli interventi, tali edifici devono essere bonificati.

La trasformazione degli ambiti è ammessa con la seguente modalità:

- **ambiti dimensionalmente inferiori ad 1 ha, sono attuabili con PdCC**

Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione è un mix di usi residenziali, terziari (ad esclusione dell'uso d16) e di servizio. Gli interventi devono concorrere al raggiungimento della Strategia con

particolare riferimento alla qualificazione della Città pubblica ed essere coerenti agli indirizzi dell'elaborato SQ_L.2 che individua Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire. La valutazione dei PdCC avverrà con le modalità dell'art. 2.6.

- ambiti dimensionalmente superiori ad 1 ha, sono attuabili con AO

L'attuazione è demandata ad AO, che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti agli indirizzi dell'elaborato SQ_L.2 che individua Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire. La valutazione degli AO avverrà con le modalità dell'art. 2.6.

(OP) Requisiti Prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED
Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale

1a. REQUISITI PRESTAZIONI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	4	14	15	16	17	31	Da 32 a 39
			30					

1b. REQUISITI AMBIENTALI: da rispettare se l'area è ricadente in una zona di cui all'elaborato SQ_P.1

SQ_P. 1	Matrice acqua		Matrice microclima	
MIGLIORAMENTO CLIMA ACUSTICO E ATMOSFERICO			18	21
MIGLIORAMENTO MICROCLIMA E REGIMAZIONE ACQUE	6	7	19	20

2. Gli interventi prospicienti l'asse di via Gramsci, così come graficamente individuato nell'elaborato SQ_D.2. e SQ_P.3, devono rispettare i requisiti progettuali

	Matrice qualità
VIA GRAMSCI	Requisiti progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci (Allegato A8 del RED)

Art. 9.3 Ambiti da rinnovare

(QCD) Sono parti di città in cui il tessuto connettivo che forma la Città pubblica è incompleto o disorganico. Occorre ricucire il sistema degli spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi di spazi collettivi pubblico-privati. Si tratta di assi urbani a cui attribuire un forte ruolo di infrastruttura di connessione e integrazione tra le diverse porzioni di città. Emblematica è la valorizzazione paesaggistica dell'intero tratto urbano del torrente Crostolo, da ripensare come struttura lineare continua e integrata nel reticolo territoriale. Sono ambiti vulnerabili dal punto di vista ambientale, urbanistico ed edilizio, da riconnettere funzionalmente valorizzando le relazioni morfologiche, funzionali, ambientali con la città storica e con i quartieri del primo novecento.

Il Piano individua prioritariamente 3 assi urbani quali ambiti da rinnovare:

- lungo Crostolo
- via Gramsci
- via Emilia

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso e interventi di qualificazione edilizia così come previsti dal relativo tessuto di appartenenza della disciplina.

Le modalità di intervento di cui al presente comma non si applicano agli edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, alle strutture insediative storiche urbane e alle strutture insediative territoriali storiche non urbane, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammessi dalla rispettiva categoria di tutela e/o secondo quanto riportato dal Titolo 7.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi relativi ad edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, a strutture insediative storiche urbane e a strutture insediative territoriali storiche non urbane devono rispettare i requisiti prestazionali di qualità di cui all'Allegato A1 del REd Requisiti progettuali per il sistema storico architettonico

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI: Gli interventi sono subordinati al rispetto dei requisiti prestazionali ecologico ambientali dei diversi sistemi funzionali in cui ricadono, come disciplinato dall'art. 4.1.

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA: Gli interventi sono subordinati al rispetto dei requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 4.3. e dettagliati nell'Allegato A2 e A2.1 del REd, così come di seguito indicato.

Elaborato SQ_P. 3	Matrice qualità											
	SISTEMA FUNZIONALE ABITARE				SISTEMA FUNZIONALE PRODUZIONE/COMMERCIO				TERRITORIO RURALE			
VIA EMILIA	63	64	65	66	70	71	72	73	77	78	79	80
									81	82	83	84
									85	86	87	88
									89			
LUNGO CROSTOLO	63	64	65	66								
VIA GRAMSCI	Requisiti progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci di cui all'elaborato allegato A8 al REd											

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Gli interventi localizzati sul Lungo Crostolo, all'interno dell'ambito strategico di riferimento, devono concorrere al raggiungimento della Strategia con particolare riferimento alla qualificazione della Città pubblica ed essere coerenti agli indirizzi dell'elaborato SQ_L.1 che individua Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire.

La trasformazione degli ambiti qualora riguardi cambi d'uso urbanisticamente rilevanti del relativo tessuto di appartenenza della città da qualificare, o interventi di NC o porzioni di ambito funzionale eccedenti il singolo lotto, è consentita con la seguente modalità:

- **ambiti dimensionalmente inferiori ad 1 ha, sono attuabili con PdCC**

E' ammesso l'incremento volumetrico del 20% o la NC fino a saturazione dell'indice del sistema funzionale, qualora venga attuato un mix di funzioni di interesse pubblico o vengano riqualificati brani di Città pubblica sulla base di uno studio di fattibilità, condiviso con l'Amministrazione Comunale.

- **ambiti dimensionalmente superiori ad 1 ha, sono attuabili con AO**

L'attuazione è demandata ad AO che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti agli indirizzi della Strategia.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi relativi ad edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, a strutture insediative storiche urbane e a strutture insediative territoriali storiche non urbane devono rispettare i requisiti prestazionali di qualità di cui all'Allegato A1 al REd Requisiti progettuali per il Sistema storico-architettonico.

1.a e b. REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI e REQUISITI AMBIENTALI: Gli interventi sono subordinati al rispetto dei requisiti prestazionali ecologico ambientali dei diversi sistemi funzionali in cui ricadono, come disciplinato dall'art. 4.1.

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA: Gli interventi sono subordinati al rispetto dei requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 4.3 e dettagliati nell'Allegato A2 e A2.1 del REd, così come di seguito indicato

Elaborato SQ_P. 3	Matrice qualità											
	SISTEMA FUNZIONALE ABITARE				SISTEMA FUNZIONALE PRODUZIONE/COMMERCIO				TERRITORIO RURALE			
VIA EMILIA	60	61	62	63	67	68	69	70	74	75	76	77
	64	65	66		71	72	73		78	79	80	81
									82	83	84	85
									86	87	88	89
LUNGO CROSTOLO	60	61	62	63								
	64	65	66									
VIA GRAMSCI	Requisiti progettuali per la riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci di cui all'elaborato A8 Allegato al REd											

Gli interventi devono declinare gli obiettivi-azioni della Strategia con particolare riferimento al Piano di Comunità (SQ_C.1) e ai Luoghi della strategia (SQ_L.1).

Titolo 10 - Sistema dell'abitare

SFIDA 1 NEUTRALITÀ CLIMATICA

(I) Obiettivo del Piano è la qualificazione del sistema dell'abitare per migliorare il livello di qualità diffusa del tessuto edilizio, ponendosi come obiettivo principale il problema dell'accessibilità, fruibilità e la riqualificazione del patrimonio edilizio. Gli ambiti urbani consolidati, proprio in quanto tali, sono da governare essenzialmente attraverso una disciplina attenta agli interventi privati diffusi, che tuttavia non è destinata a dare luogo a sostanziali modifiche agli assetti urbani e agli equilibri 'consolidati'. L'articolazione del sistema si basa sull'individuazione di differenti condizioni di qualità insediativa, fondata soprattutto sulla valutazione di funzionalità urbanistica e infrastrutturale e di determinati caratteri ambientali e morfo-tipologici dell'assetto, anche edilizio, delle diverse aree.

La Strategia individua le seguenti azioni: 1-2-4-8-9-11-12-13-14-20-35-36-89-113- 115-116-131-297-298

(QCD) La qualificazione diffusa può riguardare:

- **edifici che vengono recuperati**, con interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici, alla riduzione dei rischi sismico e idrogeologico, al miglioramento del microclima urbano e alla resilienza ai cambiamenti climatici. In questo caso l'intervento si attua con IED.
- **edifici incongrui per tipologia e/o funzione rispetto al contesto** (capannoni produttivi manifatturieri, commerciali o direzionali dismessi), con interventi finalizzati alla riqualificazione dell'insediamento, orientando l'intervento verso le funzioni prevalenti del tessuto o verso la realizzazione di dotazioni territoriali. In questo caso l'intervento si attua, in funzione della dimensione del lotto di intervento, con PdCC o AO.
- **zone di qualificazione morfologica e funzionale**, porzioni urbane individuate nella Strategia (Elaborati SQ_L.1 e SQ_L.2) che evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, ovvero condizioni di contesto che riducono la qualità ambientale, condizioni che risultano solo in parte superabili, alla luce del livello di sedimentazione degli insediamenti esistenti. Le criticità possono riguardare in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali, per la sosta e il verde di vicinato, l'elevata 'densità' e superficie coperta degli edifici rispetto agli spazi liberi privati, oltre che le reti fognarie datate. In questo caso l'intervento si attua con PdCC o AO.

Le modalità di intervento del presente titolo non si applicano agli edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, alle strutture insediative storiche urbane e alle strutture insediative territoriali storiche non urbane devono per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammessi dalla rispettiva categoria di tutela e/o secondo quanto riportato dal Titolo 7.

Il sistema dell'abitare si articola in tessuti urbani, differenziati in funzione delle specifiche tipologie urbanistiche, sintesi di funzioni, forma urbana e tipologie edilizie. I tessuti urbani si suddividono in:

- **tessuti urbani a densità medio-alta**
- **tessuti urbani a densità medio-bassa**
- **tessuti urbani storici e testimoniali**
- **tessuti urbani a bassa densità e a matrice rurale**
- **quartieri ad impianto unitario, edificati sulla base di comparti attuativi meritevoli di tutela**

Art. 10.1 Tessuti urbani a densità medio-alta _A1 e A2

(QCD) Sono tessuti prevalentemente residenziali costituiti da isolati con edifici pluripiano a blocco, con impianto in linea o a torre, densità edilizia medio alta, prevalentemente allineati rispetto alla maglia stradale e con il fronte edilizio principale orientato verso lo spazio pubblico. Si suddividono al loro interno in:

- **tessuti a densità medio-alta allineati su strada_A1:** costituiti prevalentemente da edifici in linea e a torre che, insieme agli edifici contigui, realizzano un impianto libero, senza un disegno morfologico/urbanistico riconoscibile.
- **tessuti a densità medio-alta ed impianto unitario_A2:** costituiti prevalentemente da edifici pluripiano, in cui è ancora distinguibile una progettazione unitaria e un originario disegno di impianto con caratteri architettonici/urbanistici ancora riconoscibili.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

La qualificazione diffusa può riguardare edifici che vengono recuperati, con interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici, alla riduzione dei rischi sismico e idrogeologico, al miglioramento del microclima urbano e alla resilienza ai cambiamenti climatici.

(P) Funzioni Usi

Negli interventi di CD, salvo diverse indicazioni di cui ai commi successivi, è escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi: a3, a4, b3, C) funzioni produttive e assimilabili, esercizi commerciali di vicinato destinati alla vendita mediante distributori automatici (ricompresi nell'uso d1), d11, d12, d13, d16, d20, e1.1; e1.2; e1.3, e3; F) funzioni rurali.

Gli usi d7, d8, d10, d15, d17, d19, d21: sono soggetti alla valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi (art. 2.2).

L'uso d18: ammesso se corredato da uno studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste; gli usi c1, c2, c3, c6: ammessi solo nelle unità edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PUG, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso.

Negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni, qualora siano presenti al piano terra unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie, queste non possono essere convertite ad uso residenziale solo qualora abbiano accesso diretto su spazi pertinenziali comuni o su spazio pubblico, ad esclusione di semplici finestre.

(P) Modalità d'intervento

Sono ammessi i seguenti interventi:

- qualificazione edilizia con VT pari all'esistente, nel caso di RE con DR l'intervento utilizzerà la tipologia prevalente;
- ampliamento del VT esistente pari al 10%.

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda alla disciplina delle trasformazioni diffuse dell'art. 9.3.

(OP) Requisiti Prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	3	13	14	15	16	31	Da 32 a 39

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

SISTEMA DELL'ABITARE:										
A1 - Tessuti urbani a densità medio-alta allineati su strada	42a	43a	46a	51a	52c	55a				
A2 - Tessuti urbani a densità medio-alta e impianto unitario	42a	46a	46b	51a	52a	52b	52c	54a	55a	44a

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

- interventi di nuova costruzione su lotti liberi e/o su lotti con indice volumetrico esistente < 1,2 mc/mq, fino alla saturazione di tale indice si attuano con PdCC;
- gli interventi di riqualificazione di edifici incongrui per tipologia e/o funzione rispetto al contesto (capannoni produttivi manifatturieri, commerciali o direzionali dismessi), che comportano il cambio di destinazione d'uso a funzioni residenziali, sono ammessi con PdCC;
- gli interventi di cui al precedente comma che comportano il cambio di destinazione d'uso per funzioni commerciali e 1.1 possono essere attuati con PdCC secondo quanto previsto dal Titolo 12 ;
- zone di qualificazione morfologica e funzionale all'interno delle quali si prevedano complessi interventi di addensamento o sostituzione urbana con significative trasformazioni e qualificazione della Città pubblica; la trasformazione degli ambiti è consentita con le seguenti modalità:
 - ambiti dimensionalmente < 1 ha sono attuabili con PdCC;
 - ambiti dimensionalmente > 1 ha sono attuabili con AO;
- attraverso PdCC è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento della saturazione della SV ammessa per la tipologia di struttura di vendita esistente e qualora l'intervento non comporti il passaggio alla tipologia di struttura di vendita direttamente superiore;
- attraverso PdCC sono ammessi inoltre interventi di ampliamento per l'uso e 1.1 che aumentino la SV esistente per un massimo del 30%; qualora comportino il passaggio alla tipologia di struttura di vendita e 1.2 gli interventi sono sottoposti a Verifica di Assoggettabilità alla ValSAT;
- attraverso AO sono ammessi interventi di CD per l'insediamento di uso e 1.2, purché non assuma valenza di centro commerciale di vicinato, galleria di vicinato o complesso commerciale di vicinato, nonché di aggregazione di più esercizi commerciali così come definita al punto 1.8 della DCR n. 1253/1999.

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda alla disciplina delle trasformazioni complesse dell'art. 9.3.

(OP) Requisiti Prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1a. REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza			Matrice città inclusiva	
1	2	4	14	15	16	17	30	31		Da 32 a 39	

1b. REQUISITI AMBIENTALI: da rispettare se l'area è ricadente in una zona di cui all'elaborato SQ_P.1

SQ_P. 1	Matrice acqua		Matrice microclima	
MIGLIORAMENTO CLIMA ACUSTICO E ATMOSFERICO			18	21
MIGLIORAMENTO MICROCLIMA E REGIMAZIONE ACQUE	6	7	19	20

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

SISTEMA DELL'ABITARE:										
A1 - Tessuti urbani a densità medio-alta allineati su strada	42a	43a	46a	51a	52c	55a				
A2 - Tessuti urbani a densità medio-alta e impianto unitario	42a	46a	46b	51a	52a	52b	52c	54a	55a	44a

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Gli interventi devono declinare gli obiettivi-azioni della Strategia con particolare riferimento al Piano di Comunità (SQ_C.1) e ai Luoghi della strategia (SQ_L.1).

Art. 10.2 Tessuti urbani a densità medio-bassa_A3-A4

(QCD) Sono tessuti prevalentemente residenziali, costituiti da edifici a blocco isolati al centro del lotto o allineati su strada, con disposizioni urbane sufficientemente regolari, caratterizzati da basse densità edilizie e medi livelli di impermeabilizzazione.

Si suddividono al loro interno in:

- *tessuti a densità medio-bassa con parchi e giardini privati_A3* costituiti da ville e case isolate con ampi spazi di verde attrezzati a parco o giardino
- *tessuti a densità medio-bassa con edificio isolato all'interno del lotto o allineato su strada_A4* caratterizzati da tipologie con giardino o spazi verdi condominiali (edifici a schiera, piccole palazzine, etc.), prevalentemente allineati su strada, con altezze limitate.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

La qualificazione diffusa può riguardare edifici che vengono recuperati mantenendo le medesime funzioni, con interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici, alla riduzione dei rischi sismico e idrogeologico, al miglioramento del microclima urbano e alla resilienza ai cambiamenti climatici.

(P) Funzioni Usi

Negli interventi di CD, salvo diverse indicazioni di cui ai commi successivi, è escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi: a3, a4, b3, C) funzioni produttive e assimilabili; esercizi commerciali di vicinato destinati alla vendita mediante distributori automatici (ricompresi nell'uso d1), d11, d12, d13, d16, d20, e1.1; e1.2, e1.3, e3.

Gli usi d8, d10, d15, d17, d19, d21, sono soggetti alla valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi (art. 2.2).

L'uso d18 è ammesso corredato da uno studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste; gli usi c1, c2, c3, c6 sono ammessi solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PUG, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso.

Negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni, qualora siano presenti al piano terra unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie, queste non possono essere convertite ad uso residenziale solo qualora abbiano accesso diretto su spazi pertinenziali comuni o su spazio pubblico, ad esclusione di semplici finestre

Le funzioni F) sono ammesse ove legittimamente in essere. Per le aziende della filiera agroalimentare sono ammessi anche interventi di ampliamento come di seguito dettagliati.

(P) Modalità d'intervento

Sono ammessi i seguenti interventi:

- qualificazione edilizia con VT pari all'esistente, nel caso di RE con DR l'intervento utilizzerà la tipologia prevalente;
- ampliamento del VT esistente pari al 20%;
- interventi di nuova costruzione su lotti liberi e/o su lotti con indice volumetrico esistente < 1,2 mc/mq con dimensione di lotto < 1 ha fino alla saturazione di tale indice.
- per le aziende della filiera agroalimentare (individuare con apposita simbologia nell'elaborato SQ_D.2) sono ammessi interventi di ampliamento degli usi agricoli (escluso l'uso f2) pari al 30 % VT esistente.

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda alla disciplina delle trasformazioni diffuse dell'art. 9.3.

(OP) Requisiti Prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	3	13	14	15	16	31	Da 32 a 39

In particolare la progettazione degli interventi all'interno degli ambiti dove sono previste connessioni o nodi della rete ecologica dovrà dimostrare attraverso un rilievo del verde esistente, il rispetto del requisito 13.

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

SISTEMA DELL'ABITARE:				
A3 - Tessuti urbani a densità medio-bassa edificio isolato		40a	40b	42a 47a
A4 - Tessuti urbani a densità medio-bassa ampi spazi verdi		40a	40b	42a 47a

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

- Gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi e/o su lotti con indice volumetrico esistente < 1,2 mc/mq con dimensione di lotto >1 ha ma < di 3 ha possono essere attuati fino alla saturazione di tale indice con PdCC. Interventi superiori ai 3 ha si attuano con AO;
- zone di qualificazione morfologica e funzionale all'interno delle quali si prevedono complessi interventi di addensamento o sostituzione urbana, promuovendo significative trasformazioni e qualificazione della Città pubblica; la trasformazione degli ambiti è consentita con le seguenti modalità:
 - ambiti dimensionalmente < 1 ha, sono attuabili con PdCC;
 - ambiti dimensionalmente > 1 ha, sono attuabili con AO.
- attraverso PdCC sono ammessi interventi di CD per funzione la e.1.1.

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda alla disciplina delle trasformazioni complesse dell'art. 9.3.

(OP) Requisiti Prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a. REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	4	14	15	16	17	31	Da 32 a 39
			30					

In particolare la progettazione degli interventi all'interno degli ambiti dove sono previste connessioni o nodi della rete ecologica dovrà dimostrare attraverso un rilievo del verde esistente, il rispetto del requisito 17.

1.b REQUISITI AMBIENTALI: da rispettare se l'area è ricadente in una zona di cui all'elaborato SQ_P.1

SQ_P. 1	Matrice acqua		Matrice microclima	
MIGLIORAMENTO CLIMA ACUSTICO E ATMOSFERICO			18	21
MIGLIORAMENTO MICROCLIMA E REGIMAZIONE ACQUE	6	7	19	20

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

SISTEMA DELL'ABITARE:				
A3 - Tessuti urbani a densità medio-bassa edificio isolato	40a	40b	42a	47a
A4 - Tessuti urbani a densità medio-bassa ampi spazi verdi	40a	40b	42a	47a

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Gli interventi devono declinare gli obiettivi-azioni della Strategia con particolare riferimento al Piano di Comunità (SQ_C.1) e ai Luoghi della strategia (SQ_L.1).

Art. 10.2.1 Tessuti urbani a densità medio-bassa con aree a verde privato di particolare pregio

Gli elaborati del PUG denominati SQ_D.2 Disciplina delle Trasformazioni individuano con apposita grafia i tessuti a densità medio - bassa sottoposti a specifica disciplina.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi

Funzioni e usi dell'art. 10.2.

(P) Modalità d'intervento

In tale tipologia di tessuti sono ammessi i seguenti interventi:

- qualificazione edilizia con VT pari all'esistente, nel caso di RE con DR l'intervento utilizzerà la tipologia prevalente all'interno dell'ambito;
- non è ammessa la NC se non in ampliamento all'esistente. Tale ampliamento del VT esistente è pari massimo al 20%;
- per le aziende della filiera agroalimentare sono ammessi interventi di ampliamento degli usi agricoli (escluso l'uso f2) pari al 30 % VT esistente.

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda alla disciplina delle trasformazioni diffuse dell'art. 9.3.

(OP) Requisiti Prestazionali

Gli interventi sono subordinati ai requisiti prestazionali di cui all'articolo 10.2.

Art. 10.3 Tessuti urbani storici e testimoniali_A5

(QCD) Sono tessuti prevalentemente residenziali costituiti da ville con giardino, di carattere storico e/o valore testimoniale, con ampi spazi di verde sistemato a parco da qualificare e potenziare nella loro componente ecologico-ambientale_A5.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

La qualificazione diffusa può riguardare edifici che vengono recuperati mantenendo le medesime funzioni, con interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici, alla riduzione dei rischi, al miglioramento del microclima urbano e alla resilienza ai cambiamenti climatici.

(P) Funzioni Usi

Per gli edifici soggetti a tutela, esterni alla "Centro storico" di cui al Titolo 7 e non ricadenti nel territorio agricolo di cui al Capo V, si applica la seguente disciplina degli usi e delle funzioni.

Negli interventi di CD, salvo diverse indicazioni di cui ai commi successivi, è escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi: a3, a4, b3, C) funzioni produttive e assimilabili; esercizi commerciali di vicinato destinati alla vendita mediante distributori automatici (ricompresi nell'uso d1), d11, d12, d13, d16, d20; e1.1, e1.2, e1.3, e3, F) funzioni rurali.

Gli usi d7, d8, d10, d15, d17, d19, d21, sono soggetti alla valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi (art. 2.2).

L'uso d18 è ammesso corredato da uno studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste; gli usi c1, c2, c3, c6 sono ammessi solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PUG, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso.

Negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni, qualora siano presenti al piano terra unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie, queste non possono essere convertite ad uso residenziale solo qualora abbiano accesso diretto su spazi pertinenziali comuni o su spazio pubblico, ad esclusione di semplici finestre.

(P) Modalità d'intervento

- **Negli edifici e nei complessi di valore storico-architettonico** la disciplina degli interventi edilizi è definita in rapporto alle categorie di tutela indicate negli elaborati denominati TV4_Tutele Storico culturali e archeologiche e SQ_D.2. Disciplina delle Trasformazioni e relativi correlati. Per edifici non specificatamente tutelati all'interno di complessi, gli interventi dovranno rispettare l'impianto morfologico e distributivo del complesso, prevedendo il mantenimento delle originarie relazioni reciproche tra i fabbricati. Sono ammessi interventi di natura conservativa quali: MO, MS, RS, RRC.

- **Negli edifici di pregio storico-tipologico e testimoniale** così come individuati dall'elaborato SQ_D.2, la disciplina degli interventi edilizi è definita in rapporto alle categorie di tutela dei Tessuti del Centro Storico (art. 7.1) e all'elaborato SQ_D.3b. Per edifici non specificatamente tutelati all'interno dei complessi, gli interventi dovranno comunque rispettare l'impianto morfologico e distributivo del complesso, prevedendo il mantenimento delle relazioni reciproche originarie dei fabbricati.

- **Negli edifici non ricompresi nelle casistiche precedenti**, sono ammessi interventi di natura conservativa quali: MO, MS, RS, RRC. Interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione sono ammessi previo parere favorevole della CQAP.

Per i tessuti ricadenti all'interno degli Ambiti da rinnovare si rimanda alla disciplina delle trasformazioni diffuse dell'art. 9.3.

(OP) Requisiti Prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del RED
Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	3	13	14	15	16	31	Da 32 a 39

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

SISTEMA DELL'ABITARE:					
Tessuti urbani storici testimoniali			40d	55a	55b 55c

Per gli edifici soggetti a tutela, esterni al "Centro storico" di cui al Titolo 7 gli interventi sono subordinati al rispetto dei requisiti prestazionali di qualità urbana e progettuali

	Matrice qualità
-SISTEMA STORICO-ARCHITETTONICO	<i>Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico (Allegato A1 al RED)</i>

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Art. 10.4 Tessuti urbani a matrice rurale_A6

Sono tessuti prevalentemente residenziali costituiti da tipologie edilizie residenziali di tipo isolate, con elementi riconducibili ai caratteri tipologici distintivi dell'edilizia rurale storica reggiana A_6.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

La qualificazione diffusa può riguardare edifici che vengono recuperati mantenendo le medesime funzioni, con interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici, alla riduzione dei rischi sismico e idrogeologico, al miglioramento del microclima urbano e alla resilienza ai cambiamenti climatici.

(P) Funzioni Usi

Si applicano le disposizioni dell'art. 10.3.

(P) Modalità d'intervento

Sono ammessi interventi di natura conservativa quali: MO, MS, RS, RRC. Interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione sono ammessi previo parere favorevole della CQAP, unicamente attraverso la presentazione di una esauriente relazione storica in merito alla tutela delle componenti originarie (tipologiche, testimoniali, architettoniche, strutturali e materiche) che attesti la non eventuale conservabilità e individui la caratterizzazione storica dell'edificio e gli elementi incongrui presenti.

(OP) Requisiti Prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	3	13	14	15	16	31	Da 32 a 39

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

SISTEMA DELL'ABITARE:								
Tessuti urbani a matrice rurale	41a	41b	41c	42b	45a	49a	50a	53a

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Art. 10.5 Tessuti urbani ad impianto unitario meritevoli di tutela_A7

(QCD) La qualificazione del patrimonio architettonico ed edilizio esistente comprende la tutela di quei comparti che possono essere considerati come dei complessi edilizi di particolare interesse culturale e testimoniale, il cui impianto urbano è frutto di un disegno progettuale unitario, in alcuni casi associato ad una progettazione esecutiva altrettanto accurata nel rispetto dello sviluppo delle tipologie edilizie, dell'uso dei materiali e nella valorizzazione degli spazi pubblici; ovvero, nel riconoscimento di testimonianza, onde salvaguardarne l'attuale configurazione, di quegli interventi più interessanti del nostro passato prossimo. I complessi edilizi individuati nel SQ_D.2 sono stati suddivisi in due tipologie diversificate, così contraddistinte:

- **A) quartieri costituiti da un complesso architettonico-edilizio di particolare pregio**, sia per i caratteri distintivi formali e volumetrici dei fabbricati, che per l'unitarietà e i caratteri stilistici dei prospetti. Appartengono a questa tipologia i seguenti comparti:
 - i quartieri attestati su via Benedetto Croce;
 - il quartiere INA-CASA di Rosta Nuova;
 - il quartiere Betulla 21;
 - il direzionale di San Pellegrino;
 - il villaggio architetti;
 - il quartiere PEEP su via Lasagni a Bagno.
- **B) quartieri costruiti sulla base di un impianto urbanistico unitario** in cui risulta ancora riconoscibile il valore identitario e testimoniale del complesso, e in cui sono localizzati alcuni edifici di particolare pregio. Appartengono a questa tipologia i seguenti comparti:
 - il PEEP Pappagnocca le Torri;
 - le casette degli infermieri del quartiere Don Pasquino Borghi;
 - il quartiere Tagliate sul Lungo Crostolo;
 - il PRU Foscato;
 - il quartiere Rione CLN;
 - il quartiere Giardino di Via Balletti;
 - il quartiere PEEP di Villa Sesso;
 - il quartiere INA - CASA di via Bismantova.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi

Si applicano le disposizioni dell'art. 10.3 con le seguenti ulteriori specifiche:

- a1, a2 qualora siano presenti al piano terra unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie, queste non possono essere convertite ad uso residenziale solo qualora abbiano accesso diretto su spazi pertinenziali comuni o su spazio pubblico, ad esclusione di semplici finestre;
- non è consentito il CD delle unità immobiliari destinate ad usi sociali e di proprietà comune (sale condominiali, alloggi per custodi).

(P) Modalità d'intervento

QUARTIERI DI TIPO A) negli insediamenti classificati di Tipo A sono ammessi interventi di qualificazione edilizia (MO, MS, RRC) e RE che non preveda la completa demolizione e ricostruzione; non sono ammessi interventi di demolizione (D) e di nuova costruzione (NC).

QUARTIERI DI TIPO B) negli insediamenti classificati di TIPO B) sono ammessi interventi di qualificazione edilizia (MO, MS, RRC) e RE. La RE può prevedere la demolizione e ricostruzione sul medesimo impianto di sedime; è inoltre ammesso un massimo del 20% di ampliamento del VT esistente alla data di assunzione del presente PUG, previo parere favorevole della CQAP.

(OP) Requisiti Prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato del REd A2 *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	3	13	14	15	16	31	Da 32 a 39

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

Gli ulteriori requisiti prestazionali richiesti sono correlati ai seguenti indirizzi di qualità urbana e morfologica funzionale al mantenimento della matrice identitaria e della riconoscibilità dell'impianto unitario.

Tutti gli interventi riferiti alle due tipologie di comparti individuate, **QUARTIERI DI TIPO A) e B)** sono da assoggettare al parere della CQAP.

I seguenti requisiti prestazionali vengono distinti sulla base delle due tipologie individuate:

Quartieri di Tipo A)

SISTEMA DELL'ABITARE:												
Quartieri di Tipo A)	40a	41a	41c	42a	45a	46a	46b	47a	48a	48b	48c	
	50a	52a	52b	53a	54a	55						

Unicamente per il TIPO A, si prescrive inoltre di mantenere l'assetto planivolumetrico originario e i caratteri distintivi formali dei singoli fabbricati; nelle aree a verde privato non è ammessa la costruzione di serre, tettoie, manufatti precari e di qualsiasi altra costruzione.

Quartieri di Tipo B)

SISTEMA DELL'ABITARE:												
Quartieri di Tipo B)	40a	40d	41b	42a	43a	44a	46a	52b	53a	54a	55	

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Titolo 11 - Sistema della produzione

SFIDA 3 ATTRATTIVITÀ

(I) Obiettivo del Piano è creare un contesto favorevole all'impresa per agevolare l'insediamento di nuovi investimenti ed aumentare l'occupazione, avendo particolare attenzione ai temi dell'innovazione, del miglioramento ambientale, della sicurezza del lavoro. Per quanto attiene le aziende insediate l'obiettivo è quello di migliorare gli spazi di lavoro e di vita, arricchendo la dotazione dei servizi presenti, riqualificando lo spazio pubblico, potenziando la sicurezza e le infrastrutture.

La Strategia individua le seguenti azioni: 2-7-9-15-18-19-27-29-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-113-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-244-247-252

(QCD) Il sistema della produzione si articola in:

- poli produttivi strategici
- micropoli produttivi
- tessuti mono-aziendali
- tessuti terziari-polifunzionali

(P) Pre-requisiti per la trasformabilità:

- Gli interventi di NC sono ammessi solo qualora all'interno del lotto non siano presenti manufatti edilizi con presenza di amianto; in caso contrario, prima degli interventi di NC, tali edifici devono essere bonificati.
- Gli interventi di NC e RE con DR devono aumentare del 20% il rispetto del requisito regionale relativamente all'utilizzo di FER.
- Gli interventi di NC o RE con DR, devono rispettare il requisito relativo alla Matrice acqua num. 5 - *Permeabilità e microclima*, ad esclusione dei Tessuti terziari-polifunzionali_P4 (in cui si applica l'indice RIE) e i requisiti 13 o 17 *Infrastrutture verdi* di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*.
- Gli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso sono sempre assoggettati a valutazione di ammissibilità degli interventi in relazione ai potenziali impatti sull'ambiente e la salute di cui all'art. 2.2.
- Le modalità di intervento di cui al presente Titolo non si applicano agli edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, alle strutture insediative storiche urbane e alle strutture insediative territoriali storiche non urbane, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammessi dalla rispettiva categoria di tutela e/o secondo quanto riportato dal Titolo 7.

Art. 11.1 Poli produttivi strategici_P1

(QCD) I Poli produttivi strategici sono i 5 ambiti produttivi di maggior dimensione e rilevanza territoriale: Mancasale, Prato Gavassa, Villaggio Crostolo, Corte Tegge e Zona Annonaria. Sono aree efficientemente strutturate ed organizzate, dotate sostanzialmente di autonomia funzionale, collegate alla grande viabilità o con accessibilità autonoma, articolazione interna di flussi di merci e persone, riconoscibilità e separazione rispetto al tessuto residenziale e agricolo con cui hanno scarse o limitate interferenze, pressioni ambientali rapportate alla specifica attitudine produttiva.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi

E' sempre consentito il cambio d'uso verso funzioni produttive (usi C ad esclusione del c5), e direzionali limitatamente a: d5.1 (artigianato di servizio alle imprese), d6, d8, d9. Le funzioni terziarie e di servizio sono ammesse ove esistenti. Sono sempre ammessi usi terziari funzionali alla produzione, ricompresi all'interno dell'attività aziendale. Nelle zone individuate come attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1, sono ammessi cambi d'uso per usi d1, d2, d5.1 (limitatamente ai servizi alla persona e all'artigianato alimentare). Le funzioni residenziali sono ammesse ove esistenti alla data di adozione del PUG, ovvero gli usi a1 e a2 sono ammessi limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'unità produttiva.

(P) Modalità d'intervento

In caso di interventi di ammodernamento e ottimizzazione dell'attività produttiva è consentito il frazionamento/accorpamento delle diverse unità edilizie, con possibilità di cambio d'uso all'interno delle medesime categorie funzionali. L'intervento è assentibile tramite CILA. Ai fini del reperimento delle dotazioni territoriali tali interventi non si considerano un aumento del carico urbanistico.

In caso di interventi di qualificazione dell'attività produttiva è consentito l'ampliamento - anche per sopraelevazione - entro un incremento del 30% del VT; l'ampliamento deve essere funzionale all'azienda insediata per particolare esigenze produttive. Non sono computate entro tale percentuale la realizzazione di corpi tecnici per sistemi di deposito immagazzinaggio che superino i 9 ml. Gli interventi sono ammessi anche in deroga ai limiti del DM n. 1444/1968, come previsto dalla LR 24/2017, nel caso di ambiti a destinazione omogenea e nel rispetto del Codice Civile.

L'intervento, nel rispetto dei contenuti tipologici, formali e costruttivi dell'esistente e in coerenza con la volumetria in essere, è assentibile tramite SCIA.

In caso di interventi di RE e NC i parametri e le prestazioni specifiche sono: VT = 6 mc/mq SF. È escluso dal computo del VT il volume per funzioni produttive eccedente i 9 ml di altezza.

(OP) Requisiti Prestazionali

Oltre al rispetto dei pre-requisiti per la trasformabilità di cui al presente Titolo, comuni al Sistema della Produzione, gli interventi dovranno concorrere al raggiungimento di obiettivi e azioni della Strategia di cui all'art. 5.2 (Luoghi_ SQ_L.1).

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato del REd A2 *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice microclima				Matrice sicurezza
1	2	5	13	31

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

Gli interventi previsti all'interno del Parco Industriale Mancasale sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica:

	Matrice qualità SISTEMA PRODUZIONE
PARCO INDUSTRIALE MANCASALE	<i>Linee guida progettuali per la riqualificazione paesaggistica del Parco Industriale Mancasale (Allegato A7 del REd)</i>

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Nell'ambito di un programma di riassetto aziendale, ovvero nell'ambito di nuovi insediamenti aziendali, è consentita la ristrutturazione urbanistica anche con accorpamento di lotti contigui, con SF massima di 10 Ha, anche in deroga ai limiti del DM n. 1444/1968 nel caso di ambiti a destinazione omogenea e nel rispetto del Codice Civile. L'intervento è assentibile con PdCC, previo parere favorevole della CQAP.

Nel caso di ristrutturazione urbanistica con SF superiore a 10 Ha, ovvero nel caso di cambio d'uso con inserimento dell'uso d16, l'intervento si attua tramite AO. Attraverso PdCC è possibile ricollocare per trasferimento l'uso d16, qualora esso, od uso ad esso corrispondente, sia legittimamente in essere in locali inseriti nella individuazione dei luoghi sensibili e dei locali di cui alla DGC n. 221/2017 e s.m.i. ai sensi della LR 5/2013, così come modificata dall'art. 48 della LR 18/2016.

(OP) Requisiti Prestazionali

Gli interventi dovranno concorrere al raggiungimento di obiettivi e azioni della Strategia di cui all'art. 5.2 (Luoghi_ SQ_L.1).

Oltre al rispetto dei pre-requisiti per la trasformabilità di cui al presente Titolo, comuni al Sistema della Produzione, gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato del REd A2 *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice microclima				Matrice sicurezza
1	2	5	17	31

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

Gli interventi previsti all'interno del Parco Industriale Mancasale sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica:

	Matrice qualità SISTEMA PRODUZIONE
PARCO INDUSTRIALE MANCASALE	<i>Linee guida progettuali per la riqualificazione paesaggistica del Parco Industriale Mancasale (Allegato A7 del REd)</i>

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Art. 11.2 Micropoli produttivi_P.2

(QCD) Ambiti riconoscibili per l'autonoma organizzazione interna, inseriti nel tessuto urbano e collegati al sistema infrastrutturale da cui dipendono per accessibilità e dotazioni, con possibili interferenze ambientali e funzionali con i tessuti residenziali.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi

È consentito il cambio d'uso di edifici esistenti verso funzioni produttive (usi C, ad esclusione del c5) e direzionali: d2, d3, d4, d5, d6, d8, d9, d10; il d15 è ammesso limitatamente alle attività di laboratorio e ricerca. Le funzioni residenziali sono ammesse ove esistenti alla data di adozione del PUG, ovvero gli usi a1 e a2 sono ammessi limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'unità produttiva.

(P) Modalità d'intervento

Sono sempre ammessi gli interventi di qualificazione edilizia.

In caso di interventi di RE e NC i parametri e le prestazioni specifiche sono: VT = 6 mc/mq SF. È escluso dal computo del VT il volume per funzioni produttive eccedente i 9 ml di altezza.

(OP) Requisiti prestazionali

Oltre al rispetto dei pre-requisiti per la trasformabilità di cui al presente Titolo, comuni al Sistema della Produzione, gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato del REd A2 *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice microclima				Matrice sicurezza
1	2	5	13	31

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Attraverso PdCC sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica con SF inferiore a 3 Ha e/o il cambio d'uso verso funzioni direzionali, commerciali o servizio: b1, b2, d1, d7, d11, d12, d13, d14, e1.1NA (purché non assuma valenza di centro commerciale di vicinato, galleria di vicinato o complesso commerciale di vicinato). L'insediamento di tali usi è ammesso previo reperimento delle dotazioni territoriali afferenti alla Città pubblica e ai requisiti prestazionali richiesti. L'intervento è assoggettato al parere della CQAP.

Nel caso di cambio d'uso con inserimento dell'uso d16, l'intervento si attua tramite AO. Attraverso PdCC è possibile ricollocare per trasferimento l'uso d16, qualora esso, od uso ad esso corrispondente, sia legittimamente in essere in locali inseriti nella individuazione dei luoghi sensibili e dei locali di cui alla DGC n. 221/2017 e s.m.i. ai sensi della LR 5/2013, così come modificata dall'art. 48 della LR 18/2016. Attraverso AO sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica con SF superiore a 3 Ha e/o il cambio d'uso per funzioni di cui al comma precedente qualora il lotto sia superiore a 3 ha.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi dovranno concorrere al raggiungimento di obiettivi e azioni della Strategia (Luoghi_ elab.SQ_L.1a_ *Micropoli produttivi*), e rispettare i seguenti requisiti prestazionali, di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima			Matrice sicurezza
1	2	5	15	16	17	31

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

	Matrice qualità			
SISTEMA DELLA PRODUZIONE: Micropoli produttivi	56	57	58	59

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Art. 11.3 Tessuti monoaziendali_P3

(QCD) Ambiti afferenti a mono aziende localizzati in frazione o nel tessuto urbano, a volte collegati da viabilità secondarie, che presentano solitamente interferenze con il sistema ambientale legate alla minore possibilità di gestire adeguatamente le problematiche in modo autonomo e/o che interferiscono con il sistema insediativo per la prossimità di localizzazione.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi

È sempre consentito il cambio d'uso verso funzioni produttive (usi C, ad esclusione del c5). Le funzioni residenziali sono ammesse ove esistenti alla data di adozione del PUG, ovvero gli usi a1 e a2 sono ammessi limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'unità produttiva.

Le funzioni F) sono ammesse ove legittimamente in essere. Per le aziende della filiera agroalimentare sono ammessi anche interventi di ampliamento come di seguito dettagliati.

(P) Modalità d'intervento

Sono sempre ammessi gli interventi di qualificazione edilizia.

In caso di interventi di RE e NC i parametri e le prestazioni specifiche sono: VT = 6 mc/mq SF.

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda alla disciplina delle trasformazioni diffuse dell'art. 9.3.

Per le aziende della filiera agroalimentare (individuate con apposita simbologia nell'elaborato SQ_D.2) sono ammessi interventi di ampliamento degli usi agricoli (escluso l'uso f2) pari al 30 % VT esistente.

(OP) Requisiti prestazionali

Oltre al rispetto dei pre-requisiti per la trasformabilità di cui al presente Titolo, comuni al Sistema della Produzione, gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato del REd A2 *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice microclima				Matrice sicurezza
1	2	5	13	31

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Attraverso PdCC sono ammessi interventi di cambio d'uso verso funzioni direzionali o di servizio (ad esclusione del d16) per un massimo del 40% del Vt esistente, previa valutazione di sostenibilità degli impatti del nuovo uso rispetto al contesto, al reperimento delle dotazioni territoriali afferenti alla Città pubblica e ai requisiti prestazionali richiesti. L'intervento è assoggettato al parere della CQAP.

Attraverso AO sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica e/o il cambio d'uso per funzioni direzionali o di servizio (ad esclusione del d16) eccedenti il 40% del VT, commerciali (e1.1NA purché non assuma valenza di centro commerciale di vicinato, galleria di vicinato o complesso commerciale di vicinato) o residenziali, qualora il contesto limitrofo sia prevalentemente residenziale.

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda alla disciplina delle trasformazioni complesse dell'art. 9.3

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi dovranno concorrere al raggiungimento di obiettivi e azioni della Strategia di cui all'art. 5.2 (Luoghi_ SQ_L.1), e rispettare i seguenti requisiti prestazionali, di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima			Matrice sicurezza
1	2	5	15	16	17	31

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Art. 11.4 Tessuti terziari-polifunzionali_P4

(QCD) Tessuti direzionali e terziari, di varie dimensioni, caratterizzanti spesso viabilità principali quali la via Emilia, inseriti in contesti prevalentemente residenziali del tessuto urbano.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi

È consentito il cambio d'uso verso funzioni produttive (usi C, ad esclusione c5) e funzioni direzionali (usi D ad esclusione dell'uso d16), previa valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi di cui all'art.2.2 Il cambio d'uso da funzioni C a funzioni D si attua senza modifica delle dotazioni pubbliche.

L'uso e1.1NA è ammesso, purché non assuma valenza di centro commerciale di vicinato, galleria di vicinato o complesso commerciale di vicinato, previa verifica di ammissibilità urbanistica degli interventi di cui all'art. 2.2, al reperimento delle dotazioni territoriali afferenti alla Città pubblica e ai requisiti prestazionali richiesti.

Le funzioni residenziali sono ammesse ove esistenti alla data di adozione del PUG, ovvero gli usi a1 e a2 sono ammessi limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'unità produttiva.

Le funzioni F) sono ammesse ove legittimamente in essere. Per le aziende della filiera agroalimentare sono ammessi anche interventi di ampliamento come di seguito dettagliati.

(P) Modalità d'intervento

Sono sempre ammessi gli interventi di qualificazione edilizia.

In caso di interventi di NC i parametri ammissibili sono: $V_t = 4 \text{ mc/mq di SF}$. Qualora l'indice sia superiore è ammesso l'ampliamento una tantum del 20% del V_t esistente.

Per le aziende della filiera agroalimentare (individuate con apposita simbologia nell'elaborato SQ_D.2) sono ammessi interventi di ampliamento degli usi agricoli (escluso l'uso f2) pari al 30 % V_t esistente.

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda alla disciplina delle trasformazioni diffuse dell'art. 9.3.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi dovranno concorrere al raggiungimento di obiettivi e azioni della Strategia di cui al Titolo 6 e rispettare i seguenti requisiti prestazionali, di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	3	13	14	15	16	31	Da 32 a 39

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Attraverso PdCC sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica con SF inferiore a 3 Ha e/o il cambio d'uso verso funzioni residenziali, qualora il contesto urbano limitrofo sia prevalentemente residenziale. L'insediamento di tali usi è ammesso previa valutazione di ammissibilità urbanistica degli

interventi di cui all'art.2.2, al reperimento delle dotazioni territoriali afferenti alla Città pubblica e ai requisiti prestazionali richiesti. L'intervento è assoggettato al parere della CQAP.

Attraverso PdCC con Verifica di Assoggettabilità alla ValSAT, qualora sia legittimamente in essere l'uso e1.1, è ammesso il cambio d'uso a e1.2, tramite l'accorpamento di immobili già destinati ad usi commerciali all'interno della stessa Unità Edilizia o di Unità Edilizia contigua, ovvero attraverso ampliamento, qualora l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) lo consenta, ovvero attraverso accorpamento di immobili destinati ad usi diversi dal commercio. Negli ultimi due casi è consentito aumentare la Sv esistente fino ad un massimo del 30%.

Attraverso AO sono ammessi interventi di:

- Ristrutturazione Urbanistica con SF superiore a 3 Ha anche con cambio d'uso per funzioni residenziali, qualora il contesto urbano limitrofo sia prevalentemente residenziale;
- interventi di addensamento e sostituzione urbana;
- il cambio d'uso verso funzioni commerciali e1.2NA (purché non assuma valenza di centro commerciale di vicinato, galleria di vicinato o complesso commerciale di vicinato);
- ricollocare per trasferimento l'uso d16, qualora esso, od uso ad esso corrispondente, sia legittimamente in essere in locali inseriti nella individuazione dei luoghi sensibili e dei locali di cui alla DGC n. 221/2017 e s.m.i. ai sensi della LR 5/2013, così come modificata dall'art. 48 della LR 18/2016.

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda alla disciplina delle trasformazioni dell'art. 9.3.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi dovranno concorrere al raggiungimento di obiettivi e azioni del Piano di Comunità (*elaborato SQ_C.1*), e rispettare i seguenti requisiti prestazionali, di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1a. REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	4	14	15	16	17	31	Da 32 a 39
			30					

1b. REQUISITI PRESTAZIONALI ECOLOGICO AMBIENTALI da rispettare se l'area è ricadente in una zona di cui all'elaborato SQ_P.1

SQ_P.1		Matrice acqua		Matrice microclima	
MIGLIORAMENTO CLIMA ACUSTICO E ATMOSFERICO				18	21
MIGLIORAMENTO MICROCLIMA E REGIMAZIONE ACQUE		6	7	19	20

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

SISTEMA DELLA PRODUZIONE	Matrice qualità		
Tessuti terziari-polifunzionali	40a	40b	46a

Qualora l'intervento preveda un CD verso funzioni residenziali i requisiti prestazionali da rispettare saranno quelli relativo allo specifico tessuto di cui al Titolo 10.

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Titolo 12 - Sistema del commercio

SFIDA 3 ATTRATTIVITÀ

(I) Obiettivo del Piano è favorire le condizioni di reciproco miglioramento fra funzioni commerciali e città esistente. In particolare, tra commercio e spazio pubblico, può e deve instaurarsi un rapporto osmotico, fondamentale per la costruzione di reti sociali e di una comunità urbana. Distrettualità, riuso, centralità, integrazione ed innovazione rappresentano cinque potenziali parole chiave per descrivere e interpretare gli scenari determinati dal forte mutamento in atto nel rapporto tra commercio e città.

La Strategia individua le seguenti azioni: 174-175-177-183-184-185-187

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi

E' sempre ammesso l'insediarsi, con o senza opere, dell'uso d1 (esercizi di vicinato).

E' inoltre consentito il CD verso funzioni direzionali (usi d1, d2, d5.1, limitatamente all'artigianato di servizio alla persona) per un massimo del 50% del Vt, previa verifica di ammissibilità urbanistica degli interventi di cui all'art. 2.2.

(P) Modalità d'intervento

Gli esercizi di vicinato (d1) si attuano con modalità diretta. E' sempre ammessa con modalità diretta la fusione di due o più unità immobiliari di esercizi di vicinato e/o purché rientranti all'interno della medesima categoria dimensionale. Sono sempre ammessi gli interventi di qualificazione edilizia.

Le modalità di intervento di cui al presente Titolo non si applicano agli edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, alle strutture insediative storiche urbane e alle strutture insediative territoriali storiche non urbane, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammessi dalla rispettiva categoria di tutela e/o secondo quanto riportato dal Titolo 7.

(I) Incentivi funzionali al potenziamento della Città 15 minuti

Per incentivi funzionali al potenziamento della Città 15 minuti si rimanda all'art. Art. 3.5 *Standard differenziati di dotazioni territoriali nelle trasformazioni.*

(OP) Requisiti prestazionali

In tutti gli interventi di RE con totale demolizione e ricostruzione, la dotazione di parcheggi privati, deve essere realizzata preferibilmente non a raso ma in sottosuolo o in struttura sopra suolo, entro l'involucro dell'edificio non prospiciente lo spazio pubblico, laddove non ne viene dimostrata l'impossibilità.

In caso di realizzazione di un parcheggio a raso e in caso di manutenzione straordinaria di un parcheggio a raso esistente, l'area destinata a parcheggi dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di due alberi ogni posto auto realizzato al fine di garantire il potenziamento dei servizi eco-sistemici. E' ammessa la facoltà di monetizzare tale prestazione qualora non risulti possibile o non opportuna per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali. Le risorse derivanti da tale facoltà saranno da destinarsi agli interventi di de-pavimentazione di aree esterne al lotto di intervento, con priorità a quelle nelle aree limitrofe all'intervento stesso.

Gli interventi dovranno concorrere al raggiungimento di obiettivi e azioni del Piano di Comunità (*elaborato SQ_C.1*), e rispettare i seguenti requisiti prestazionali, di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	3	13	14	15	16	31	Da 32 a 39

Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Gli interventi relativi ad edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, a strutture insediative storiche urbane e a strutture insediative territoriali storiche non urbane devono rispettare i requisiti di qualità e progettuali

	Matrice qualità
-SISTEMA STORICO-ARCHITETTONICO	<i>Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico (Allegato A1 al REd)</i>

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Attraverso PdCC con Verifica di Assoggettabilità alla ValSAT, è ammesso, l'insediarsi dei seguenti usi:

- e1.2, senza che assuma la valenza di centro commerciale di vicinato, galleria di vicinato o complesso commerciale di vicinato, nonché di aggregazione di più esercizi commerciali così come definita al punto 1.8 della DCR n. 1253/1999;
- e3, entro i 2.500 mq di SV.

Sono inoltre ammessi attraverso PdCC con Verifica di Assoggettabilità alla ValSAT nel caso di insediamento dell'uso e1.2:

- la fusione di due o più unità immobiliari di esercizi di vicinato purché rientranti all'interno della medesima tipologia commerciale;
- interventi di ampliamento, non comunque superiori al 10% del VT esistente. Per l'uso e1.2 l'ampliamento non dovrà comportare l'attribuzione dell'esercizio alla tipologia commerciale dimensionalmente superiore.

Le dimensioni commerciali eccedenti il comma precedente si attuano attraverso AO secondo le indicazioni della Strategia e conformemente al PTCP/PTAV.

Attraverso AO sono ammessi interventi di CD verso funzioni residenziali A), produttive C) e direzionali D) (ad esclusione dell'uso d16).

Attraverso AO sono inoltre ammessi interventi di CD verso funzioni commerciali che prevedono l'insediamento di un'aggregazione di medie e piccole strutture di vendita (che non assuma valenza di centro commerciale di vicinato, galleria di vicinato o complesso commerciale di vicinato, nonché di aggregazione di più esercizi commerciali così come definita al punto 1.8 della DCR n. 1253/1999) entro i limiti delle aggregazioni di rilevanza comunale.

Gli interventi assoggettati a PdCC o AO dovranno prevedere al piano terra la predisposizione di servizi e negozi di vicinato ponendo attenzione all'articolazione degli spazi prospicienti la funzione commerciale e funzionali alla costruzione di un brano di Città pubblica inclusivo che favorisca l'interazione tra utenti, frequentatori e abitanti, secondo quanto previsto dal Piano di Comunità, così come individuato nell'elaborato SQ_C.1.

Incentivi funzionali al potenziamento della Città 15 minuti

Per incentivi funzionali al potenziamento della Città 15 minuti si rimanda all'art. Art. 3.5 *Standard differenziati di dotazioni territoriali nelle trasformazioni*.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi dovranno concorrere al raggiungimento di obiettivi e azioni del Piano di Comunità (*elaborato SQ_C.1*), e rispettare i seguenti requisiti prestazionali, di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1a. REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	4	14	15	16	17	31	Da 32 a 39
			30					

1b. REQUISITI PRESTAZIONALI ECOLOGICO AMBIENTALI da rispettare se l'area è ricadente in una zona di cui all'elaborato SQ_P.1

SQ_P. 1	Matrice acqua		Matrice microclima	
MIGLIORAMENTO CLIMA ACUSTICO E ATMOSFERICO			18	21
MIGLIORAMENTO MICROCLIMA E REGIMAZIONE ACQUE	6	7	19	20

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

SISTEMA DEL COMMERCIO	Matrice qualità		
	40a	40b	46a

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli Ambiti da rinnovare si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Gli interventi relativi ad edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, a strutture insediative storiche urbane e a strutture insediative territoriali storiche non urbane devono rispettare i requisiti di qualità e progettuali

	Matrice qualità
-SISTEMA STORICO-ARCHITETTONICO	<i>Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico (Allegato A1 al REd)</i>

Titolo 13 - Sistema dei piani da completare

SFIDA 2 BENI COMUNI

(I) Obiettivo del Piano è completare le parti di città pianificata sulla base di Piani Urbanistici Attuativi/Progetti planovolumetrici convenzionati approvati e convenzionati, caratterizzati da un'impostazione omogenea di progettazione, con buone o elevate dotazioni di spazi collettivi di base, la cui ultimazione è necessaria per conseguire gli obiettivi relativi alla Città pubblica.

La Strategia individua le seguenti azioni: 135-136-137-138-139-140

(QCD) Il sistema dei piani da completare, in funzione dell'analisi condotta in sede di QCD, elaborato QCD_C.1.B, si suddivide in:

- tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti;
- tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, comma 2, lettera d) della LR 24/2017, che a loro volta si suddividono in:
 - tessuti in corso di completamento con opere di urbanizzazione *collaudate*
 - tessuti in corso di completamento con opere di urbanizzazione *non collaudate*
- Piani Urbanistici Attuativi da demandare ad AO di cui al successivo art.13.3.

Art. 13.1 Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti

(QCD) Tessuti prevalentemente residenziali o produttivi-polifunzionali del PRG 2001 in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi, la cui convenzione urbanistica è vigente.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi e Interventi

Fino alla data di scadenza della convenzione di un PUA, si applica la disciplina degli usi e degli interventi prevista nel PUA come approvato. Gli interventi di qualificazione edilizia sull'esistente, se modificano l'assetto urbanistico-architettonico sono ammessi previo parere della CQAP.

Alla scadenza del PUA qualora le opere di urbanizzazione siano state *collaudate e cedute* si applica l'art. 13.2.1.

Edilizia Residenziale Sociale_ERS

Nei PUA sono confermati i lotti e le unità immobiliari destinati alla realizzazione di alloggi derivanti *"dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione"*. E' possibile concordare una nuova e diversa convenzione per la trasformazione e l'attuazione di tale quota in ERS, quantificabile in un quinto della quota di edificazione a funzione residenziale prevista, secondo le modalità stabilite con DCC n. 175/2012 o, in alternativa, per la cessione gratuita al Comune di tali lotti urbanizzati, che potranno essere utilizzati esclusivamente per interventi ERS.

Per tutti i PUA in corso di attuazione secondo le disposizioni del PRG 2001 è ammessa la trasformazione di una quota del mix funzionale, per un massimo del 10%, in ERS, in alternativa alle presenze minime funzionali del PUA medesimo. La modalità convenzionale rimane quella stabilita con DCC n. 175/2012 e s.m.i.

Qualora la realizzazione di alloggi destinati ad ERS sia inferiore a 500 mq di SU, è riconosciuta la facoltà di monetizzare la quota di alloggi destinati all'affitto convenzionato per trasformarli in regime di vendita convenzionata.

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Su istanza dei soggetti attuatori, compatibilmente con gli obiettivi stabiliti dal PUG, possono essere valutate proposte di variante ai PUA in corso di validità che propongono modifiche per rispondere ad eventuali nuove esigenze legate all'evoluzione nel tempo della domanda, purché non comportino incremento del carico urbanistico e siano motivate dalla finalità di proporre un intervento maggiormente coerente con il contesto di riferimento, sia sotto il profilo urbanistico-architettonico, sia per gli aspetti che attengono la valorizzazione e la qualità del paesaggio. Le varianti sostanziali agli strumenti urbanistici attuativi seguono il medesimo procedimento di approvazione del PUA.

Per porzioni residue di proprietà che non hanno sottoscritto la convenzione per l'attuazione del PUA, si procederà attraverso AO in progettazione coordinata con quanto già realizzato all'interno del comparto, in questi casi è ammessa la monetizzazione delle aree SVp di cessione, nel rispetto del principio fondamentale dell'accorpamento degli standard e dei contenuti prestazionali e qualitativi del verde pubblico.

Al termine della validità della convenzione, i PUA la cui realizzazione delle opere di urbanizzazione sia in fase di ultimazione e il programma edilizio risulti superiore al 50% rispetto a quanto previsto dallo strumento attuativo approvato, potranno attuarsi con le modalità previste dall'art. 13.2.2.

Qualora al termine della validità della convenzione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione risulti superiore all'80% rispetto a quanto previsto dallo strumento attuativo approvato, il completamento del Piano potrà essere riprogrammato con AO.

Al termine della validità della convenzione, qualora il PUA non rientri nelle due casistiche precedenti, l'ambito è disciplinato quale area agricola urbana di cui al CAPO IV.

(OP) Requisiti prestazionali

La variante al PUA o AO, dovrà concorrere al raggiungimento di obiettivi e azioni del Piano di Comunità (*elaborato SQ_C.1*), e rispettare i seguenti requisiti prestazionali, di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1a. REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	4	14	15	16	17	31	Da 32 a 39
			30					

1b. REQUISITI AMBIENTALI: da rispettare se l'area è ricadente in una zona di cui all'elaborato SQ_P.1

SQ_P. 1				Matrice acqua		Matrice microclima	
MIGLIORAMENTO CLIMA ACUSTICO E ATMOSFERICO						18	21
MIGLIORAMENTO MICROCLIMA E REGIMAZIONE ACQUE				6	7	19	20

Art. 13.2 Tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, comma 2, lettera d) della LR 24/2017

(QCD) Tessuti prevalentemente residenziali o produttivi-polifunzionali del PRG 2001 parzialmente attuati sulla base di Piani Urbanistici Attuativi il cui completamento viene consentito ai sensi dell'art. 32 comma 2 lettera d) della LR 24/2017. In funzione dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione i tessuti sono suddivisi negli articoli successivi.

Art. 13.2.1 Tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, comma 2, lettera d) della LR 24/2017 con opere di urbanizzazione collaudate

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi e Interventi

Per i lotti edificati si applicano le norme dell'art. 10.2 o dell'art. 11.4. Per i lotti inediti si applica la disciplina degli usi e degli interventi prevista nel PUA, ancorchè scaduto. Al completamento degli interventi pubblici e del programma edilizio, la disciplina di usi e interventi farà riferimento al sistema abitare (art. 10.2) o al sistema produzione (art. 11.4).

Edilizia Residenziale Sociale_ERS

Nei PUA sono confermati i lotti e le unità immobiliari destinati alla realizzazione di alloggi derivanti *"dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione"*. E' possibile concordare una nuova e diversa convenzione per la trasformazione e l'attuazione di tale quota in ERS, quantificabile in un quinto della quota di edificazione a funzione residenziale prevista, secondo le modalità stabilite con DCC n. 175/2012 o, in alternativa, per la cessione gratuita al Comune di tali lotti urbanizzati, che potranno essere utilizzati esclusivamente per interventi ERS.

Per tutti i PUA in corso di attuazione secondo le disposizioni del PRG 2001 è ammessa la trasformazione di una quota del mix funzionale, per un massimo del 10%, in ERS, in alternativa alle presenze minime funzionali del PUA medesimo. La modalità convenzionale rimane quella stabilita con DCC n. 175/2012 e s.m.i.

Qualora la realizzazione di alloggi destinati ad ERS sia inferiore a 500 mq di SU, è riconosciuta la facoltà di monetizzare la quota di alloggi destinati all'affitto convenzionato per trasformarli in regime di vendita convenzionata.

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Su tali comparti compatibilmente con gli obiettivi stabiliti dal PUG, possono essere valutate proposte di AO che propongono modifiche per rispondere ad eventuali nuove esigenze legate all'evoluzione nel tempo della domanda, e siano motivate dalla finalità di proporre un intervento maggiormente coerente con il contesto di riferimento sia sotto il profilo urbanistico-architettonico che per gli aspetti che attengono la valorizzazione e la qualità del paesaggio.

Per porzioni residue di proprietà che non hanno sottoscritto la convenzione per l'attuazione del PUA, si procederà attraverso AO in progettazione coordinata con quanto già realizzato all'interno del comparto, in questi casi è ammessa la monetizzazione delle aree SVp di cessione, nel rispetto del principio fondamentale dell'accorpamento degli standard e dei contenuti prestazionali e qualitativi del verde pubblico.

(OP) Requisiti prestazionali

In tal caso l'intervento dovrà concorrere al raggiungimento di obiettivi e azioni del Piano di Comunità (*elaborato SQ_C.1*), e rispettare i seguenti requisiti prestazionali, di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1a. REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	4	14	15	16	17	31	Da 32 a 39
			30					

1b. REQUISITI AMBIENTALI: da rispettare se l'area è ricadente in una zona di cui all'elaborato SQ_P.1

SQ_P. 1	Matrice acqua		Matrice microclima	
MIGLIORAMENTO CLIMA ACUSTICO E ATMOSFERICO			18	21
MIGLIORAMENTO MICROCLIMA E REGIMAZIONE ACQUE	6	7	19	20

Art. 13.2.2 Tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, comma 2, lettera d) della LR 24/2017 con opere di urbanizzazione non collaudate

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi e Interventi

Entro tre anni dalla data di approvazione del PUG, ovvero entro tre anni dalla data di scadenza del PUA se successiva, è possibile presentare una SCIA per il completamento delle opere di urbanizzazione. Ad ultimazione, collaudo e avvenuta cessione gratuita di tali opere è ammesso il completamento dei lotti residui in attuazione a quanto previsto dall'art. 32 comma 2, lett. d) della LR 24/2017.

Gli interventi di qualificazione edilizia sull'esistente, se modificano l'assetto urbanistico-architettonico dell'esistente, sono ammessi previo parere della CQAP.

Alla scadenza della SCIA qualora le opere di urbanizzazione non siano state collaudate e cedute, o alla scadenza dei termini di cui al comma precedente, l'attuazione del comparto è demandata ad AO.

Edilizia Residenziale Sociale_ERS

Nei comparti sono confermati i lotti e le unità immobiliari destinati alla realizzazione di alloggi derivanti "dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione", o ad ERS.

Tali lotti e/o unità immobiliari devono essere attuati contestualmente alla parte residenziale non convenzionata secondo le modalità stabilite con DCC n. 175/2012 o, in alternativa, possono essere cedute gratuitamente al Comune.

Per tutti i comparti in corso di completamento secondo le disposizioni del presente articolo è ammessa la trasformazione di una quota del mix funzionale, per un massimo del 10%, in ERS, in alternativa alle presenze minime funzionali del PUA approvato. Per i comparti ricadenti entro la Città 15 minuti, il 20% del terziario può essere trasformato in ERS. La modalità convenzionale rimane quella stabilita con DCC n. 175/2012 e s.m.i.

Qualora la realizzazione di alloggi destinati ad ERS sia inferiore a 500 mq di SU, è riconosciuta la facoltà di monetizzare la quota di alloggi destinati all'affitto convenzionato per trasformarli in regime di vendita convenzionata.

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Entro tre anni dalla data di approvazione del PUG ovvero entro tre anni dalla data di scadenza del PUA se successiva, è possibile presentare un PdCC per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Ad ultimazione, collaudo e avvenuta cessione gratuita di tali opere è ammesso il completamento dei lotti residui in attuazione a quanto previsto dall'art. 32 comma 2, lett. d) della LR 24/2017.

A scadenza del PdCC qualora le opere di urbanizzazione non siano state collaudate e cedute, o alla scadenza dei termini di cui al comma precedente, l'attuazione del comparto è demandata ad AO.

Per porzioni residue di proprietà che non hanno sottoscritto la convenzione per l'attuazione del PUA e del PdCC, si procederà attraverso AO in progettazione coordinata con quanto già realizzato all'interno del comparto in questi casi è ammessa la monetizzazione delle aree SVp di cessione, nel rispetto del principio fondamentale dell'accorpamento degli standard e dei contenuti prestazionali e qualitativi del verde pubblico.

Edilizia Residenziale Sociale_ERS

Nei comparti sono confermati i lotti e le unità immobiliari destinati alla realizzazione di alloggi derivanti "dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione" o ad ERS.

Tali lotti e/o le unità immobiliari devono essere attuati contestualmente alla parte residenziale non convenzionata secondo le modalità stabilite con DCC n. 175/2012 o, in alternativa, possono essere cedute gratuitamente al Comune.

(OP) Requisiti prestazionali

L'intervento dovrà concorrere al raggiungimento di obiettivi e azioni del Piano di Comunità (elaborato SQ_C.1), e rispettare i seguenti requisiti prestazionali, di cui all'Allegato A2 del REd Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale

1a. REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima				Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	4	14	15	16	17	31	Da 32 a 39
			30					

1b. REQUISITI AMBIENTALI: da rispettare se l'area è ricadente in una zona di cui all'elaborato SQ_P.1

SQ_P. 1				Matrice acqua		Matrice microclima	
MIGLIORAMENTO CLIMA ACUSTICO E ATMOSFERICO						18	21
MIGLIORAMENTO MICROCLIMA E REGIMAZIONE ACQUE				6	7	19	20

Art. 13.2.3 Tessuti in progettazione coordinata

(P) Tessuti prevalentemente residenziali o produttivi-polifunzionali del PRG 2001 approvati in progettazione coordinata e convenzionata con PUA limitrofi. Si tratta di tessuti definiti come "coordinati" e considerati in modo solidale in termini di progettazione, usi, funzioni e interventi all'interno del Piano. Tali aree vengono attuate con le norme dei precedenti articoli in funzione dello stato di attuazione del PUA cui fanno riferimento.

Art. 13.3 Piani Urbanistici Attuativi (PUA) da demandare ad accordo operativo

(I) Sono demandati ad accordo operativo i PUA del PRG 2001 approvati e scaduti, la cui attuazione è sostanzialmente non compiuta ancorché siano state realizzate, fuori e dentro al comparto, ma non completate, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I PUA demandati ad AO dal Piano sono: l'ex Ti-2-7 Ti 2-8 (Parco Ottavi) prevalentemente residenziale; l'ex App-11 prevalentemente produttivo.

L'elaborato SQ_L.2 declina obiettivi e azioni da perseguire nella presentazione dell'accordo operativo che dovrà definire il progetto urbano degli interventi, coerente con il progetto della Strategia e del Piano di Comunità, e la disciplina di dettaglio (usi, requisiti prestazionali, modalità di attuazione, individuazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificazione). Gli accordi operativi sono sottoposti a Valsat.

CAPO IV AREE AGRICOLE URBANE

Art. 14 Aree agricole urbane

SFIDA 1 NEUTRALITA' CLIMATICA

(I) Obiettivo del Piano è potenziare la rete ecologica urbana, consentendo limitati ampliamenti dell'edificato per funzioni produttive o direzionali all'interno dell'Area Nord, o per il completamento della Città pubblica coerentemente con il Piano di Comunità.

La Strategia individua le seguenti azioni: 24-25-26-29-30-73.

Le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono individuate come *aree agricole urbane*, all'interno delle quali sono ammessi i seguenti usi e interventi.

Le modalità di intervento di cui al presente Titolo non si applicano agli edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, alle strutture insediative storiche urbane e alle strutture insediative territoriali storiche non urbane, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammessi dalla rispettiva categoria di tutela e/o secondo quanto riportato dal Titolo 7.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi e Interventi

Per intervento diretto sono ammessi usi e interventi così come di seguito elencati:

- *attività di orticoltura sociale e di vendita diretta di prodotti agricoli* (uso f9): sono ammessi manufatti temporanei, costituiti da materiali ecosostenibili dal punto di vista realizzativo e del successivo smaltimento, privi di fondazioni e impianti.
 - SA massima = 10 mq, con una sola porta e nessuna finestra;
 - H max = 2,5 ml.
- Il titolo abilitativo è rilasciato previa presentazione di atto d'obbligo nel quale deve essere inserito l'impegno, qualora venga a mancare la caratteristica di strumentalità del fabbricato all'attività agricola o cesserà l'attività agricola stessa, a demolire l'immobile.
- *attività agricole biologiche* (uso f1): 200 mq/ha; SC max edificabile = 500 mq. Attraverso l'installazione di strutture preferibilmente ad hangar costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, innovabili di altri 10, siano smantellate. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata. Dette installazioni, dovranno essere adeguatamente mascherate dalla messa a dimora di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto. Le quinte verdi dovranno essere inserite nel paesaggio tramite impianto di specie arboree e/o arbustive autoctone di idonea altezza (almeno come il manufatto) che dovranno essere installate prima del completamento e mantenute per 10 anni attraverso la sostituzione se morte o deperite (limite massimo di non attecchimento del 5%).
- qualora siano presenti edifici esistenti, è possibile attuare interventi edilizi come previsto dall'art. 15.2.1 e 15.2.2.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali, di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua				Matrice microclima		
8	9	10	11	23	24	25

1.b Gli interventi di NC o RE con DR, devono rispettare i seguenti requisiti di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*.

Matrice acqua			Matrice microclima	Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	11	23	31	Da 32 a 39

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei *Requisiti di qualità paesaggistica* di cui all'Allegato A2.1 del REd.

Matrice qualità	CONTESTO			EDIFICATO				SPAZI APERTI	
	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Gli obiettivi strategici del Piano possono tradursi anche nella trasformazione di alcune aree agricole urbane all'interno del TU, qualora coerenti con obiettivi e azioni della Strategia (artt.5.1- 5.2 e Titolo 6).

Gli interventi potranno essere programmati con AO attraverso la valutazione di conformità- coerenza- qualità in sede di Valsat secondo quanto previsto dall'art. 2.7.

Gli interventi che concorrono al consumo di suolo massimo previsto del 3% sono quelli dell'artt. 5 e 6 della LR 24/2017.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi devono rispettare i requisiti di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale* individuati per seconda della natura degli interventi stessi e della proposta di AO.

CAPO V IL TERRITORIO AGRICOLO

Titolo 15 - Il sistema del territorio agricolo

SFIDA 1 NEUTRALITÀ CLIMATICA

SFIDA 3 ATTRATTIVITÀ

(I) Obiettivo del Piano è sostenere e perseguire la strategia Farm to Fork che mira a rendere i sistemi alimentari equi, sani e rispettosi dell'ambiente, in grado di avere un impatto ambientale neutro o positivo; contribuire a mitigare il cambiamento climatico e adattarsi ai suoi impatti; invertire la perdita di biodiversità; garantire la sicurezza alimentare, la nutrizione e la salute pubblica, assicurando che tutti abbiano accesso a cibo sufficiente, sicuro, nutriente e sostenibile.

La Strategia individua le seguenti azioni: 3-5-6-8-15-16-17-24-28-31-38-41-45-46-47-48-52-55-58-59-60-61-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-108-149-178-248-249-290-291-300

(I) Gli obiettivi principali della Strategia in territorio agricolo sono:

- *preservare e sostenere gli ecosistemi e il paesaggio*

migliorare la qualità ambientale del territorio e fornire servizi di pubblica utilità, in grado di ridurre la frammentazione degli habitat naturali; ripristinare le condizioni di svolgimento dei processi naturali in città; incrementare il grado di diversità biologica e le capacità auto-rigenerative; costituire corridoi di connessione con gli habitat esterni, favorendo i necessari scambi biologici; incrementare il grado di resilienza dell'ecosistema urbano, attraverso il potenziamento della capacità di carico e delle prestazioni dell'ambiente costruito; migliorare il metabolismo urbano e l'eco-efficienza delle sue diverse componenti; mitigare gli effetti del cambiamento climatico.

- *rendere l'agricoltura più sostenibile*

accelerare, coerentemente con la strategia Farm to Fork, la transizione verso un sistema alimentare sostenibile, in grado di avere un impatto ambientale neutro o positivo; contribuire a mitigare il cambiamento climatico e adattarsi ai suoi impatti; invertire la perdita di biodiversità; garantire la sicurezza alimentare, la nutrizione e la salute pubblica, assicurando che tutti abbiano accesso a cibo sufficiente, sicuro, nutriente e sostenibile; preservare l'accessibilità economica dei prodotti alimentari, generando al contempo rendimenti economici più equi, promuovendo la competitività del settore dell'approvvigionamento dell'UE e promuovendo il commercio equo e solidale.

- *sostenere la competitività e qualità delle filiere agricole locali*

valorizzare il contenuto innovativo e dinamico in termini di processi di produzione e trasformazione di prodotti agricoli - spesso di straordinaria eccellenza - che necessitano di normative snelle e flessibili in grado di rispondere alle molteplici esigenze delle oltre mille imprese agricole insediate. La tutela storica e paesaggistica da un lato, e il sostegno e promozione delle produzioni agricole di eccellenza dall'altro, devono, sempre più, interagire e condividere una matrice di valori che fanno riferimento all'identità, la sostenibilità, la riconoscibilità, la competitività.

(QCD) La disciplina del territorio agricolo si articola in:

- Interventi funzionali all'attività agricola
- Interventi non connessi all'attività agricola
- Le reti ecosistemiche extra urbane
- La qualificazione paesaggistica del territorio rurale

Il territorio agricolo è articolato in tre tipologie di ambiti, che concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

a) **ambito agricolo periurbano (AAP) e Parchi Campagna del Crostolo e del Rodano**

Sostenere le piccole e medie imprese agricole, a basso impatto ambientale, favorendo pratiche innovative di agricoltura periurbana e la ricostruzione di filiere corte (produzione, vendita e consumo).

Favorire la multifunzionalità e la diversificazione delle attività delle aziende agricole, nella logica della Città 15 minuti, ricomprendendo fra gli usi ammissibili: trasformazione dei prodotti agricoli; vendita a km0; attività ricettive, didattiche e commerciali; servizi per il territorio; consentendo altresì ridotti ampliamenti paesaggisticamente compatibili. Valorizzare la rete di orticoltura periurbana (orti, giardini condivisi, progetti di agricoltura urbana e periurbana, agricoltura sociale) e completare la rete ecologica continua, aumentando la biodiversità del territorio. Mitigare gli impatti e riqualificare le aree tra territorio urbanizzato e aree agricole attraverso la rinaturazione e zone filtro verdi: preservare i cunei verdi agricoli periurbani valorizzandone la funzione ecologica e fruitiva, promuovendo l'agricoltura biologica e la produzione integrata, con la contestuale riduzione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari.

b) **ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP)**

Favorire le medio e grandi imprese agricole affinché si impegnino in investimenti per il miglioramento del benessere animale, la riduzione del proprio impatto ambientale, lo sviluppo di processi produttivi innovativi e maggiormente sostenibili. Completare la rete ecologica continua, aumentando la biodiversità del territorio. All'interno dell'ambito MAB Unesco, si persegue la salvaguardia e il potenziamento delle attività produttive agro-forestali, la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali, il presidio del territorio con conservazione e miglioramento del paesaggio rurale, degli habitat e della biodiversità. Si incentivano, in particolar modo, gli interventi finalizzati a promuovere le attività integrative del reddito, qualora coniugate alla fornitura di servizi ambientali o al miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale del contesto, anche attraverso opere di mitigazione per il corretto inserimento nel paesaggio di impianti e manufatti produttivi.

c) **ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP)**

Favorire interventi di agricoltura sostenibile e recupero del patrimonio edilizio esistente; le medio e grandi imprese agricole che si impegnano in investimenti per il miglioramento del benessere animale, la riduzione del proprio impatto ambientale, lo sviluppo di processi produttivi innovativi e maggiormente sostenibili. Sostenere le piccole e medie imprese agricole, a basso impatto ambientale, favorendo la ricostruzione di filiere corte (produzione, vendita e consumo), nonché la multifunzionalità e la diversificazione delle attività agricole, ricomprendendo fra gli usi ammissibili: trasformazione dei prodotti agricoli; vendita a km0; attività ricettive, didattiche e commerciali; servizi per il territorio; consentendo altresì ridotti ampliamenti paesaggisticamente compatibili.

Art. 15.1 Interventi funzionali all'attività agricola

Art. 15.1.1. Disposizioni generali

(P) Unità fondiaria agricola

- a. La definizione di "*unità fondiaria agricola*" (o semplicemente "unità agricola" o "unità aziendale"), riportata nella lettera R, S e T dell'art. 1, Parte Prima, Capo B del REd, si integra con quanto specificato nel presente comma.
- b. L'unità fondiaria agricola ai fini del dimensionamento dell'intervento, va pertanto intesa come costituita dai terreni in proprietà dell'imprenditore agricolo (IAP) e in proprietà del coniuge o dei consanguinei fino al primo grado, nonché dai terreni che lo IAP ha in affitto o di cui è in possesso in forza di altri diritti di godimento in quanto in proprietà di soggetti terzi (a cui si applica quanto previsto dalla lettera d,e,f,g del presente articolo)
- c. Tutte le superfici computate nell'unità fondiaria agricola, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, devono essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportate su una cartografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5.000.
- d. I terreni non in proprietà, che siano stati computati come facenti parte dell'unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. I fondi e gli appezzamenti agricoli, anche ineditati, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano asserviti per 30 anni anche in caso di frazionamento. Tale vincolo di asservimento viene regolamentato mediante sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo da parte dei soggetti come identificati nella lettera P, dell'art. 1, Parte Prima, Capo B del REd, previa presentazione di una relazione tecnica, documentante la presenza di esigenze organizzative aziendali e corredata da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati; l'atto d'obbligo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.
- e. Il vincolo di ineditabilità della durata trentennale posto sui terreni non in proprietà dell'imprenditore agricolo, ma facenti parte dell'unità agricola e utilizzati ai fini del dimensionamento dell'intervento edilizio, è finalizzato esclusivamente a evitare che tali terreni vengano ricomputati ai fini edificatori per interventi edilizi da effettuarsi in altre unità agricole, diverse dall'unità agricola per la quale sono già stati utilizzati. I terreni in affitto appositamente vincolati potranno essere utilizzati, per 30 anni, ai fini edificatori per il raggiungimento dell'indice edilizio previsto unicamente dall'unità fondiaria agricola che ne ha vincolato l'uso, inserendo apposita clausola all'interno dell'atto d'obbligo.
- f. Non sono soggetti a quanto disposto dai precedenti commi (d,e) i terreni di proprietà del coniuge dell'imprenditore agricolo o dei consanguinei fino al primo grado di parentela dello stesso.
- g. Il vincolo che limita la possibilità di edificare decade a seguito della demolizione dei fabbricati, anche prima del decorso trentennale dell'atto d'obbligo previa presentazione di idoneo titolo abilitativo. In tal caso il richiedente dovrà curare la richiesta di cancellazione del vincolo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari trasmettendo poi copia conforme degli atti ufficiali all'Amministrazione Comunale.
- h. Qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da appezzamenti di terreno aventi diversa articolazione di ambito rurale, l'applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi deve rispettare sempre i vincoli di intervento e colturali previsti nei singoli ambiti agricoli in cui si articola il territorio rurale. In tal caso, le diverse potenzialità edificatorie relative a ciascun appezzamento di terreno, potranno essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in ambiti che ammettono l'intervento previsto nel progetto.
- i. Gli interventi di nuova costruzione, f1, f2 e le unità residenziali (per usi f1 fa eccezione l'ambito agricolo periurbano, laddove non sia possibile rispettare le distanze minime previste di cui all'art. 5 della

Parte Prima, Capo C del REd), dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono fabbricati preesistenti di norma ad una distanza da questi non superiore a 50 metri oppure, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore e dovranno configurarsi come unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente. Ubicazioni diverse degli interventi edilizi, comunque conformi a quanto previsto dall'art. 3.1.1 della DGR 713/2019, potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi all'edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

l. Gli interventi per usi abitativi agricoli sono ammissibili solo qualora non siano presenti edifici con presenza di amianto all'interno del centro aziendale. In caso contrario, prima degli interventi di NC o DR, tali edifici dovranno essere bonificati. A seguito di tale bonifica è consentito un incremento del 10% degli indici, per usi f1 e f2, previsti dalle norme di ambito.

m. Quando ricorre il caso di unità fondiari agricole alle quali siano già asserviti edifici agricoli con originaria funzione abitativa che siano stati oggetto di riuso per funzioni diverse da quelle agricole si applicano le limitazioni di cui all'art. 36, comma 7, della LR 24/2017.

n. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a4, f1, f2, f3, f4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SU e della SA di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

Gli interventi di NC per usi "a" sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo in cui risulti asservita l'area "aedificandi", che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori del medesimo uso.

o. In territorio rurale sono ammissibili, all'interno di edifici esistenti, oppure attraverso ampliamenti di strutture esistenti funzioni a carattere sociale finalizzate alla prevenzione, alla terapia e al reinserimento nella società e nella produzione di soggetti emarginati, disadattati, o già affetti da turbe e da dipendenze patologiche. L'inserimento di tali attività è subordinata alla presentazione di un progetto unitario da sottoporre alla Giunta Comunale.

p. In territorio rurale ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 1999 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

q. Negli interventi di NC il rilascio del titolo edilizio 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.

r. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda per il titolo edilizio deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 1999 al momento della richiesta. Tale documentazione di sintesi (costituita dall'elenco di certificati catastali anche storici, atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 1999 in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, RE con completa demolizione e ricostruzione e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SA legittimamente in essere.

s. Attraverso la presentazione di una valutazione preventiva di un progetto unitario dell'insediamento rurale e previo parere favorevole della CQAP, è assentibile con PdCC la demolizione e ricostruzione delle superfetazioni e strutture, legittimate o condonate, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario che alterino la leggibilità dello stesso. La ricostruzione dovrà avvenire a parità di volume esistente e con il mantenimento delle destinazioni d'uso, ovvero con il cambio d'uso secondo quanto disciplinato dalle presenti norme. L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire in stretta contiguità con l'insediamento principale e seguire, per quanto attiene al posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'Allegato A_2.1 del REd; dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e la congruità con il contesto rurale di appartenenza.

t. Qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da più appezzamenti di terreno compresi in ambiti agricoli non contigui tra loro, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e situati in Comuni il cui territorio è contiguo al Comune di Reggio Emilia, l'intervento edilizio dovrà attuarsi attraverso la presentazione di apposito PdCC.

u. Anche agli imprenditori agricoli sono consentite tutte le possibilità d'intervento di cui all'art. 15.2.

(P) Soggetti aventi titolo

a. *Hanno titolo a richiedere interventi di RE* su edifici esistenti i proprietari e i locatari/ l'affittuario agrario (L. n. 11/71 e L. n. 203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.Lgs. 19 ottobre 1944 n. 279), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione, in possesso delle seguenti qualifiche:

- gli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile;
- le aziende agricole in proprietà a soggetti non Imprenditori agricoli professionali (IAP) e i soggetti di cui ai successivi commi.

b. *Hanno titolo a richiedere interventi di NC* esclusivamente i seguenti soggetti:

- imprenditore agricolo professionale (IAP) così come definito nella lettera U dell'art. 1, Parte Prima, Capo B del REd.

c. Le presenti norme si applicano anche:

- *agli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile*, che abbiano presentato richiesta di finanziamento ai fondi regionali del Piano di Sviluppo Rurale, anche attraverso una valutazione preventiva dell'intervento che contenga un piano economico finanziario dell'intervento;
- *alle cooperative sociali* di cui all'art. 1 della legge n. 381/1991 aventi fra i propri oggetti sociali l'esercizio delle attività agricole di cui all'art. 2135 del Codice Civile o di agricoltura sociale di cui alla legge n. 141/2015;
- *agli imprenditori agricoli* ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile per interventi di NC ad uso f1 e f2 con le modalità definite nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico e ambito agricolo ad alta vocazione produttiva;
- *agli imprenditori agricoli che hanno fatto richiesta per il riconoscimento di IAP* alla Regione Emilia-Romagna previa fidejussione di importo uguale al contributo di costruzione dovuto per soggetti senza riconoscimento di IAP.

(P) Programma di riconversione o ammodernamento aziendale (PRA)

Le modalità di presentazione del PRA, i requisiti di presentazione, le asseverazioni, gli allegati e la documentazione da fornire nonché l'atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere sono disciplinati e devono attenersi a quanto disposto ed allegato alla DGR 623/2019 come integrata con DGR 713/2019.

Il PRA è obbligatoriamente richiesto, ai sensi dell'art. 36, commi 2 e 7, lettera b), della LR 24/2017 nei seguenti casi:

- 1) per interventi di nuova costruzione di edifici produttivi agricoli aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale tra cui rientrano:
 - realizzazione o ampliamento di impianti per la produzione di energia elettrica da biogas, per la produzione di biometano di cui ai successivi articoli;
 - interventi edilizi rientranti in progetti soggetti a valutazione dell'impatto ambientale (VIA);
 - interventi di nuova costruzione di edifici produttivi agricoli aventi un rilevante impatto ambientale ricadenti nelle aree naturali protette e nei siti della Rete natura 2000 di cui alla LR 6/2005; nelle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del DLgs n. 42/2004; nelle aree di particolare tutela paesaggistica di cui agli articoli 10, 17, 19, 20, 21, 23 e 25 del vigente PTPR; nelle aree caratterizzate da fenomeni di dissesto, individuate dalle cartografie della pianificazione territoriale o settoriale; nelle aree individuate nella cartografia della pericolosità sismica locale suscettibile di liquefazione densificazione;
 - realizzazione di nuovi fabbricati isolati (non realizzati in conformità al comma i, cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso);
 - interventi di demolizione e ricostruzione e interventi di ampliamento superiori al 20 per cento della superficie coperta di fabbricati isolati (non realizzati in conformità al comma i, cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso), fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti.
 - per interventi eccedenti i limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico-edilizi stabiliti dai successivi articoli nei tre ambiti agricoli per intervento diretto (15.1.3-15.1.4-15.1.5); il PRA sarà finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PUG per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento ricade.
- 2) per interventi di nuova costruzione funzionale all'esigenza dell'attività agricola e di quelle connesse, riguardanti unità poderali agricole alle quali erano asserviti edifici produttivi agricoli che hanno perduto la caratteristica di ruralità per effetto di usi diversi da quelli agricoli o per essere in possesso di figure diverse dall'imprenditore agricolo, qualora siano decorsi i dieci anni di vincolo di inedificabilità di nuovi manufatti, dalla data di trascrizione del vincolo presso la competente conservatoria dei registri immobiliari (art. 36, comma 7, lettera b), LR 24/2017);

Nei casi in cui il PRA venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore a 10 anni. Per tale durata il PRA è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se difforni da quanto previsto nel PRA approvato. Decorso il termine di validità del PRAA, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e, qualunque richiesta di edificazione in esso prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo PRA

I soggetti attuatori del PRA devono dimostrare di avere in conduzione i terreni aziendali. La conduzione è comprovata dalla documentazione attestante la proprietà (rogiti di acquisto), l'affitto (contratti) o altre forme di godimento ammesse dalla normativa di settore.

Per quanto riguarda i contratti di affitto - o altri titoli di conduzione diversi dalla proprietà la durata dovrà essere compatibile con il vincolo di destinazione d'uso decennale del nuovo fabbricato.

In particolare:

- nel caso di realizzazione dell'intervento sulla base di indici edificatori, i terreni utilizzati al fine del dimensionamento dell'opera dovranno essere asserviti al nuovo intervento edilizio e a tal fine dovranno essere posseduti in forza di un contratto con durata pari ad almeno 10 anni a partire dalla data di presentazione del PRA;
- per i dimensionamenti dell'intervento in base alla capacità produttiva dell'azienda i terreni la cui produzione giustifica il nuovo fabbricato dovranno essere posseduti in forza di un titolo di durata pari ad almeno cinque anni a partire dalla data di presentazione del PRA.

In virtù del fatto che l'intervento edilizio potrà essere dimensionato in base alla capacità produttiva dell'azienda, le unità fondiari agricole a giustificazione del nuovo intervento edilizio saranno costituite da tutti i terreni aziendali, condotti in proprietà o altro titolo di godimento, occupati dalle colture la cui produzione necessita delle superfici del nuovo intervento.

Per i terreni asserviti all'intervento, l'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari degli stessi. L'atto dovrà essere registrato e trascritto.

A garanzia dell'impiego produttivo del nuovo intervento edilizio aziendale per un periodo pari ad almeno il vincolo di destinazione d'uso decennale, con l'atto unilaterale d'obbligo, il conduttore si impegna a mantenere per 10 anni l'attività agricola a livello coerente con i presupposti progettuali che hanno giustificato il nuovo intervento edilizio e un bilancio attivo.

Tale vincolo, in caso di impossibilità a condurre l'azienda per i 10 anni, è opponibile a terzi. Il conduttore potrà non rispettare l'impegno solo in comprovati casi di forza maggiore e di andamento economico o climatico sfavorevoli. Quando ricorre il caso di unità fondiari agricole alle quali siano già asserviti edifici agricoli con originaria funzione abitativa o produttiva che siano stati oggetto di riuso per funzioni diverse da quelle agricole si applicano le limitazioni di cui all'art. 36 comma 7 della LR 24/2017.

(I) Agricoltura biologica e integrata

Si intende per agricoltura biologica, l'agricoltura biologica certificata come tale, sia quella che ha fatto richiesta di passare al sistema biologico (Reg. CEE 1804/1999), nonché sistemi di produzione che minimizzino l'impatto sull'ambiente salvaguardando il territorio, dalla fase di coltivazione alla distribuzione del prodotto. Rientrano quindi all'interno della presente definizione l'agricoltura integrata come produzione a basso impatto ambientale, che prevede l'uso coordinato e razionale di tutti i fattori della produzione allo scopo di ridurre al minimo il ricorso a mezzi tecnici che hanno un impatto sull'ambiente o sulla salute dei consumatori e produzioni certificate per produzioni sostenibili quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: misure agroalimentari 10.1 10.2 RER per la produzione integrata, OCM ortofrutta, ecc.

Art. 15.1.2 Interventi ad uso abitativo agricolo

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi e Interventi

La qualificazione edilizia è sempre ammessa, con le prescrizioni previste per gli edifici tutelati, art 15.2.2, qualora si intervenga su di essi.

Negli interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione è consentito uno scostamento del sedime al fine di migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche del contesto, o per garantire una migliore coerenza dell'assetto della corte aziendale, in coerenza con i criteri generali dell'art. 15.4 purché almeno una parte del sedime ricostruito sia mantenuta sul sedime originario e che l'impronta al suolo del sedime rimanga della medesima dimensione.

La SC residenziale ricavabile dalla ristrutturazione di edifici esistenti può essere distribuita su più alloggi fino ad un massimo di 3, di norma all'interno di un unico corpo di fabbrica.

È ammessa la distribuzione in più corpi di fabbrica:

- nel caso esistano, nell'unità agricola più corpi di fabbrica già ad uso abitativo;
- nel caso di SC abitativa ricavata dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

La NC è consentita unicamente a seguito del recupero degli edifici riconosciuti come di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico, presenti all'interno dell'unità fondiaria agricola, e degli edifici esistenti recuperabili a fini residenziali.

È ammessa la NC solo se la SC recuperata dalla ristrutturazione degli edifici esistenti è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di tale SC massima e 3 alloggi. Gli interventi dovranno essere corredati da una Relazione tecnica finalizzata a dimostrare l'effettiva esigenza del nuovo fabbricato ad uso abitativo, ai sensi dell'art. 6 dell'Allegato alla DGR n. 713/2019.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale* di cui all'Allegato A2 e A2.1 del REd.

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima		Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	11	23		31	Da 32 a 39

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Matrice qualità	CONTESTO			EDIFICATO				SPAZI APERTI	
USO ABITATIVO AGRICOLO	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

4. Per gli interventi prospettanti la viabilità storica si rimanda ai requisiti prestazionali

	Matrice qualità
Viabilità storica	Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del REd)

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Attraverso PRAA è possibile superare il limite previsto con IED fino ad un massimo di 500 mq di SC, e 5 alloggi, per le seguenti categorie: familiari collaboratori; imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del Codice Civile; operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time; salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Qualora, per motivi di ampliamento/qualificazione aziendale, gli indici sopra definiti siano superati e si rendesse necessario aumentare la disponibilità di unità abitative, funzionalmente legate all'attività aziendale, tramite PRAA è ulteriormente ammessa la NC fino a 350 mq complessivi e 2 unità abitative, per l'intera unità aziendale agricola. Nel suddetto caso la richiesta di PdC dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso f1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista.

Gli interventi dovranno essere corredati da una Relazione tecnica finalizzata a dimostrare l'effettiva esigenza del nuovo fabbricato ad uso abitativo, ai sensi dell'art. 6 dell'Allegato alla DGR n. 713/2019.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti devono essere programmati con AO.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti requisiti prestazionali di cui all'Allegato A2 e A2.1 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua			Matrice microclima	Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	11	23	31	Da 32 a 39

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Matrice qualità	CONTESTO			EDIFICATO				SPAZI APERTI	
USO ABITATIVO AGRICOLO	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

4. Per gli interventi prospettanti la viabilità storica si rimanda ai requisiti prestazionali

	Matrice qualità
Viabilità storica	Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del REd)

Gli interventi dovranno concorrere al raggiungimento degli obiettivi e azioni della Strategia (*elaborati SQ_L.1; SQ_P.1; SQ_P.4 e SQ_P.6*).

Art. 15.1.3 Ambito agricolo periurbano e Parchi Campagna del Crostolo e del Rodano

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

Funzioni Usi e Interventi

(P) Attività agricole di tipo aziendale _Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili (uso f1)

Sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- la qualificazione edilizia dell'esistente
- l'ampliamento di attività esistenti secondo i seguenti parametri:

Unità agricola di tipo familiare:

- 200 mq/Ha
- SC = 500 mq

Unità agricola di tipo aziendale e di tipo produttivo:

- 200 mq/Ha per i primi 10 Ha + 30 mq/Ha per gli ettari oltre il 10° (per le aziende zootecniche + 100 mq/Ha per gli ettari oltre il 10°)
- SC = 3.000 mq
- H max = 7,50 m

Se la SC esistente è superiore a tali limiti, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

Per aziende biologiche gli indici sono maggiorati del 5%.

Corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.) richiesti dal ciclo produttivo saranno valutati con studio degli impatti paesaggistici con il contesto territoriale circostante per i quali dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la messa a dimora di cortine alberate.

(P) Attività di orticoltura sociale e di vendita diretta di prodotti agricoli (uso f9)

Sono ammessi manufatti temporanei, ad esclusione dei Parchi-campagna del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare, costituiti da materiali ecosostenibili dal punto di vista realizzativo e del successivo smaltimento, privi di fondazioni e impianti.

- SA massima = 10 mq, con una sola porta e nessuna finestra
- H max = 2,5 m

Il titolo abilitativo è rilasciato previa presentazione di idonea fidejussione a garanzia dei costi di demolizione del manufatto in caso di cessazione dell'attività o di cessione del terreno a terzi che non proseguiranno l'attività agricola.

(P) Allevamenti produttivi agricoli (uso f2)

Sono sempre ammessi:

- la qualificazione edilizia dell'esistente;
- l'ampliamento e nuova costruzione o ricostruzione non finalizzato all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività;
- il riuso di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati;
- gli ampliamenti di attività esistenti sono ammessi con le seguenti prescrizioni: interventi di NC, ad eccezione di quelli ricadenti nei Parchi-campagna del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare, entro i seguenti limiti:

Unità agricole di tipo familiare:

Solo nel caso in cui non esistano edifici da recuperare e/o ampliare sono ammessi interventi:

- 200 mq/Ha
- SC massima edificabile = 500 mq;

Unità agricole di tipo aziendale e produttivo:

- SC max = SC preesistente alla data di adozione del PUG più ampliamento una tantum pari al 20% SC

Per le aziende biologiche gli indici sono maggiorati del 5%.

Distanze dal perimetro del territorio urbanizzato: art. 5, Parte Prima, Capo C del REd

(P) Coltivazione in serre fisse (uso f4)

E' sempre ammessa la qualificazione edilizia dell'esistente.

Unità minima agricola: 1 Ha

- UF max = 0,6 mq/mq
- SC massima = 10.000 mq

Gli interventi sono subordinati ad azioni di mitigazione e qualificazione del paesaggio agricolo. L'intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato che indicherà gli impegni del richiedente alla realizzazione di interventi di messa a dimora di alberi e arbusti, miglioramento della regimazione delle acque superficiali o altri interventi rivolti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.

La vendita diretta di prodotti agricoli è consentita con uso f1 = 500 mq.

La costruzione di serre stagionali (180 gg) in derivati plastici e prive di ancoraggio al suolo non è soggetta a indici e prescrizioni né a presentazione di titolo edilizio.

(I) Interventi per funzioni agrituristiche

L'ospitalità è ammessa nel numero massimo di 12 camere. L'impresa agrituristica che aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'art. 17 della LR 4/2009, può derogare ai limiti di cui sopra fino ad un massimo di ulteriori 5 camere. Le camere, possono essere organizzate in appartamenti agrituristiche indipendenti. Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti alla data di entrata in vigore della LR 4/2009.

Strutture di servizio all'attività, quali spogliatoi e servizi igienici per le attività sportive, sale e laboratori per attività didattiche e convegni, mostre, spazi per la degustazione di prodotti tipici, laboratori alimentari ed artigianali e simili possono essere realizzati anche come nuova costruzione convenzionata di max 500 mq in riferimento all'uso f1. Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi agricoli.

(P) Impianti di produzione e commercializzazione di energia (uso c4)

L'uso c4 è ammesso limitatamente all'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici. Gli elementi devono essere disposti preferibilmente sulle coperture degli edifici, in modo aderente o integrato nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per gli edifici di valore storico testimoniale e tipologico si rimanda all'Allegato A1 del REd. Sono ammessi impianti solari a terra secondo quanto disposto dalla normativa sovraordinata.

(I) Interventi "Pit-stop cicloturistici"

Correlato alla realizzazione di piazzole di sosta attrezzate (in via esemplificativa con segnaletica, alberature, fontanella di acqua, panchina, colonnina per la manutenzione delle biciclette, ecc...) o

riqualificazione di tratti di percorsi CAI, greenway o vie del paesaggio, è ammesso l'ampliamento del 5% di SC per usi f1 o f2.

(I) Multifunzionalità agricola

Correlato all'attivazione di funzioni di agri-nido/scuola diffusa, fattorie didattiche o funzioni di interesse pubblico o di tipo sociale è ammesso l'ampliamento del 5% di SC per usi f1 o f2. Tale ampliamento è consentito anche qualora vengano attivate forme di "adozione" per almeno 10 anni di appezzamenti orticoli o animali allevati.

(P) Nuovi centri aziendali agricoli

L'insediamento per unità agricole di tipo familiare, non consentito nei Parchi campagna del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare, è ammesso se correlato al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo o agrituristico.

Attività agricole biologiche di tipo aziendale (uso f1) e Allevamenti produttivi agricoli (uso f2)

Sono ammessi interventi con i seguenti parametri:

- 200 mq/Ha

- SC max edificabile = 500 mq

Per gli usi f1 l'intervento deve avvenire attraverso l'installazione di strutture preferibilmente ad hangar costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10, siano smantellate. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata. Dette installazioni, dovranno prevedere l'impianto di specie arboree e/o arbustive atte ad inserire il nuovo manufatto nel paesaggio limitandone l'impatto.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei *Requisiti prestazionali ecologico-ambientali e di qualità urbana e paesaggistica* di cui all'Allegato A2 e A2.1 del RED

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua						Matrice microclima		
1	2	8	9	10	11	23	24	25

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA (art. 15.4)

Matrice qualità	CONTESTO		EDIFICATO					SPAZI APERTI	
AMBITO AGRICOLO PERIURBANO	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

4. Per gli interventi prospettanti la viabilità storica si rimanda ai requisiti prestazionali

	Matrice qualità
Viabilità storica	Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del RED)

Gli interventi dovranno inoltre concorrere al raggiungimento degli obiettivi e azioni della Strategia (elaborati SQ_L.1; SQ_P.1; SQ_P.4 e SQ_P. 6).

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Sono considerati di rilevante impatto ambientale gli interventi che eccedono i limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistici ed edilizi stabiliti per IED. Tali interventi sono ammissibili a seguito della positiva valutazione del Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRAA).

Qualora sia necessariamente motivato per l'ottimizzazione della conduzione del fondo e l'esercizio dell'attività agricola, attraverso la presentazione di una valutazione preventiva di un progetto unitario dell'insediamento rurale e previo parere favorevole della CQAP, è assentibile, con PdCC, la ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 comma 1 lettera D della LR 24/2017, dei fabbricati aziendali produttivi legittimamente in essere (usi f1 e f2), anche attraverso la demolizione e ricostruzione all'interno dell'unità fondiaria agricola. È consentito il cambio d'uso tra usi f1 e f2. L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire in stretta contiguità con l'insediamento principale e seguire, per quanto attiene al posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'Allegato A_2.1 del REd; dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e congruità con il contesto rurale di appartenenza. La convenzione deve prevedere la completa e preventiva demolizione dei fabbricati esistenti e la rinaturazione del sedime di pertinenza.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei *Requisiti prestazionali ecologico-ambientali e di qualità urbana e paesaggistica* di cui all'Allegato A2 e A2.1 del REd

1.a-b REQUISITI AMBIENTALI

Matrice acqua							Matrice microclima						
1	2	8	9	10	11	12	24	25	26	27	28	29	

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA (art. 15.4)

Matrice qualità	CONTESTO			EDIFICATO				SPAZI APERTI	
AMBITO AGRICOLO PERIURBANO	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

4. Per gli interventi prospettanti la viabilità storica si rimanda ai requisiti prestazionali

	Matrice qualità
Viabilità storica	<i>Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del REd)</i>

Gli interventi dovranno inoltre concorrere al raggiungimento degli obiettivi e azioni della Strategia (elaborati SQ_L.1; SQ_P.1; SQ_P.4 e SQ_P.6).

Art. 15.1.4 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

Funzioni Usi e Interventi

(P) Attività agricole di tipo aziendale _Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili (uso f1)

Sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- la qualificazione edilizia dell'esistente
- l'ampliamento di attività esistenti secondo i seguenti parametri:

Unità agricola di tipo familiare:

- 200 mq/Ha
- SC = 500 mq

Unità agricola di tipo aziendale e di tipo produttivo:

- 200 mq/Ha per i primi 10 Ha + 30 mq/Ha per gli ettari oltre il 10° (per le aziende zootecniche + 100 mq/Ha per gli ettari oltre il 10°)
- SC = 5.000 mq

La SC max si eleva a 6.000 mq qualora l'indice sia applicato esclusivamente a terreni in proprietà

- H max = 10 m

Se la SC esistente è superiore a tali limiti, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

Per aziende biologiche gli indici sono maggiorati del 5%.

Corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.) richiesti dal ciclo produttivo saranno valutati con studio degli impatti paesaggistici con il contesto territoriale circostante per i quali dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la messa a dimora di cortine alberate.

Per gli imprenditori agricoli, ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, sono ammessi interventi di ampliamento del 30% dei fabbricati esistenti e, qualora l'attività sia in essere da più di 3 anni, è ammessa la NC con SC max = 100 mq.

(P) Allevamenti produttivi agricoli (uso f2)

Sono sempre ammessi:

- la qualificazione edilizia dell'esistente
- l'ampliamento e nuova costruzione o ricostruzione non finalizzato all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività;
- il riuso di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati;

Gli Ampliamenti di attività esistenti sono ammessi con le seguenti prescrizioni:

Unità agricole di tipo familiare:

- 200 mq/Ha

Unità agricole di tipo aziendale e produttivo:

- UF max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini,
- UF max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini;
- UF max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali;
- SC max = 5.000 mq; la SC massima si eleva a 6.000 mq qualora l'indice sia applicato esclusivamente su terreni in proprietà;
- Se SC esistente è superiore a tali indici è ammesso un ampliamento una tantum pari al 20%.

Per le aziende biologiche gli indici sono maggiorati del 5 %.

Distanze dal perimetro del territorio urbanizzato: art. 5, Parte Prima, Capo C del REd

Per gli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile sono ammessi interventi di ampliamento del 30% dei fabbricati esistenti.

(P) Coltivazione in serre fisse (uso f4)

E' sempre ammessa la qualificazione edilizia

Unità minima agricola: 1 Ha

- UF max = 0,6 mq/mq
- SC massima = 10.000 mq

Gli interventi sono subordinati ad azioni di mitigazione e qualificazione del paesaggio agricolo. L'intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato che indicherà gli impegni del richiedente alla realizzazione di interventi di messa a dimora di alberi e arbusti, miglioramento della regimazione delle acque superficiali o altri interventi rivolti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.

La vendita diretta di prodotti agricoli è consentita con uso f1 = 500 mq.

La costruzione di serre stagionali (180 gg) in derivati plastici e prive di ancoraggio al suolo non è soggetta a indici e prescrizioni né a presentazione di titolo edilizio.

Per aziende biologiche gli indici sono maggiorati del 5 %.

(P) Interventi per attività interaziendali di prima lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso f3)

Sono ammessi interventi di qualificazione edilizia, nonché interventi, anche di nuova costruzione, fino ad una SC massima pari a quella legittimamente in essere per detto uso alla data di adozione del PUG + 50%; è ammessa inoltre la realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione dell'attività in essere.

(I) Interventi per funzioni agrituristiche

L'ospitalità è ammessa nel numero massimo di 12 camere. L'impresa agrituristica che aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'art. 17 della LR 4/2009, può derogare ai limiti di cui sopra fino ad un massimo di ulteriori 5 camere. Le camere, possono essere organizzate in appartamenti agrituristiche indipendenti. Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti alla data di entrata in vigore della LR 4/2009.

Strutture di servizio all'attività, quali spogliatoi e servizi igienici per le attività sportive, sale e laboratori per attività didattiche e convegni, mostre, spazi per la degustazione di prodotti tipici, laboratori alimentari ed artigianali e simili possono essere realizzati anche come nuova costruzione convenzionata di max 500 mq in riferimento all'uso f1. Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi agricoli.

(P) Impianti di produzione e commercializzazione di energia (uso c4)

L'uso c4 è ammesso limitatamente all'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici. Gli elementi devono essere disposti preferibilmente sulle coperture degli edifici, in modo aderente o integrato nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Sono ammessi impianti solari a terra secondo quanto disposto dalla normativa sovraordinata.

Gli impianti a biogas, biomasse e biometano devono essere realizzati all'interno dell'unità fondiaria agricola anche attraverso società di scopo al cui interno sia presente l'azienda agricola insediata e devono

essere alimentati, per oltre il 50%, prevedendo l'utilizzo di parte del prodotto aziendale. La realizzazione dell'impianto non rientra all'interno del calcolo ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola. Come previsto dalla DAL n. 1570/2011, l'impianto è comprensivo anche di tutte le pertinenze necessarie al suo funzionamento. È ammessa la realizzazione, ove non sia possibile il recupero in edifici esistenti, di strutture per attività di servizio dell'impianto quali, ad esempio, monitoraggio e guardiania.

(I) Interventi "Pit-stop cicloturistici"

Correlato alla realizzazione di piazzole di sosta attrezzate (in via esemplificativa con segnaletica, alberature, fontanella di acqua, panchina, colonnina per la manutenzione delle biciclette, ecc...) o riqualificazione di tratti di percorsi CAI, greenway, o vie del paesaggio è ammesso l'ampliamento del 5% di SC per usi f1 o f2.

(I) Multifunzionalità agricola

Correlato all'attivazione di funzioni di agri-nido/scuola diffusa, fattorie didattiche o funzioni di interesse pubblico o di tipo sociale è ammesso l'ampliamento del 5% di SC per usi f1 o f2. Tale ampliamento è consentito anche qualora vengano attivate forme di "adozione" per almeno 10 anni di appezzamenti orticoli o animali allevati.

(P) Nuovi centri aziendali agricoli

L'insediamento di nuovi centri aziendali per unità agricole di tipo familiare e aziendale è ammesso se correlato al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo.

Attività agricole biologiche di tipo aziendale (uso f1) e Allevamenti produttivi agricoli (uso f2)

- SC max = 200 mq/Ha

Attraverso installazione di strutture preferibilmente ad hangar costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della Pubblica Amministrazione, siano smantellate. Le installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata e dovranno prevedere l'impianto di specie arboree e/o arbustive atte ad inserire il nuovo manufatto nel paesaggio limitandone l'impatto.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei *Requisiti prestazionali ecologico-ambientali e di qualità urbana e paesaggistica* di cui all'Allegato A2 e A2.1 del REd

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua						Matrice microclima		
1	2	8	9	10	11	23	24	25

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA (art. 15.4)

Matrice qualità	CONTESTO		EDIFICATO					SPAZI APERTI	
AMBITO AGRICOLO DI RILIEVO PAESAGGISTICO	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

4. Per gli interventi prospettanti la viabilità storica si rimanda ai requisiti prestazionali

	Matrice qualità
Viabilità storica	<i>Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del REd)</i>

Gli interventi dovranno inoltre concorrere al raggiungimento degli obiettivi e azioni della Strategia (elaborati SQ_L.1; SQ_P.1; SQ_P.4 e SQ_P. 6).

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Sono considerati di rilevante impatto ambientale gli interventi che eccedono i limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistici ed edilizi stabiliti per IED. Tali interventi sono ammissibili a seguito della positiva valutazione del Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRAA).

Qualora sia necessariamente motivato per l'ottimizzazione della conduzione del fondo e l'esercizio dell'attività agricola, attraverso la presentazione di una valutazione preventiva di un progetto unitario dell'insediamento rurale e previo parere favorevole della CQAP, è assentibile, con PdCC, la ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 comma 1 lettera D della LR 24/2017, dei fabbricati aziendali produttivi legittimamente in essere (usi f1 e f2), anche attraverso la demolizione e ricostruzione all'interno dell'unità fondiaria agricola. È consentito il cambio d'uso tra usi f1 e f2. L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire in stretta contiguità con l'insediamento principale e seguire, per quanto attiene al posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'Allegato A_2.1 del REd; dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e congruità con il contesto rurale di appartenenza. La convenzione deve prevedere la completa e preventiva demolizione dei fabbricati esistenti e la rinaturazione del sedime di pertinenza.

Nuovi centri aziendali agricoli

Nuovi centri aziendali agricoli a carattere aziendale correlati al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo o agriturismo sono ammessi attraverso PRAA nel rispetto dei seguenti parametri:

- SC max = 200 mq/Ha per usi f1 e f2

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti e nuovi centri agricoli di tipo produttivo, possono essere programmati in sede di AO, fermo restando quanto previsto dall'art.42, comma 6, lettera c) della NA del PTCP, che vieta l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei *Requisiti prestazionali ecologico-ambientali e di qualità urbana e paesaggistica* di cui all'Allegato A2 e A2.1 del REd

1.a-b REQUISITI AMBIENTALI

Matrice acqua							Matrice microclima						
1	2	8	9	10	11	12	24	25	26	27	28	29	

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA (art 15.4)

Matrice qualità	CONTESTO			EDIFICATO				SPAZI APERTI	
AMBITO AGRICOLO DI RILIEVO PAESAGGISTICO	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

4. Per gli interventi prospettanti la viabilità storica si rimanda ai requisiti prestazionali

	Matrice qualità
Viabilità storica	<i>Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del REd)</i>

Gli interventi dovranno inoltre concorrere al raggiungimento degli obiettivi e azioni della Strategia (elaborati SQ_L.1; SQ_P.1; SQ_P.4 e SQ_P. 6).

Art. 15.1.5 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

Funzioni Usi e Interventi

(P) Attività agricole di tipo aziendale _Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili (uso f1)

Sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- la qualificazione edilizia dell'esistente.
- l'ampliamento di attività esistenti secondo i seguenti parametri:

Unità agricola di tipo familiare:

- 300 mq/Ha

Unità agricola di tipo aziendale e di tipo produttivo:

- 300 mq/Ha per i primi 10 Ha + 30 mq/Ha per gli ettari oltre il 10° (per le aziende zootecniche + 100 mq/Ha per gli ettari oltre il 10°)
- SC = 6.000 mq

La SC max si eleva a 7.000 mq qualora l'indice sia applicato esclusivamente a terreni in proprietà.

Se la SC esistente è superiore a tali limiti, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

Per aziende biologiche gli indici sono maggiorati del 5%.

Corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.) richiesti dal ciclo produttivo saranno valutati con studio degli impatti paesaggistici con il contesto territoriale circostante per i quali dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la messa a dimora di cortine alberate.

Per gli imprenditori agricoli, ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, sono ammessi interventi di ampliamento del 30% dei fabbricati esistenti e, qualora l'attività sia in essere da più di 3 anni, è ammessa la NC con SC max = 100 mq.

(P) Allevamenti produttivi agricoli (uso f2)

Sono sempre ammessi:

- la qualificazione edilizia dell'esistente
- l'ampliamento e nuova costruzione o ricostruzione non finalizzato all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività;
- il riuso di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati;

Gli Ampliamenti di attività esistenti sono ammessi con le seguenti prescrizioni:

Unità agricole di tipo familiare:

- 300 mq/Ha

Unità agricole di tipo aziendale e produttivo:

- UF max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini,
- UF max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini;
- UF max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali;
- Se SC esistente è superiore a tali indici è ammesso un ampliamento una tantum pari al 20%.

Per le aziende biologiche gli indici sono maggiorati del 5 %.

Distanze dal perimetro del territorio urbanizzato: art. 5, Parte Prima, Capo C del REd

Per gli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile sono ammessi interventi di ampliamento del 30% dei fabbricati esistenti.

(P) Coltivazione in serre fisse (uso f4)

La qualificazione edilizia è sempre ammessa.

F minima dell'unità agricola: 1 Ha

- UF max = 0,6 mq/mq
- SC massima = 10.000 mq

Gli interventi sono subordinati ad azioni di mitigazione e qualificazione del paesaggio agricolo. L'intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato che indicherà gli impegni del richiedente alla realizzazione di interventi di messa a dimora di alberi e arbusti, miglioramento della regimazione delle acque superficiali o altri interventi rivolti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.

La vendita diretta di prodotti agricoli è consentita con uso f1 = 500 mq.

La costruzione di serre stagionali (180 gg) in derivati plastici e prive di ancoraggio al suolo non è soggetta a indici e prescrizioni né a presentazione di titolo edilizio.

Per aziende biologiche gli indici sono maggiorati del 5%.

(P) Interventi per attività interaziendali di prima lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso f3)

Sono ammessi interventi di qualificazione edilizia, nonché interventi, anche di nuova costruzione, fino ad una SC massima pari a quella legittimamente in essere per detto uso alla data di adozione del PUG + 50%; è ammessa inoltre la realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione dell'attività in essere.

(I) Interventi per funzioni agrituristiche

L'ospitalità è ammessa nel numero massimo di 12 camere. L'impresa agrituristica che aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'art. 17 della LR 4/2009, può derogare ai limiti di cui sopra fino ad un massimo di ulteriori 5 camere. Le camere, possono essere organizzate in appartamenti agrituristiche indipendenti. Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti alla data di entrata in vigore della LR 4/2009.

Strutture di servizio all'attività, quali spogliatoi e servizi igienici per le attività sportive, sale e laboratori per attività didattiche e convegni, mostre, spazi per la degustazione di prodotti tipici, laboratori alimentari ed artigianali e simili possono essere realizzati anche come nuova costruzione convenzionata di max 500 mq in riferimento all'uso f1. Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi agricoli.

(P) Impianti di produzione e commercializzazione di energia (uso c4)

L'uso c4 è ammesso limitatamente all'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici. Gli elementi devono essere disposti preferibilmente sulle coperture degli edifici, in modo aderente o integrato nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Sono ammessi impianti solari a terra secondo quanto disposto dalla normativa sovraordinata.

Gli impianti a biogas, biomasse e biometano devono essere realizzati all'interno dell'unità fondiaria agricola anche attraverso società di scopo al cui interno sia presente l'azienda agricola insediata e devono essere alimentati, per oltre il 50%, prevedendo l'utilizzo di parte del prodotto aziendale. La realizzazione dell'impianto non rientra all'interno del calcolo ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola. Come previsto dalla DAL n. 1570/2011, l'impianto è comprensivo anche di tutte le pertinenze necessarie al suo funzionamento. È ammessa la realizzazione, ove non sia possibile il recupero in edifici esistenti, di strutture per attività di servizio dell'impianto quali, ad esempio, monitoraggio e guardiania.

(I) Interventi “Pit-stop cicloturistici”

Correlato alla realizzazione di piazzole di sosta attrezzate (in via esemplificativa con segnaletica, alberature, fontanella di acqua, panchina, colonnina per la manutenzione delle biciclette, ecc...) o riqualificazione di tratti di percorsi CAI, greenway o vie del paesaggio è ammesso l'ampliamento del 5% di SC per usi f1 o f2.

(I) Multifunzionalità agricola

Correlato all'attivazione di funzioni di agri-nido/scuola diffusa, fattoria didattica o funzioni di interesse pubblico o di tipo sociale è ammesso l'ampliamento del 5% di SC per usi f1 o f2. Tale ampliamento è consentito anche qualora vengano attivate forme di “adozione” per almeno 10 anni di appezzamenti orticoli o animali allevati.

(P) Nuovi centri aziendali agricoli

L'insediamento di nuovi centri aziendali per unità agricole di tipo familiare è ammesso se correlato al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo.

Attività agricole biologiche di tipo aziendale (uso f1) e Allevamenti produttivi agricoli (uso f2)

- SC max = 200 mq/Ha

Attraverso installazione di strutture preferibilmente ad hangar costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della Pubblica Amministrazione, siano smantellate. Le installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata e dovranno prevedere l'impianto di specie arboree e/o arbustive atte ad inserire il nuovo manufatto nel paesaggio limitandone l'impatto.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei *Requisiti prestazionali ecologico-ambientali e di qualità urbana e paesaggistica* di cui all'Allegato A2 e A2.1 del REd

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Matrice acqua						Matrice microclima		
1	2	8	9	10	11	23	24	25

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA (art. 15.4)

Matrice qualità	CONTESTO		EDIFICATO					SPAZI APERTI	
AMBITO AGRICOLO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

4. Per gli interventi prospettanti la viabilità storica si rimanda ai requisiti prestazionali

	Matrice qualità
Viabilità storica	Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del REd)

Gli interventi dovranno inoltre concorrere al raggiungimento degli obiettivi e azioni della Strategia (elaborati SQ_L.1; SQ_P.1; SQ_P.4 e SQ_P. 6).

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Sono considerati di rilevante impatto ambientale gli interventi che eccedono i limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistici ed edilizi stabiliti per IED.

Tali interventi sono ammissibili a seguito della positiva valutazione del Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRAA).

Qualora sia necessariamente motivato per l'ottimizzazione della conduzione del fondo e l'esercizio dell'attività agricola, attraverso la presentazione di una valutazione preventiva di un progetto unitario dell'insediamento rurale e previo parere favorevole della CQAP, è assentibile con PdCC per la ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 comma 1 lettera D della LR 24/2017, dei fabbricati aziendali produttivi legittimamente in essere (usi f1 e f2), anche attraverso la demolizione e ricostruzione all'interno dell'unità fondiaria agricola. È consentito il cambio d'uso tra usi f1 e f2. L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire in stretta contiguità con l'insediamento principale e seguire, per quanto attiene al posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'Allegato A_2.1 del REd; dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e congruità con il contesto rurale di appartenenza. La convenzione deve prevedere la completa e preventiva demolizione dei fabbricati esistenti e la rinaturazione del sedime di pertinenza.

Interventi per attività interaziendale di prima lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso f3)

Interventi che eccedono i limiti per IED e l'insediamento di nuove attività devono essere programmati in sede di AO.

Nuovi centri aziendali agricoli

Per unità agricole di carattere familiare è ammessa la NC correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo nel rispetto dei seguenti parametri:

SC max = 200 mq/ha per usi f1 e f2 attraverso intervento edilizio diretto con atto d'obbligo.

Per gli usi f1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture, preferibilmente ad hangar costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione, siano smantellate. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata. Dette installazioni, dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

Nuovi centri aziendali agricoli a carattere aziendale sono ammessi attraverso PRAA nel rispetto dei seguenti parametri:

- SC max = 300 mq/Ha per usi f1 e f2

Per unità agricole di carattere produttivo è ammesso il frazionamento e accorpamento attraverso PRAA, secondo i seguenti parametri:

- uso f1:
 - SC max = 300 mq/Ha per i primi 10 Ha + 30 mq/Ha per gli ettari oltre il 10°; SC max = 5.000 mq;

- uso f2:
 - UF max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini;
 - UF max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini;
 - UF max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali;
 - SC max = 5.000 mq.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti possono essere programmati in sede di AO.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei *Requisiti prestazionali ecologico-ambientali e di qualità urbana e paesaggistica* di cui all'Allegato A2 e A2.1 del RED

1.a-b REQUISITI AMBIENTALI

Matrice acqua							Matrice microclima					
1	2	8	9	10	11	12	24	25	26	27	28	29

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA (art. 15.4)

Matrice qualità	CONTESTO		EDIFICATO					SPAZI APERTI	
AMBITO AGRICOLO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

4. Per gli interventi prospettanti la viabilità storica si rimanda ai requisiti prestazionali

	Matrice qualità
Viabilità storica	<i>Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del RED)</i>

Gli interventi dovranno inoltre concorrere al raggiungimento degli obiettivi e azioni della Strategia (elaborati SQ_L.1; SQ_P.1; SQ_P.4 e SQ_P. 6).

Art. 15.2 Interventi non connessi all'attività agricola

(P) Nel territorio agricolo, oltre agli interventi per le funzioni agricole propriamente dette o connesse all'attività agricola o zootecnica (usi f1, f2, f3, f4 e f7) sono ammissibili, con le limitazioni previste dai successivi articoli, gli usi c9, f5 e f6. Per gli altri usi sono consentiti interventi diretti, o in quanto si tratti di usi considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, o in quanto si tratti di usi preesistenti, nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione.

Nel territorio agricolo, con l'eccezione dell'ambito agricolo periurbano, il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.

Gli interventi di recupero e rifunionalizzazione degli edifici esistenti sono subordinati all'esistenza o alla realizzazione della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi.

Art. 15.2.1 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici non soggetti a vincoli di tutela

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Gli interventi sono ammissibili solo qualora nell'area cortiliva dell'edificio non siano presenti edifici con copertura in amianto; qualora siano presenti tali immobili devono essere bonificati prima di procedere negli interventi di recupero.

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili
a)	Edifici abitativi (usi a1, a2 o a4 in tutto o in parte), anche comprendenti vani a servizi agricoli (usi f1 o f2), attività agrituristiche (f7) e altre funzioni complementari (usi d1, d2, d3, d5)	a1, a2, a4, d2, d3, d4, d7, d8, d19, d5 (limitatamente alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli e alla produzione artigianale di beni artistici e tradizionali) f5, f7. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari urbanisticamente utili (escluse le autorimesse) pari al numero che risulta dividendo la SC per 150 mq. Ogni unità abitativa dovrà essere dotata dei servizi accessori pertinenziali (autorimesse e cantine) L'uso d1 è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. L'uso d2, nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) è escluso dal computo delle unità immobiliari di cui alla seconda alinea. Gli usi d2, d3, d4, d7, d8 sono ammessi previa valutazione urbanistica di ammissibilità dell'intervento.
b)	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi f1, f2, f3): stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili/ Edifici non più funzionali all'attività agricola	c2, c3, f1, f2, f3, f5, f6, f7, d5 (limitatamente alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli e alla produzione artigianale di beni artistici e tradizionali). È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). L'uso c3 è ammesso limitatamente a magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto, condizioni da sottoscrivere con apposito atto d'obbligo e relative garanzie.
c)	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	È ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini (usi c5, c1, c2), compreso l'eventuale alloggio annesso	È ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il CD per funzioni agricole o connesse (f1, f2, f3, f4 f5, f6, f7), nonché l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti, e l'uso d5 (limitatamente alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli e alla produzione artigianale di beni artistici e tradizionali). È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.

e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi d1, d2, d4, d13, d14, d15, b1, b2), compreso l'eventuale alloggio annesso	È ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, ovvero il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse (f1, f2, f3, f5, f7) o per gli usi d2, d4, d13. È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi d7, d8)	d4, d7, d8.
g)	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso c7)	c7 (non è ammesso cambio d'uso).
h)	Serre fisse (uso f4)	f4 (non è ammesso il cambio d'uso).

Gli interventi di cambio d'uso sono ammessi per le destinazioni specificate nella seguente tabella, in relazione alla- destinazione d'uso; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari , ad uso abitativo superiore, se preesistente).

Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi f) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla realizzazione di eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili. Le prescrizioni, devono essere adempiute, realizzate e documentate prima della richiesta di agibilità.

Per edifici non specificatamente tutelati all'interno di complessi, gli interventi dovranno rispettare l'impianto morfologico e distributivo del complesso, prevedendo il mantenimento delle relazioni reciproche originarie tra i fabbricati.

In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole si applicano le norme dell'art. 15.4 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza. Si richiamano inoltre, in caso di incremento del carico urbanistico, le disposizioni conseguenti in materia di dotazioni di parcheggi pertinenziali e di cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi (o eventuali monetizzazioni secondo le possibilità previste dal vigente regolamento).

Nel caso di edifici unifamiliari esistenti e con uso in essere abitativo alla data di approvazione del PUG è ammessa una tantum la possibilità di ampliamento del 20% della SC. L'edificio resta monofamiliare e tale vincolo è sottoscritto in apposito atto d'obbligo registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

Il CD ad uso d2, qualora consentito, è ammesso senza limitazioni negli ambiti rurali periurbani; negli altri ambiti è subordinato all'esistenza di idonee condizioni di infrastrutturazione e di accessibilità.

L'uso b1 (attività alberghiera) è ammesso entro il limite massimo di 15 camere.

(P) Modalità d'intervento

In tutti gli edifici non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di pregio storico-tipologico è ammessa la qualificazione edilizia. L'intervento di RE può comportare la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato, purché il nuovo fabbricato mantenga il volume pari a quello preesistente o riduca il volume esistente del 20% massimo, è consentito uno scostamento del sedime al fine di migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche del contesto, o per garantire una migliore coerenza dell'assetto della corte agricola, in coerenza con i criteri generali dell'art. 15.4 purché almeno una parte del sedime ricostruito sia mantenuta sul sedime originario e che l'impronta al suolo del sedime rimanga della medesima dimensione. La CQAP può approfondire e valutare soluzioni progettuali tese ad armonizzare e coniugare soluzioni architettoniche contemporanee con il contesto rurale e storico.

Si potranno, inoltre, consentire scostamenti maggiori, nel caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto o non osservi le distanze minime dai confini o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici. Lo scostamento dovrà essere ridotto allo stretto necessario per consentire il rispetto delle distanze/rispetti minimi.

Sono ammessi interventi di accorpamento di piccole volumetrie su edifici esistenti legittimati, purché tale accorpamento non ecceda il 20% del volume dell'edificio principale preesistente e comporti la riduzione della superficie impermeabile.

(OP) Requisiti prestazionali

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Gli interventi di NC o RE con DR, devono rispettare i seguenti requisiti di cui all'Allegato A2 del RED *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*.

Matrice acqua			Matrice microclima	Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	11	23	31	Da 32 a 39

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei *Requisiti di qualità paesaggistica* di cui all'Allegato A2.1 del RED.

Matrice qualità	CONTESTO			EDIFICATO				SPAZI APERTI	
EDIFICI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

4. Per gli interventi prospettanti la viabilità storica si rimanda ai requisiti prestazionali

	Matrice qualità
Viabilità storica	<i>Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del RED)</i>

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(P) Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Attraverso la presentazione di una valutazione preventiva di un progetto unitario dell'insediamento rurale e previo parere favorevole della CQAP, è assentibile con PdCC, la demolizione e ricostruzione delle superfetazioni e strutture, legittimate o condonate, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario, che alterino la leggibilità dello stesso. La ricostruzione dovrà avvenire a parità di volume esistente e con il mantenimento delle destinazioni d'uso, ovvero con il cambio d'uso secondo quanto disciplinato dalla tabella precedente. L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire in stretta contiguità con l'insediamento principale e seguire, per quanto attiene al posizionamento del sedime, dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e congruità con il contesto rurale di appartenenza.

(OP) Requisiti prestazionali

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei requisiti di qualità paesaggistica previsti per IED.

Art. 15.2.2 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici soggetti a vincoli di tutela

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi

Gli interventi sono ammissibili solo qualora nell'area cortiliva dell'edificio non siano presenti edifici con copertura in amianto; qualora siano presenti tali circostanze gli devono essere bonificati prima di procedere negli interventi di recupero.

	Tipologia	Destinazioni d'uso ammissibili
a)	Abitazioni coloniche	a1, a2, a4, b1, b2, d2, d3, d4, d5, d7, d8, d14, d15, d19, f5, f7. È ammesso inoltre l'uso d1 (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto. È ammesso il frazionamento in un massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta dividendo la SC per 150 mq, ovvero a 3 unità immobiliari, urbanisticamente utili, escluse le autorimesse qualora il numero di unità ricavabile fosse minore.
b)	Edifici a corpo unico (es. tipologia a porta-morta)	a1, a2, a4, b1, b2, d2, d3, d4, d5, d7, d8, d14, d15, d19, f5, f7. È ammesso il frazionamento in un massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta dividendo la SC per 150 mq, ovvero a 3 unità immobiliari, urbanisticamente utili, escluse le autorimesse qualora il numero di unità ricavabile fosse minore. L'intervento deve conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, la porta-morta, le caratteristiche delle bucatore originarie, le strutture portanti dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle eventuali tamponature, ecc.). È ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non di eventuali portici o loggiati. La porta-morta, qualora priva di infissi, può essere chiusa con portone ligneo o infissi vetrati purché la chiusura sulla facciata principale sia arretrata dal filo della facciata per almeno un terzo della profondità dell'edificio.
c)	Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi	a1, a2, a4, d2, d3, d4, d5, d7, d8, d14, d15, b1, b2, f5, f6, f7, d19. È ammesso il frazionamento in un massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta dividendo la SC per 150 mq, ovvero a 3 unità immobiliari, urbanisticamente utili, escluse le autorimesse qualora il numero di unità ricavabile fosse minore. L'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria; deve essere mantenuto leggibile l'impianto spaziale della stalla. È ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei portici o loggiati. Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte.
d)	Tettoie, barchesse, proservizi minori quali forni e porcilaie	È ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (vani di servizio, posti auto, ripostigli). Le tettoie devono restare vani aperti, ma è ammesso il tamponamento su tre lati.

e)	Edifici produttivi: opifici, essiccatoi, fornaci, caselli,	d2, d3, d4, d5, d7, d8, d12, d14, d15, c1, b1, b2, f5, f6, f7, d19. È ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio per una SC non superiore a mq 150.
f)	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica	a1, a2, a4, b1, b2, d2, d3, d4, d5, d7, d8, d12, d14, d15, d19, f7. Per edifici con volume di sagoma fino a 1.500 mc è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari Per volumi superiori è ammissibile il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria, sulla base delle valutazioni della CQAP; di norma non più di 2 per ciascun piano abitabile e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la SC per 150.
g)	Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici	a1, a2, a4, b1, b2, d2, d3, d4, d5, d7, d8, d14, d15, d19, f5, f7. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC per 150.
h)	Edifici religiosi	d4, d7, d8.

Il cambio d'uso ad uso d2 è ammesso senza limitazioni negli ambiti rurali periurbani; negli altri ambiti è subordinato all'esistenza di idonee condizioni di infrastrutturazione e di accessibilità.

Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi f) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla realizzazione di eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili. Le prescrizioni, devono essere adempiute, realizzate e documentate prima della richiesta di agibilità.

Per edifici non specificatamente tutelati all'interno di complessi, gli interventi dovranno rispettare l'impianto morfologico e distributivo del complesso, prevedendo il mantenimento delle relazioni reciproche originarie tra i fabbricati.

L'uso b1 è ammesso entro il limite massimo di 15 camere.

Gli usi d2, d3, d4, d7, d8, d15 sono ammessi previa valutazione degli impatti su ambiente sonoro, rifiuti, rischio inquinamento da rifiuti, reti e impianti tecnologici.

(P) Modalità d'intervento

Per gli immobili rurali di valore storico-architettonico con vincoli dei Beni Culturali, così come individuati dall'elaborato TV.4, la disciplina di intervento edilizio è definita in rapporto alle categorie di tutela dei Tessuti del Centro storico (art.7.1) e all'elaborato TV.4b. Per gli immobili non rurali di valore storico-architettonico con vincoli dei Beni Culturali, così come individuati dall'elaborato TV.4, si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 7.3. Per l'attuazione degli interventi relativi a Beni soggetti a vincolo paesaggistico e a strutture insediative territoriali storiche non urbane, così come individuati dall'elaborato TV.4, si rimanda al D.lgs 42/2004, al PTCP e all'art.7.5.

Per gli edifici e i manufatti tutelati di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, per le strutture insediative storiche urbane, indicati nell'elaborato SQ_D.2, sono ammessi gli interventi disciplinati dall'art. 7.3 e 7.4. Le indicazioni relative alle categorie di tutela contenute nell'elaborato SQ_D.3a e SQ_D.3.b, sono di natura presuntiva e costituiscono il punto di riferimento per il progetto conservativo dell'intervento edilizio.

Obiettivo dell'intervento deve essere il mantenimento dell'edificio originario, evitando di norma la demolizione e ricostruzione. Dovranno essere ricercate le soluzioni conservative più appropriate,

approfondendo preventivamente gli aspetti strutturali. Gli interventi di recupero devono essere supportati da un'analisi delle stratificazioni storiche degli interventi, per individuare quali elementi tipologici, testimoniali ed architettonici appartengano alla caratterizzazione degli edifici.

Per gli edifici di pregio storico-tipologico e testimoniale gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere supportati da una esauriente perizia sulla conservabilità delle componenti originarie, (tipologiche, testimoniali, architettoniche, materiche, cromatiche) individuando la caratterizzazione storica dell'edificio e gli elementi incongrui. L'analisi suddetta, che attesti la non conservabilità delle componenti originarie, può motivare interventi diversi rispetto alla categoria di tutela 3A individuata nell'elaborato SQ_D.3a e SQ_D.3b, prevedendo anche interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale senza modifica di sagoma, sedime e volume. L'assentibilità di tali interventi dovrà avere il parere favorevole della CQAP.

L'intervento di RE nella categoria di tutela 3B può comportare la completa demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato. In tal caso la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente e a parità di volume, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'accessibilità, per l'installazione degli impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Si potranno, inoltre, consentire scostamenti del sedime, esclusivamente nel caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto o non osservi le distanze minime dai confini o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici. Lo scostamento dovrà essere ridotto al minimo necessario per consentire il rispetto delle distanze minime.

La CQAP può approfondire e valutare soluzioni progettuali differenti (materiche, costruttive, etc..) tese ad armonizzare e coniugare soluzioni architettoniche contemporanee con il contesto rurale e storico.

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza va di norma evitata la realizzazione di nuove pavimentazioni impermeabili continue, salvo che in forma di inghiaitura o ammattonato. Per edifici non specificatamente tutelati all'interno di complessi, gli interventi dovranno rispettare l'impianto morfologico e distributivo del complesso, prevedendo il mantenimento delle relazioni reciproche originarie tra i fabbricati.

Gli interventi di recupero e riuso dei complessi colonici comprendenti più edifici tutelati possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari che riguardi l'intera corte e definisca in linea di massima: le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e per lo smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza. In alternativa al progetto unitario, la domanda di titolo abitativo per il primo intervento può essere accompagnata da un atto d'obbligo sottoscritto da tutti i proprietari del complesso colonico, con i contenuti di cui sopra, registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

(OP) Requisiti prestazionali

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Gli interventi di RE con DR, devono rispettare i seguenti requisiti di cui all'Allegato A2 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*.

Matrice acqua			Matrice microclima	Matrice sicurezza	Matrice città inclusiva
1	2	11	23	31	Da 32 a 39

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

Gli interventi sono subordinati al rispetto dei *Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico* di cui all'Allegato A1 del REd e *Requisiti di qualità paesaggistica* di cui all'Allegato A2.1 del REd.

Red_Allegato 1	Matrice qualità
----------------	-----------------

SISTEMA STORICO-ARCHITETTONICO	<i>Requisiti progettuali per il sistema storico-architettonico, di cui all'Allegato A1 del REd</i>								
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Matrice qualità	CONTESTO		EDIFICATO					SPAZI APERTI	
EDIFICI SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

4. Per gli interventi prospettanti la viabilità storica si rimanda ai requisiti prestazionali

	Matrice qualità
Viabilità storica	<i>Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del REd)</i>

Art. 15.2.3 Impianti produttivi isolati in ambito rurale

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi

Per gli immobili individuati dal PUG come *“Impianti produttivi isolati in ambito rurale”* sono ammesse le attività in essere e i cambi d’uso per funzioni c3, f1, f2, f3, f6.

(P) Modalità d’intervento

Per gli immobili individuati dal PUG come *“Impianti produttivi isolati in ambito rurale”*, fino a che permane l’attività in essere è ammessa la qualificazione edilizia, nonché ogni altro intervento per la riduzione degli impatti ambientali. È ammessa l’installazione di elementi di copertura di spazi aperti a corredo delle aperture degli edifici produttivi e/o magazzini che siano connessi al miglioramento o razionalizzazione del ciclo produttivo in essere, e che non configurino ampliamenti della SC dell’unità produttiva eccedente il 10%.

È ammessa la realizzazione di recinzioni anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Edilizio (REd), ferma restando l’applicazione dell’art. 1, comma 10, della Parte Seconda, Titolo III, Capo III dello stesso Red.

(OP) Requisiti prestazionali

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Gli interventi di NC o RE con DR, devono rispettare i seguenti requisiti di cui all’Allegato A2 e A2.1 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*.

Matrice acqua					Matrice microclima			Matrice sicurezza	
1	2	3	7	11	14	19	23	31	

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

Matrice qualità	CONTESTO				EDIFICATO				SPAZI APERTI	
IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI	58	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all’interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell’art. 9.3.

4. Per gli interventi prospettanti la viabilità storica si rimanda ai requisiti prestazionali

	Matrice qualità
Viabilità storica	<i>Linee guida per l’inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del REd)</i>

Gli interventi dovranno inoltre concorrere al raggiungimento degli obiettivi e azioni della Strategia (*elaborati SQ_L.1; SQ_P.1; SQ_P.4 e SQ_P. 6*).

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Funzioni Usi e Modalità d’intervento

Possono essere programmati in sede di AO previa verifica positiva di Assoggettabilità alla ValSAT, relativamente alla compatibilità dell’insediamento nell’ambito territoriale di riferimento, eventuali ampliamenti o nuove costruzioni per l’adeguamento dell’attività produttiva in essere alla data del 08/04/2019, per un massimo del 30% della SC, e comunque per non oltre 1.000 mq.

Non sono ammessi interventi di ampliamento o di nuova costruzione per lo sviluppo produttivo di cui all’art. 53 della LR 24/2017.

(OP) Requisiti prestazionali

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Gli interventi di NC o RE con DR, devono rispettare i seguenti requisiti di cui all'Allegato A2 e A2.1 del REd *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale*.

Matrice acqua					Matrice microclima			Matrice sicurezza	
1	2	3	7	11	14	19	27	31	

I soggetti attuatori dovranno impegnarsi contestualmente all'intervento alla realizzazione di interventi di rinaturazione compensativa su una superficie pari almeno a quella consumata.

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

Matrice qualità	CONTESTO			EDIFICATO					SPAZI APERTI	
IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI	58	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

4. Per gli interventi prospettanti la viabilità storica si rimanda ai requisiti prestazionali

	Matrice qualità
Viabilità storica	Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del REd)

Gli interventi dovranno inoltre concorrere al raggiungimento degli obiettivi e azioni della Strategia (elaborati SQ_L.1; SQ_P.1; SQ_P.4 e SQ_P. 6).

Art. 15.2.4 Aree attrezzate per attività fruibili, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi

Sono ammessi i cambio d'uso di edifici esistenti per usi b1, b2, b3, d2, d4, f7.

(P) Modalità d'intervento

Realizzazione 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).

(OP) Requisiti prestazionali

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Gli interventi di NC o RE con DR, devono rispettare i seguenti requisiti di cui all'Allegato A2 e A2.1 del RED *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale.*

Matrice acqua			Matrice microclima	Matrice sicurezza
1	2	11	23	31

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

Matrice qualità	CONTESTO			EDIFICATO					SPAZI APERTI	
AREE PER ATTIVITÀ FRUITIVE, RICREATIVE, SOCIO-ASSISTENZIALI, CULTURALI, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI	58	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

4. Per gli interventi prospettanti la viabilità storica si rimanda ai requisiti prestazionali

	Matrice qualità
Viabilità storica	Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del RED)

Gli interventi dovranno inoltre concorrere al raggiungimento degli obiettivi e azioni della Strategia (elaborati SQ_L.1; SQ_P.1; SQ_P.4 e SQ_P. 6).

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC

(I) Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato con Accordo Operativo.

(OP) Requisiti prestazionali

1.a REQUISITI PRESTAZIONALI BASE ECOLOGICO AMBIENTALI

Gli interventi di NC o RE con DR, devono rispettare i seguenti requisiti di cui all'Allegato A2 e A2.1 del RED *Requisiti di qualità urbana, paesaggistica ed ecologico ambientale.*

Matrice acqua			Matrice microclima	Matrice sicurezza
1	2	11	23	31

2. REQUISITI PRESTAZIONALI DI QUALITÀ URBANA E PAESAGGISTICA

Matrice qualità	CONTESTO			EDIFICATO					SPAZI APERTI	
AREE PER ATTIVITÀ FRUITIVE, RICREATIVE, SOCIO-ASSISTENZIALI, CULTURALI, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI	58	81	82	83	84	85	86	87	88	89

3. Per i tessuti ricadenti all'interno degli *Ambiti da rinnovare* si rimanda ai requisiti prestazionali di qualità urbana e paesaggistica dell'art. 9.3.

4. Per gli interventi prospettanti la viabilità storica si rimanda ai requisiti prestazionali

	Matrice qualità
Viabilità storica	<i>Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo Allegato A6 del REd)</i>

Gli interventi dovranno inoltre concorrere al raggiungimento degli obiettivi e azioni della Strategia (elaborati SQ_L.1; SQ_P.1; SQ_P.4 e SQ_P. 6).

ART. 15.2.5 Attrezzature sportive e ricreative private; recinti e ripari per animali

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED

(P) Funzioni Usi

In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (f7) o per abitazione, o per altre destinazioni d'uso non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative singole private di dimensioni modeste (es: campo da bocce, da tennis, etc..), di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche, ricettive, e non comportanti la realizzazione di edifici.

In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (f7) o per abitazione, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e strutture costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili e non ancorate stabilmente al suolo, nonché recinti, gabbie e simili "allevamenti di piccoli animali domestici, addestramento animali, custodia animali, cliniche veterinarie" (uso f5) o per attività agrituristiche o didattiche (f7), per una superficie massima di 60 mq.

Le norme di cui ai precedenti commi non sono applicabili nel "Parco-campagna del Crostolo" e "Parco-campagna del Rodano".

Art. 15.2.6 Impianti per l'ambiente

(P) In relazione all'uso c8 (impianti di depurazione e simili) sono in via ordinaria ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche, nonché ogni altra opera pubblica o di pubblica utilità che non comporti procedure di esproprio. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere programmato con AO sulla base di specifici programmi o progetti.

Art. 15.2.7 Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; soluzioni insediative di interesse pubblico LR 11/2015

(P) In relazione all'uso d19 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) sono ammissibili, in via ordinaria e per IED interventi MO, MS, RRC, RE, D, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature

preesistenti, eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche, nonché ogni altra opera pubblica o di interesse pubblico non comportante esproprio. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi deve essere programmato con AO.

Le aree destinate alla realizzazione di soluzioni insediative di interesse pubblico LR 11/2015 sono classificate e indicate con apposita simbologia e sono realizzate e convenzionate sulla base della legislazione regionale di riferimento. L'individuazione di nuove soluzioni insediative di interesse pubblico L.R.11/2015 è ammesso attraverso art. 53 di cui alla L.R. 24/2017, a seguito della definizione di un programma per le micro aree familiari come previsto dalla D.G.R. n. 43/2016.

Art. 15.2.8 Piani Urbanistici Attuativi ora ricompresi nel territorio rurale

Il sistema dei piani da completare localizzati in territorio rurale, in funzione dell'analisi condotta in sede di QCD, elaborato QCD_C.1.B, si suddivide in:

- tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti;
- tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, comma 2, lettera d) della LR 24/2017, che a loro volta si suddividono in:
 - tessuti in corso di completamento con opere di urbanizzazione collaudate;
 - tessuti in corso di completamento con opere di urbanizzazione non collaudate.

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e Planivolumetrici Convenzionati (PPC) del PRG 2001, ora ricompresi nel territorio rurale, come individuati all'elaborato QCD C.1.B, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione stessa. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e collaudate, e fino a quel momento, sono ammessi esclusivamente di qualificazione edilizia. Gli interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione dell'intera Unità Edilizia sono consentiti, previo parere favorevole della CQAP, purché coerenti sotto il profilo urbanistico-architettonico con il contesto di riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono l'unitarietà progettuale del PUA/PPC, ancorché scaduto. Il parere della CQAP non è richiesto per gli interventi di RE fedele. Una volta che le opere di urbanizzazione siano state terminate e collaudate sono ammessi, per le parti non attuate, interventi di NC che dovranno essere realizzati nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura, nonché delle prescrizioni contenute nel PUA/PPC.

Qualora al termine della validità della convenzione non siano completati gli interventi pubblici e il programma edilizio il PUA/PPC potrà proseguire l'attuazione secondo quanto previsto dall'art 13.2.2; fanno eccezione i PUA in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del programma edilizio risulti inferiori al 50% rispetto a quanto previsto dallo strumento attuativo approvato, in tal caso, il completamento del Piano dovrà essere riprogrammato con AO.

Art. 15.3 Le reti ecosistemiche extra urbane

(I) Il PUG individua i principali elementi della Rete ecosistemica extra urbana, che costituisce, con le sue componenti, parte delle dotazioni ecologiche ai sensi dell'art 21 della LR 24/2017.

Gli obiettivi della rete ecosistemica sono orientati alla conservazione e implementazione delle risorse naturali, al potenziamento dei servizi ecosistemici che queste svolgono, anche in funzione di contrasto ai cambiamenti climatici, ed al contenimento delle pressioni esercitate dai fattori antropici. Gli interventi sono prioritariamente diretti:

- *alla conservazione dei caratteri naturalistici e delle funzioni ecologiche degli habitat e delle specie di interesse comunitario;*
- *al mantenimento, all'ampliamento o all'integrazione della diversità ecosistemica e delle funzioni ecologiche;*
- *ad una gestione integrata tra gli ecosistemi acquatici, ripariali, ed il mantenimento delle continuità ambientali lungo le aste fluviali;*
- *al contenimento delle trasformazioni sia edilizie che infrastrutturali; e alla risoluzione delle situazioni critiche e di conflitto;*
- *ad una gestione naturalistica delle aree da adibire ad usi pubblici;*
- *al potenziamento dei servizi ecosistemici di supporto, di regolazione, approvvigionamento e culturali (manterremmo tutti i servizi ecosistemici senza specifica);*
- *alla promozione dei servizi legati alla fruizione del tempo libero, della conoscenza, della didattica e della formazione che trovano in queste aree un sistema di nodi ed un sistema di fruizione "lenta" già in gran parte strutturato e collegabile a più ampi circuiti.*

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dal PUG in territorio agricolo, attuati attraverso IED, IUC, PRAA o nell'ambito di AO, concorrono alla realizzazione ed al potenziamento della Rete, incrementando le dotazioni vegetazionali.

(P) La Rete si articola nelle componenti evidenziate negli elaborati SQ_P.1, SQ_P.4 e SQ_P.6, tra le quali si evidenziano in particolare le seguenti:

- *Connessioni rurali per il riequilibrio ecologico ambientale*, suddivise in:
 - da mantenere e potenziare: ambiti con buone caratteristiche di naturalità e dotazione vegetazionale, da mantenere preservando il più possibile la vegetazione esistente e da implementare potenziando la componente arborea e/o arbustiva, in entrambi i casi privilegiando le specie autoctone e idonee al sito;
 - da potenziare: ambiti con discrete caratteristiche di naturalità, ma con vegetazione rada o poco consistente, in cui è prioritario implementare la dotazione vegetazionale prevedendo la messa a dimora di nuove essenze arboree e/o arbustive a integrazione di quelle esistenti, privilegiando le specie autoctone e idonee al sito;
- *Aree boscate esistenti, da preservare e valorizzare;*
- *Sistema delle aree protette e altre aree di rilevanza naturalistica* (SIC/ZSC, ARE, aree di tutela naturalistica);
- *Cunei verdi*, da preservare e valorizzare come spazi di transizione tra città e campagna e come punti di connessione tra la rete ecosistemica extraurbana e quella urbana più minuta, implementandone la valenza ecologico-ambientale attraverso la realizzazione di aree boscate e fasce di rinaturalizzazione intese come fasce tampone a margine dell'urbanizzato, e coniugandola con la multifunzionalità data dalla presenza di agriturismi, fattorie didattiche, spacci aziendali, punti Reko, orti urbani, percorsi ciclabili e pedonali, sentieri, greenway, ecc.

(I) Le aree di cui al precedente comma, e in via prioritaria quelle appositamente individuate dalla Strategia di forestazione e rinaturalizzazione (*elaborato SQ_P.6*), rappresentano i luoghi preferenziali in cui:

- realizzare interventi di potenziamento vegetazionale e di rinaturalizzazione;
- concentrare le compensazioni ecologiche delle attività trasformative qualora queste non siano altrimenti realizzabili o, comunque, qualora l'Amministrazione Comunale lo giudichi opportuno;
- promuovere interventi diretti all'educazione, formazione ed informazione sull'uso sostenibile delle risorse naturali, nonché attività ricreative e fruibili compatibili con gli obiettivi di tutela;
- incentivare l'utilizzo di fondi europei e del PSR.

Inoltre, anche qualora non espressamente evidenziati nell'elaborato TV.3 Tutele paesaggistico ambientali e Vincoli paesaggistici sono da considerarsi come elementi della rete ecosistemica extraurbana e dotazioni ecologiche, e pertanto sono da preservare e valorizzare, i boschi aventi le caratteristiche di cui all'art. 3 comma 3 del Dlgs. 34/2018 (cosiddetto Decreto Foreste), vale a dire un'estensione non inferiore ai 2.000 mq e una larghezza media non inferiore a 20 m e con copertura arborea forestale maggiore del 20%, nonché tutte le aree che il medesimo Decreto, ai sensi degli artt. 3 e 4, identifica come boschi e aree assimilate a bosco.

Art. 15.3.1 Connessioni fluviali principali: Crostolo, Rodano e Modolena

(P) Le aree ricadenti fra le connessioni rurali per il riequilibrio ecologico-ambientale dei tre torrenti: Crostolo, Rodano e Modolena, sono preordinate alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente e della biodiversità animale e vegetale, in modo da favorire la mobilità delle specie. All'interno di tali aree sono da evitare interventi di riduzione, alterazione e frammentazione degli habitat, o interventi che possono interrompere la continuità ecologica delle sponde, delle macchie boscate e delle siepi.

Gli interventi ammessi dal PUG devono contemplare:

- il ripristino delle situazioni degradate riconvertendole alla realizzazione di aree da lasciare alle dinamiche naturali;
- il potenziamento delle siepi e delle macchie arborate lungo i corsi d'acqua;
- il mantenimento e il ripristino degli habitat eventualmente alterati;
- la costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore naturalistico e paesaggistico;
- la realizzazione di gradienti di protezione delle aree fluviali e peri-fluviali;
- l'arqualificazione di spazi aperti con elementi lineari verdi o macchie boscate;
- il mantenimento e l'implementazione dell'alternanza delle aree agricole con sistemi arborati.

Rappresentando anche elemento portante della rete ecologica polivalente, le connessioni fluviali di Crostolo, Rodano e Modolena costituiscono riferimento per la realizzazione di interventi diretti a:

- la formazione di aree attrezzate per attività sociali, educative e ricreative;
- la manutenzione, potenziamento e realizzazione di piste ciclabili o sentieri pedonali;
- la valorizzazione di beni di interesse storico-culturale.

Nelle aree della rete ecologica che si trovano in diretta continuità con i corsi d'acqua, al fine di permettere al sistema fluviale di svolgere la funzione di tamponamento e neutralizzazione degli inquinanti residui non depurabili che si producono sul territorio, le attività agricole devono essere compatibili con la salvaguardia degli ecosistemi e qualsiasi altra attività e/o uso del suolo non deve risultare impattante nei confronti degli stessi ecosistemi naturali o semi-naturali presenti; tutti gli interventi di gestione che riguarderanno tali ambiti dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche.

In particolare nelle fasce tampone ecologiche dovranno essere prioritariamente realizzate le dotazioni ecologiche richieste in termini di alberi e arbusti agli interventi edilizi delle aziende agricole di cui all'art.

15.4. La profondità minima delle fasce tampone è di circa 5 m. È consigliabile mantenere una distanza di interfila di 3 m ed una distanza lungo la fila di 6 m tra le specie arboree e di 3 m tra gli arbusti, al fine di agevolare le normali operazioni manutentive del canale. La forma di governo delle specie arboree è a ceduo.

Nelle zone individuate come ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica ricomprese in ambiti individuati dalla Tavola dei vincoli, si applica la corrispondente disciplina di cui alle Schede dei Vincoli.

Nelle zone individuate come ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica, non ricomprese in ambiti individuati dalla Tavola dei Vincoli, è possibile applicare la disciplina di PUG relativa alla tipologia di ambito del territorio rurale adiacente.

Art. 15.3.2 Sistema delle aree protette e altre aree di rilevanza naturalistica

(P) Costituiscono il sistema delle aree protette e delle altre aree di rilevanza naturalistica le aree di elevato valore ambientale, di fondamentale importanza per la Rete in cui gli interventi devono essere diretti prioritariamente alla conservazione degli habitat presenti, al recupero delle situazioni critiche, alla mitigazione dei fattori di impatto esterni all'area, creando aree "cuscinetto" e aree di rigenerazione ecologica a protezione.

Cunei verdi sono le aree agricole periurbane all'interno dei quali le azioni devono concorrere a definire una infrastruttura ambientale polivalente, capace di generare servizi ecosistemici, incrementando la rete ecologia con altre funzionalità dirette in primis alla fruizione del tempo libero e dello sport e/o della attività culturali.

Gli interventi dovranno perseguire il potenziamento degli elementi lineari, naturali e seminaturali, quali filari arborati e siepi, fasce arboreo-arbustive lungo i tracciati dei canali, dei percorsi ciclo pedonali, delle cavedagne o delle strade e la realizzazione delle aree boscate e delle fasce tampone ecologiche individuate a confine con l'urbanizzato.

Le dotazioni ecologiche richieste, in termini di alberi e arbusti, agli interventi edilizi delle aziende agricole di cui all'art. 15.4 dovranno convergere nella realizzazione dei suddetti interventi.

La profondità minima delle fasce tampone è di circa 5ml. È consigliabile mantenere una distanza di interfila di 3 m ed una distanza lungo la fila di 6 ml tra le specie arboree e di 3 ml tra gli arbusti, al fine di agevolare le normali operazioni manutentive del canale. La forma di governo delle specie arboree è a ceduo.

3. Per i *Parchi-campagna del Crostolo e del Rodano* l'obiettivo primario degli strumenti urbanistici è la tutela dell'integrità degli ambiti naturali fluviali e delle attività agricole sostenibili, perseguendo azioni mirate alla salvaguardia, allo sviluppo sostenibile e al potenziamento delle caratteristiche produttive proprie del territorio e del suo paesaggio,contemperandole con lo sviluppo delle opportunità di fruizione.

a) All'interno dei Parchi-campagna sono ammessi solo interventi di RE e ampliamento di cui all'art. 15.2.1. In caso di trasformazioni di edifici esistenti, anche privi di valore storico, architettonico e tipologico, o di realizzazione di nuovi edifici o manufatti, le richieste di titolo abilitativo dovranno essere corredate da un rilievo, con adeguata documentazione fotografica, di tutti gli elementi morfologici e paesaggistici presenti in un congruo intorno (alberature singole, filari, siepi, edifici, scarpate, scoli, ecc...) e da uno studio paesaggistico che metta in evidenza gli effetti dell'intervento sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, a partire dai principali punti di vista, nonché le mitigazioni previste. Dovranno inoltre contenere un progetto di sistemazione delle aree aperte pertinentziali, che descrivano la sistemazione di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo con l'indicazione di tutte le opere previste quali: pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, corpi illuminanti e sistemi di irrigazione. La scelta delle specie da utilizzarsi nei progetti di intervento dovrà privilegiare l'uso di essenze autoctone del territorio. La posa a dimora di essenze a foglia caduca dovrà essere prevista di norma nella misura di un albero di prima grandezza ogni 100 mq di superficie

complessiva dei fabbricati oggetto dell'intervento. Il progetto del verde deve essere redatto con l'obiettivo di riconnettere storicamente e funzionalmente i singoli ambienti e di valorizzare le relazioni con il paesaggio circostante.

b) Le pavimentazioni di tutte le aree pubbliche o private ad uso pubblico adibite a parcheggio e viabilità interna dovranno essere realizzate con sottofondo stabilizzato ed inghiaiato, evitando l'asfaltatura.

c) Le nuove recinzioni, ivi compresi i casi di rifacimento di recinzioni esistenti potranno essere costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di 1,20 ml e senza cordoli di base, inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.

d) I progetti di opere pubbliche, ivi compreso la sistemazione dei tracciati viari esistenti al fine di migliorare la fruizione o la realizzazione di piste ciclopedonali, sono da programmare in sede di AO, sulla base di specifici progetti che adottino soluzioni ed accorgimenti atti a garantire l'integrazione delle opere con il contesto, minimizzando gli effetti negativi di impatto ambientale, e assicurando in particolare la riduzione delle fonti di inquinamento. I progetti dovranno tenere conto degli indirizzi operativi contenuti nell'Allegato A6 del REd *"Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo"*.

Art. 15.4 La qualificazione paesaggistica del territorio rurale

(I) La Strategia persegue l'obiettivo di favorire un adeguato inserimento dell'intervento edilizio all'interno del territorio agricolo, al fine di valorizzare il paesaggio rurale reggiano e di migliorare la qualità dell'unità agricola, del fabbricato o del complesso edilizio in territorio rurale, compatibilmente con la tutela dei caratteri identitari dei luoghi e la conservazione dei caratteri di valore storico-architettonico, tipologico e testimoniale.

La qualificazione paesaggistica si articola attraverso il rispetto di requisiti di qualità afferenti al sistema complesso di relazioni tra contesto, edificato e spazi aperti:

- **contesto**, requisiti volti a favorire una corretta relazione tra l'area di intervento e il paesaggio agricolo circostante, nonché con le relazioni spaziali, funzionali e visuali;
- **edificato**, requisiti volti alla valorizzazione degli organismi edilizi, del patrimonio costruito e dell'architettura a matrice rurale;
- **spazi aperti**, requisiti volti alla leggibilità degli spazi aperti e delle aree di pertinenza e alla valorizzazione degli spazi di connessione tra gli edifici e del rapporto tra questi e l'edificato, nonché alla conservazione e all'impiego di elementi vegetali per una migliore qualità dell'insediamento.

(OP) Interventi funzionali all'attività agricola

La Strategia, nell'elaborato SQ_P.3, attribuisce una valutazione di qualità paesaggistica all'unità agricola nel suo complesso (bassa, media, alta), sulla base del rispetto dei requisiti prestazionali (afferenti a contesto, edificato e spazi aperti), così come definiti nell'Allegato A2 e A2.1 del REd.

Tale classificazione è di natura presuntiva e costituisce il punto di riferimento per la valutazione dei nuovi interventi. Qualora, attraverso un'esauriente perizia che attesti, sulla base del rispetto dei requisiti prestazionali, un valore di qualità paesaggistica dell'unità agricola per-intervento differente rispetto a quello attribuito dalla Strategia, l'aggiornamento del suddetto valore dovrà ottenere il parere favorevole della CQAP.

Qualora all'unità agricola non sia attribuita la valutazione di qualità paesaggistica, essa verrà stabilita in fase di intervento edilizio (valutazione pre-intervento).

L'attuazione degli interventi relativi all'unità agricola è subordinata pertanto all'assolvimento dei requisiti di qualità paesaggistica afferenti al sistema di relazione tra contesto, edificato e spazi aperti, così come definiti nell'Allegato A2 e A2.1 del REd, commisurati al tipo di trasformazione.

L'assolvimento dei singoli requisiti, che costituiscono il riferimento progettuale per il corretto inserimento paesaggistico, permetterà all'unità agricola nel suo complesso di ottenere un miglioramento nella valutazione della qualità.

Qualora tale assolvimento non sia in grado di determinare il passaggio di classe di qualità paesaggistica dell'intera unità agricola, così come descritto di seguito, si prescrive che l'intervento garantisca il miglioramento dei singoli requisiti prestazionali rilevati pre-intervento. Tale miglioramento si ottiene eseguendo l'intervento secondo le indicazioni descritte nell'Allegato A2 e A2.1 del REd.

Attraverso la pluralità degli interventi edilizi diretti e/o attraverso gli interventi urbanistici convenzionati:

- le unità agricole con "qualità paesaggistica bassa" pre-intervento potranno acquisire una valutazione post-intervento che classifichi l'unità agricola con "qualità paesaggistica media" solo qualora il rispetto dei requisiti prestazionali determini un valore "medio" per i tre insiemi di requisiti (contesto, edificato e spazi aperti);
- le unità agricole con "qualità paesaggistica media" pre-intervento potranno acquisire una valutazione post-intervento che classifichi l'unità agricola con "qualità paesaggistica alta" solo qualora il rispetto dei requisiti prestazionali determini un valore "alto" per i tre insiemi di requisiti (contesto, edificato e spazi aperti);

- le unità agricole con “qualità paesaggistica alta” pre-intervento potranno mantenere una valutazione post-intervento che classifichi l’unità agricola con “qualità paesaggistica alta” solo qualora il rispetto dei requisiti prestazionali determini, tendenzialmente, un miglioramento nella valutazione dei singoli requisiti prestazionali, non comportando un peggioramento dello stato di fatto.

All’interno del documento di ValSAT, elaborato VS.5 è individuato il metodo di calcolo per la valutazione dei singoli requisiti prestazionali e della qualità paesaggistica dell’intera unità agricola.

Per tutti gli interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione e NC la richiesta del titolo edilizio dovrà inoltre essere accompagnata da uno studio dell’inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell’intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l’impatto visivo. Gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle componenti naturalistiche presenti nello stato di fatto, al ripristino dei valori di insieme del paesaggio agrario salvaguardando le emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici (carraie, filari alberati, fossi di scolo delle acque, canali, ponticelli, ceppi), alla conservazione dei convisivi dalla viabilità pubblica, all’aumento dell’equipaggiamento verde con essenze autoctone.

Lo studio dell’inserimento paesaggistico dovrà essere costituito da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto e da elaborati grafici idonei a rappresentare in rapporto alla dimensione dell’intervento l’inserimento nel contesto dell’edificio, riportando:

- lo stato attuale dell’unità aziendale e dell’insediamento rurale con evidenziati gli elementi costituenti l’impianto storico originario, laddove ancora sussistenti (sistemi tipologici tradizionali, organizzazione degli spazi, assetti colturali tipici, elementi vegetali, strade, opere idrauliche);
- lo stato di fatto degli edifici presenti, comprese le strutture precarie e le superfetazioni;
- l’assetto planimetrico di progetto dell’insediamento rurale e la sistemazione delle aree esterne;
- qualora necessario, l’effetto percettivo delle nuove costruzioni rispetto ai punti di vista privilegiati presenti nell’intorno e i rapporti con gli edifici circostanti, attraverso tecniche di simulazione visiva dell’inserimento dell’oggetto nel paesaggio e di rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione;
- gli elementi di mitigazione necessari;
- gli interventi di valorizzazione e recupero degli elementi caratterizzanti l’assetto storico del territorio.

La relazione illustrativa di inserimento paesaggistico, al fine di attestare il miglioramento della valutazione di qualità paesaggistica e/o dei singoli requisiti prestazionali, attraverso una check-list dei requisiti previsti e assolti dovrà evidenziare:

- il rapporto con il contesto paesaggistico in cui è inserito l’intervento edilizio, il rapporto con gli insediamenti urbani e le grandi infrastrutture viarie e idriche (scala vasta);
- l’organizzazione spaziale dell’insediamento in cui si inserisce l’intervento edilizio, rispetto agli altri insediamenti, alla maglia dei campi e ai percorsi, alla morfologia del terreno, valutando le collocazioni più esposte e visibili, i rapporti figura-sfondo, le emergenze, le aperture visuali, i punti panoramici, ecc. (scala intermedia);
- il carattere specifico dell’insediamento in cui si inserisce l’intervento edilizio, definito da edifici, spazi aperti, siepi, alberi, arbusti, vegetazione ripariale, ecc. (scala ravvicinata).

La relazione illustrativa di inserimento paesaggistico potrà essere integrata con la proposta di assolvimento delle dotazioni arboreo-arbustiva in area diversa, ma in disponibilità, dall’unità fondiaria agricola privilegiando le aree anche limitrofe di cui all’art. 15.3.

Ogni intervento, pubblico o privato, prospiciente la viabilità rurale storica minore o in prossimità di essa, deve tenere conto delle “Linee guida per l’inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla

viabilità storica in territorio agricolo" (Allegato A6 del REd) e deve essere sottoposto ad una valutazione preventiva, per verificare la compatibilità con l'assetto paesaggistico dei luoghi.

Interventi non connessi all'attività agricola

Per gli interventi non connessi all'attività agricola si rimanda a quanto specificato nell'art.15.2.

Ogni intervento, pubblico o privato, prospiciente la viabilità rurale storica minore o in prossimità di essa, deve tenere conto delle *"Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità storica in territorio agricolo"* (Allegato A6 del REd) e deve essere sottoposto ad una valutazione preventiva, per verificare la compatibilità con l'assetto paesaggistico dei luoghi.

CAPO VI – DISPOSIZIONI FINALI

Titolo 16 Disciplina speciale

Il PUG individua con apposita simbologia le seguenti aree ed immobili sottoposti a specifica disciplina finalizzata a garantire la coerenza delle trasformazioni previste a seguito di ricollocazione o trasferimento di volumetrie esplicitando pattuizioni in essere e/o il riconoscimento dell'avvenuto rispetto delle condizioni di interesse pubblico.

Art. 16.1 Ambiti di ricollocazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalle opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche_PRG 2001

(P) Gli edifici o le superfici previste da espropriare per la realizzazione delle opere TAV o di nuove infrastrutture pubbliche potranno essere ricollocati nelle apposite aree (definite "ambiti di ricollocazione delle volumetrie o delle superfici previste"), individuate negli elaborati. Sia gli edifici che le superfici previste interessate dalle opere TAV o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche sono individuati e collegati graficamente, con apposita simbologia numerica, agli ambiti di ricollocazione.

L'entità volumetrica degli edifici da trasferire viene determinata sulla base di perizie tecniche che ne attestano la consistenza quantitativa esistente al momento dell'apposizione del vincolo.

Per gli ambiti di ricollocazione prevalentemente residenziali di seguito individuati valgono le seguenti prescrizioni del PRG 2001:

Interventi edilizi:

- Nuove costruzioni: Volume complessivo o Superfici previste uguale al Volume complessivo o Superfici previste da trasferire, fino a una densità massima di $UF = 0,4 \text{ mq/mq}$ estesa a tutto l'ambito di concentrazione delle volumetrie.

Normativa funzionale:

- Usi previsti del PRG 2001: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U3/2

- Usi regolati del PRG 2001: U2/1, U2/5.1 = max 30% SU

Indici urbanistico-ecologici e altezze:

- $Ip = 50\%$

- $A = 2 \text{ alberi/100 mq}$; $Ar = 4 \text{ arbusti/100 mq}$

Gli ambiti di ricollocazione accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- n° 98, 99: via Tirelli e via Nobel, Superficie complessiva da trasferire = 2.079 mq (somma rispettivamente di 991 mq e 1.088 mq), in Località San Rigo (previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale).

1. Gli edifici o le Superfici previste interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche potranno essere ricollocate nella restante parte dell'area.

2. I fabbricati esistenti o le superfici previste a destinazione produttiva o ad attività miste polifunzionali possono essere ricostruiti anche negli ambiti di ricollocazione prevalentemente residenziali, con la riduzione al 50% del Volume complessivo o della Superficie prevista.

3. I fabbricati esistenti o le Superfici previste a destinazione residenziale possono essere ricostruiti anche negli ambiti di ricollocazione prevalentemente produttivi e per attività miste polifunzionali, a parità di Superficie complessiva o di Superficie prevista.

4 Gli ambiti di ricollocazione possono essere ubicati anche negli ambiti consolidati, negli ambiti dei sistemi abitare o della produzione o negli ambiti di riqualificazione; in tali casi, la Volumetria o la Superficie prevista da ricollocare è aggiuntiva rispetto al diritto edificatorio attribuito o agli stessi ed è possibile la deroga agli indici ecologici.

Art. 16.2 Ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste

(P) 1. Nell'elaborato SQ_D.2 sono individuati, con apposita simbologia grafica, specifici ambiti urbanistici definiti "ambiti di trasferimento delle volumetrie o delle superfici previste", costituiti da aree libere e/o edificate, che potranno essere liberate dalle Volumetrie esistenti o dalle Superfici previste dal Piano, nonché da usi urbanisticamente incompatibili, e destinate a usi pubblici e/o privati, al fine di un corretto equilibrio urbanistico e ambientale del territorio.

2. Le Volumetrie esistenti o le Superfici previste dal Piano, nonché gli usi incongrui da trasferire, dovranno essere oggetto di specifici "programmi di ricollocazione delle volumetrie esistenti o previste" promossi dall'Amministrazione comunale, che ricollocheranno le Volumetrie o le Superfici previste, nonché gli usi incongrui, o parte di essi, e definiranno gli usi pubblici o privati delle aree liberate.

Nel caso di destinazione pubblica delle aree liberate è ammessa la cessione gratuita anticipata.

3. Per gli eventuali edifici esistenti, fino all'attuazione di detti programmi, sono consentiti interventi di qualificazione edilizia.

4. Le Volumetrie esistenti o le Superfici previste, nonché gli usi incongrui da trasferire sono graficamente individuate nelle negli elaborati e collegate, tramite apposita simbologia grafica e numerica agli ambiti di ricollocazione. Per l'"ambito di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste", sul PUA denominato Tu-13 nel PRG 2001, di cui agli artt. 48 e 85 del PRG 2001, valgono gli indici, gli usi e i parametri dell'art. 73.06 - "Istruzione dell'obbligo" del PRG 2001.

5. Ambiti di ricollocazione prevalentemente residenziali, da subordinarsi a PdCC, per i quali valgono le seguenti prescrizioni del PRG 2001:

Interventi edilizi:

- Nuove costruzioni: Volumetrie esistenti o Superfici previste uguali a quelle da trasferire. La tipologia dell'intervento dovrà prevedere una quota consistente di verde privato.

Normativa funzionale:

- Usi previsti del PRG 2001: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7

- Usi regolati del PRG 2001: U2/1, U2/5.1 = max 30% SU

Indici urbanistico-ecologici e altezze:

- $I_p = 50\%$

- $A = 2$ alberi/100 mq; $Ar = 4$ arbusti/100 mq

- $P = 3$ piani, compreso il piano terra

Gli ambiti di ricollocazione di cui al presente comma, accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- n° 59: via Gorizia, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 400 mq, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.

- n° 62: via Settembrini, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 1.800 mq, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.

- n° 63: via Meglioli, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 220 mq, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.

- n° 64: via Rinaldi, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 700 mq, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.
- n° 67, 68: via El Greco, Superficie utile prevista da trasferire = 1.500 mq (somma rispettivamente di 380 mq e 1.120 mq), previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita di area pari al 40% della Superficie territoriale. Su tale area di cessione potranno essere realizzate tutte le attrezzature relative agli standard urbani e di quartiere di cui agli artt. 72 e 73 del PRG 2001, ed edilizia residenziale sociale con indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,3 mq/mq. L'attuazione degli interventi è subordinata al perfezionamento del contratto di acquisto della quota di capacità edificatoria e dovrà contenere e sviluppare le elaborazioni progettuali presentate in sede di partecipazione al bando comunale.
- n° 80: via Betti, Superficie utile prevista da trasferire = 1.039 mq, previa stipula di convenzione con obbligo di realizzazione della viabilità lato ovest e cessione gratuita dell'area di trasferimento. Su tale area di trasferimento potranno essere realizzate tutte le attrezzature e spazi collettivi di cui al Capo III.
- n° 83: via Spagni, Superficie utile prevista da trasferire = 850 mq, per usi terziari ed a servizi, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n° 103: via G. Carretti, in ambito Auc2 ex Ta-19 del PRG 2001, SC prevista da trasferire = 170 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n° 104: via G. Carretti, in ambito Auc2 ex Ta-19 del PRG 2001, SC prevista da trasferire = 120 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n° 105: via G. Carretti, in ambito Auc2 ex Ta-19 del PRG 2001, SC prevista da trasferire = 70 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n° 106: via G. Carretti, in ambito Auc2 ex Ta-19 del PRG 2001, SC prevista da trasferire = 70 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n° 107: via G. Carretti, in ambito Auc2 ex Ta-19 del PRG 2001, SC prevista da trasferire = 70 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n° 109: via Monterampino, edificio dismesso, Volume complessivo da trasferire da definire con apposita perizia, per funzioni legate alla filiera agroalimentare, previa stipula di convenzione con completa demolizione e bonifica dei volumi oggetto di trasferimento, implementazione della rete ecologica nelle aree individuate al foglio 265, mappali 122, 196 , 236 e mappali 77, 79.
- n°110: via F. Confalonieri, SC prevista da trasferire = 290 mq, per il recupero (RE e CD) ad usi residenziali di edifici esistenti, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'ara individuata al foglio 87, mappali 72 e 206.

6 Gli ambiti di ricollocazione possono essere ubicati anche negli ambiti consolidati, negli ambiti di nuovo insediamento o negli ambiti di riqualificazione; in tali casi, la volumetria o la superficie prevista da ricollocare è aggiuntiva rispetto al diritto edificatorio attribuito agli stessi ed è possibile la deroga agli indici ecologici.

Gli ambiti di ricollocazione di cui al presente comma, accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- n° 76: via Volta, edificio incongruo, Superficie complessiva da trasferire = 200 mq, previa stipula di convenzione.

7 Per tutti gli ambiti di ricollocazione sopra individuati, qualora in zone non contigue all'edificato, valgono le norme di cui all'art. 60.07 del PRG 2001.

8 Ambito di trasferimento del campo nomadi di via Gramsci da attuarsi secondo le modalità di cui alla Legge Regionale n. 11 *"Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti"*.

Art. 16.3 Aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o delle superfici previste trasferite da altre zone, già convenzionate

(P) Nell'elaborato SQ_D.2 sono individuati, con apposita simbologia grafica, specifici ambiti urbanistici definiti *“aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o superfici previste trasferite da altre zone, già convenzionate”*.

Disciplina degli interventi

Nel caso di ambiti urbanistici definiti *“aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o superfici previste trasferite da altre zone, già convenzionate”*, i successivi titoli abilitativi possono essere richiesti, applicando la disciplina degli usi e degli interventi previsti in convenzione, esclusivamente entro la data di scadenza della stessa.

Dopo tale data di scadenza, il completamento delle opere di urbanizzazione e l'attuazione degli interventi avvengono attraverso PdCC. Ad ultimazione, collaudo e avvenuta cessione gratuita di tali opere è ammesso il completamento dei lotti residui in attuazione a quanto previsto dall'art. 32 comma 2, lett. d) della LR 24/2017.

Dopo l'attuazione degli ambiti, agli edifici realizzati si applica la disciplina di cui all' Art. 16.4.

Art. 16.4 Aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o delle superfici previste trasferite da altre zone, già attuate

(P) Nell'elaborato SQ_D.2 sono individuati, con apposita simbologia grafica, specifici ambiti urbanistici definiti *“aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o superfici previste trasferite da altre zone, già attuate”*.

Disciplina degli usi

Gli usi ammessi nelle aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o superfici previste trasferite da altre zone, già attuate, sono quelli contemplati dagli ambiti cui tali aree fanno riferimento.

Disciplina degli interventi

Gli interventi ammessi nelle aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o superfici previste trasferite da altre zone, già attuate, sono i seguenti: MO, MS, D, CD (in conformità al comma 2), RE senza aumento della SC esistente.

Titolo 17– Schede speciali d'intervento

(P) Il PUG individua con apposita simbologia le seguenti aree ed immobili sottoposti a specifica disciplina integrativa delle norme di riferimento per gli ambiti di rispettiva appartenenza, finalizzata a garantire, per contesti e funzioni di particolare rilevanza e peculiarità, la coerenza delle trasformazioni ed il corretto contributo delle stesse alla creazione e rigenerazione della città pubblica, attraverso l'individuazione di una normativa di dettaglio in relazione ad usi ammissibili, indici e parametri edilizi, requisiti di qualità urbana, ambientale e paesaggistica, ed alla determinazione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi di interesse pubblico da realizzare o riqualificare.

Le schede speciali sono suddivise sulla base dei diversi sistemi funzionali di appartenenza ed esplicitano pattuizioni in essere e/o il riconoscimento dell'avvenuto rispetto delle condizioni di interesse pubblico.

Titolo 3 - Città pubblica

(1) area destinata a "Centro per l'educazione stradale" - ove devono essere rispettate le seguenti specifiche:

- la gestione dell'attività è disciplinata da apposita convenzione (contenuti di cui alla convenzione stipulata in data 27/05/2010 rep. n. 105.854 racc. n. 26.801);
- non sono ammessi ampliamenti e interventi di nuova costruzione;
- $I_p \text{ max} = I_p \text{ esistente}$; nel caso in cui, per particolari e documentate esigenze, non sia possibile mantenere la permeabilità esistente, è necessario predisporre una proposta progettuale volta all'arricchimento ecologico dell'area e alla mitigazione degli impatti;
- oltre a quanto sopra specificato, quale condizione necessaria per la prosecuzione di esercizio dell'attività, il lotto contraddistinto al catasto terreni con il foglio 219 mappale 194 - destinato a Verde pubblico e attrezzature sportive - deve essere ceduto gratuitamente, entro la data di approvazione del PUG, all'Amministrazione Comunale, quale verde attrezzato a servizio della collettività, con funzione di mitigazione e riequilibrio ecologico ambientale.

(29) immobili in via De Ruggiero classificati al foglio 211 mappale 23 dove è ammesso insediare funzioni residenziali e turistico ricettive di cui agli usi a1, a2 e b1,b2.

(32) area in località Pieve Modolena, classificata al foglio 67 mappale 571 dove la realizzazione degli interventi di urbanizzazione è subordinata alla cessione e sistemazione a verde dell'area classificata al foglio 67 mappali 572 parte, 573 parte e 539 parte.

Titolo 7 - Sistema storico-architettonico

(18) immobili in via Secchi – ex sede ACI – di cui al PPC approvato con RUAD n. 619 del 23/04/2019, dove è ammesso inoltre insediare funzioni turistico-ricettive di cui agli usi:

- b1 Attività ricettive alberghiere;
- b2 Attività ricettive extra-alberghiere.

(26) complesso di valore storico-tipologico in via Samoggia: alle aree di pertinenza è attribuita una capacità edificatoria pari a 4.000 mq di SC per riassetto, ammodernamento ed ottimizzazione delle attività aziendali della Latteria Due Madonne - classificata al foglio 71 mappali 53 e 231; la progettazione dell'intervento, da attuarsi con PdCC, previo parere favorevole della CQAP, è assoggettata, oltre alle verifiche di ammissibilità previste dall'art. 2.2, all'attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e/o implementazione reti ecosistemiche extra urbane di cui all'art. 15.3 e Requisiti ecologico ambientali di cui all'art.4.1.

Titolo 9 - Sistema degli ambiti da riqualificare

(9) area per attrezzature e spazi collettivi di livello comunale in cui, nell'ambito di Concessione di Valorizzazione ex art. 3bis DL 351/2001 estesa agli Enti Locali ex art. 58 c. 6 DL 112/2018, sono ammessi gli usi d3, d14, d15, previa verifica delle condizioni di ammissibilità specificate, in relazione alle destinazioni d'uso; inoltre per i due edifici catastalmente individuati al foglio 155 mappali 137 e 138 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e modifica di sagoma e sedime previo parere favorevole della CQAP, con il vincolo di mantenere l'allineamento principale lungo piazzale Reverberi.

Titolo 10 - Sistema dell'abitare

(2) area in loc. Canali: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di specifica convenzione o atto d'obbligo per la realizzazione e cessione gratuita dell'area necessaria alla realizzazione di un tratto ciclopeditonale di collegamento tra via Hugo e via Tassoni.

(3) area in via Benedetto Croce: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di specifica convenzione o atto d'obbligo per la cessione gratuita dell'area necessaria alla realizzazione di un tratto ciclopeditonale su via Benedetto Croce.

(4) aree in via Pascal: l'attuazione degli interventi relativi alle aree individuate catastalmente al foglio 209, mappali 238, 1369, 1370, 1375, è subordinata alla cessione gratuita delle aree individuate catastalmente al foglio 209, mappali 1368, 1371, 1373, 1374, da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture per la viabilità e spazi accessori.

(5) area in loc. Massenzatico: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di specifica convenzione per la cessione gratuita di un'area da destinarsi ad attrezzature e spazi collettivi di livello comunale, per una superficie territoriale di circa di 2.000 mq di SF.

(6) area in via Pestalozzi di larghezza pari a 3,5 ml in corrispondenza del confine di zona est del tessuto A4, individuata al catasto da porzioni dei mappali 346, 347, 348, 351 e 358 del foglio 189: priva di capacità edificatoria (UF).

(11) aree assoggettate alla disciplina definita dall'accordo integrativo, approvato con DGC ID n. 11/2022 sottoscritto tra le parti in data 12/04/2022.

Titolo 11 - Sistema della produzione

(13) area in località Corticella: all'area è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 1.500 mq di SC; l'attuazione dell'intervento è assoggettata, oltre alle verifiche di ammissibilità previste dall'art. 2.2, all'attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e/o implementazione reti ecosistemiche extra urbane di cui all'art. 15.3 e i Requisiti ecologico ambientali di cui all'art.4.1

(14) area in località Gaida, classificata al foglio 35 mappali 416, 418, 446, 448; e parte del mappale 152 per una superficie territoriale pari a 11.965 mq: l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'ambito del procedimento art. 53 della LR 24/2017 di cui alla DCC n. 99 del 14/10/2019.

(15) area in località Buco del Signore: l'attuazione dell'intervento, da effettuarsi con PdCC, sulla porzione est del lotto Asp3, di SF pari a 3.250 mq, è subordinata alla cessione di un'area da destinarsi a parcheggio di uso pubblico e alla cessione gratuita di un'area da destinarsi a verde pubblico. La porzione ovest di lotto P4, latitante la viabilità esistente ed eccedente i 3.250 mq di SF, è priva di capacità edificatoria.

(16) area in località Corte Tegge, priva di capacità edificatoria; devono essere mantenuti i parcheggi esistenti lungo via Balla, con il relativo asservimento all'uso pubblico.

(17) area in località Gaida, classificata al foglio 33 mappali 350 (parte) e 352 per una superficie territoriale pari a 4.217 mq: l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'ambito del procedimento art. 53 della LR 24/2017 di cui alla DCC n. 151 del 13/07/2020.

(22) area in località Bagno, classificata al foglio 248 mappali 418, 421, 424, 434, 611, 612 e 626; e parte dei mappali 436 e 465 per una superficie territoriale pari a 15.900 mq: l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'ambito del procedimento art. 53 della LR 24/2017 di cui alla DCC n. 40 del 18/03/2019.

(28) immobili in località Masone classificati al foglio 193 mappali 139,142 e 143, dove è ammesso inoltre, attraverso PdCC, insediare funzioni commerciali di cui all'uso: e1.1 Medio piccole strutture di vendita. La riqualificazione dovrà concorrere agli obiettivi e azioni previste nell'ambito da rinnovare della via Emilia

Titolo 13 - Sistema dei piani da completare

(20) immobili in località Rivalta, di cui al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Palazzo ducale di Rivalta", approvato con Delibera di Consiglio Comunale 24286/261 del 02/12/2005, che può completare la sua attuazione avendo ultimato e ceduto le opere di urbanizzazione di interesse pubblico, all'interno dell'ex sub-comparto 2.1, dove è ammesso inoltre insediare funzioni scolastiche di cui agli usi:

- d7.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività prescolastiche, istruzione primaria, secondaria di I grado;

- d15 Attività di istruzione secondaria di secondo grado e superiore, di formazione e/o ricerca.

(21) immobili in via Luxemburg di cui al PUA ID 231 del 12/12/2017, dove è ammesso inoltre insediare funzioni commerciali di cui all'uso: d1 Esercizi commerciali di vicinato (da adibire a farmacia comunale).

(27) area in località Sesso, classificata al foglio 21 mappali 501 e 502, dove sono consentiti interventi di ampliamento dell'attività aziendale limitrofa attraverso la disciplina di cui all'art. 11.3.

(30) area in via Luciano Brevini, classificata al foglio 46 mappali 436, 440, 441 in cui è ammessa l'installazione di elementi di copertura di spazi aperti a corredo delle aperture degli edifici produttivi e/o magazzini che siano connessi al miglioramento o razionalizzazione del ciclo produttivo in essere per SC pari a 400 mq.

(36) aree assoggettate a procedimenti volti all'approvazione di strumenti attuativi, oggetto di riattivazione in esecuzione delle sentenze del TAR Parma nn. 191/200/201 del 01.07.2022 e delle ordinanze del Consiglio di Stato nn. 4559,4560 e 4561/2022 reg. prov. cau. - oggetto di impugnazione avanti il Consiglio di Stato, fatti salvi gli esiti dei predetti giudizi di appello. (DGC ID n. 206 del 13/10/2022).

Titolo 15 - Sistema del territorio agricolo

(7) area in località Roncadella: all'area è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 2.050 mq di SC per ampliamento dell'attività aziendale; l'attuazione dell'intervento è assoggettata, oltre alle verifiche di ammissibilità previste dall'art. 2.2, all'attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e/o implementazione reti ecosistemiche extra urbane di cui all'art. 15.3 e Requisiti ecologico ambientali di cui all'art.4.1

(8) area in località Villacurta: all'area è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 2.400 mq di SC per ampliamento dell'attività aziendale, con altezza massima consentita, per uso f1, pari a 10,50 m; l'attuazione dell'intervento è assoggettata, oltre alle verifiche di ammissibilità previste dall'art. 2.2, all'attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e/o implementazione reti ecosistemiche extra urbane di cui all'art. 15.3 e Requisiti ecologico ambientali di cui all'art.4.1

(10) area in località Gavasseto: all'area è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 1.100 mq di SC per ampliamento dell'attività aziendale; l'attuazione dell'intervento è assoggettata, oltre alle verifiche di ammissibilità previste dall'art. 2.2, all'attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio

ambientale e/o implementazione reti ecosistemiche extra urbane di cui all'art. 15.3 e Requisiti ecologico ambientali di cui all'art.4.1

(12) area in località Gavassa, facente parte dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) denominata Prato-Gavassa, temporaneamente destinata ad agricoltura sostenibile in cui è ammessa la realizzazione di strutture da destinare alla didattica per Sc pari a 1.000 mq.

(23) area in località Coviolo, dove è consentito realizzare, ai sensi dell'art. 15.1.3, un ampliamento dell'attività aziendale in continuità con edificio oggetto di PdC PG n. 177553/2022 e successive varianti; l'attuazione dell'intervento è assoggettata, oltre alle verifiche di ammissibilità previste dall'art. 2.2, all'attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e/o implementazione reti ecosistemiche extra urbane di cui all'art. 15.3 e Requisiti ecologico ambientali di cui all'art. 4.1

(25) aree individuate con la variante approvata con DCC n. 45/2019. Il documento "VAS ValSAT Rapporto ambientale - Documento di ValSAT e Sintesi non tecnica" di variante individua le specifiche condizioni cui è subordinato l'esercizio delle singole attività. Per gli immobili censiti al foglio 199 mappali 257, 258, 259, 260,261,262,264,265,266, individuati ai sensi dell'art. 15.2.4, sono ammessi cambi d'uso per funzioni legate all'esercizio delle attività di Aeroclub Volovelistico.

(33) aree per le quali l'esercizio delle attività è condizionato alla sottoscrizione di atto d'obbligo per la realizzazione di idonee misure di ambientazione e inserimento paesaggistico, coerentemente ai requisiti di prestazione di qualità urbana ecologico-ambientale e paesaggistica del Red.

(34) area in località Masone, ex PUA App 15 del PRG 2001, per la quale, alla scadenza del titolo edilizio PG n. 125826/2021, non prorogabile ulteriormente, qualora non fossero terminate le opere di urbanizzazione, si applica la disciplina del territorio rurale di cui al Titolo 15.

(35) area in località Gavasseto, dove è ammessa con PdCC, previo parere del Servizio Struttura di Policy Mobilità Sostenibile, la realizzazione di un tratto di viabilità di collegamento tra i due poli produttivi dell'azienda ivi esistente; il progetto di tale viabilità dovrà configurare la minimizzazione del consumo di suolo e la salvaguardia paesaggistica e del territorio agricolo nel contesto di riferimento.

(37) area in località Canali – il Capriolo: è ammessa con IED la NC per ampliamento del 20% del VT esistente e Ip min pari al 70%; tale ampliamento potrà configurare la realizzazione di strutture ad integrazione e complemento delle attrezzature sportive-ricreative in essere e, previo parere favorevole della CQAP, edifici separati da quelli esistenti, nel caso sia dimostrato, presentando una esauriente relazione illustrativa di approfondimento, che l'intervento non stravolga i rapporti volumetrici esistenti e garantisca un adeguato inserimento paesaggistico ed ambientale.