



COMUNE DI SAN CLEMENTE

P.U.G.

PIANO URBANISTICO GENERALE

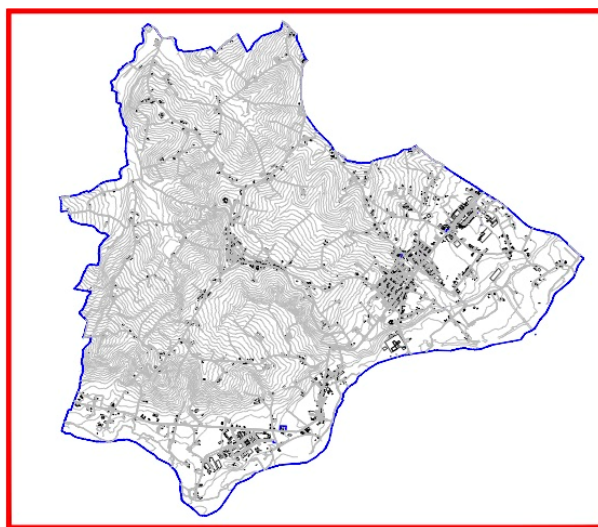
R – Le Regole

Data luglio 2026

R. Nta

Norme tecniche
di attuazione

SAN 2035 
CLEMENTE



Sindaco:
dott.ssa Mirna Cecchini

Assessore:
dott. Christian D'Andrea

Responsabile Ufficio di Piano:
ing. Giuseppe Lopardo

Garante comunicazione e partecipazione
dott. Lorenzo Socci

Progettista:
arch. Paolo Spada (SPADA E ASSOCIATI srl)
(progettazione urbanistica e coordinamento)

Consulenti e collaboratori
dott. Andrea Baroncioni (indagini archeologiche)
avv. Leonardo Bernardini (supporto giuridico)
dott. Carlo Copioli (studio geologico e sismico)
dott. Giuseppe Fuschillo (elaborazioni GIS)
dott.ssa Angela Piegari (percorso partecipativo)
dott.ssa Daniela Tonini (classificazione acustica)
arch. Anja Visini (restituzioni grafiche)

Assunzione Proposta P.U.G.

Adozione proposta P.U.G.
Del. CC. n. del

Approvazione P.U.G.
Del. CC. n. del

PRIMA PARTE - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - Oggetto, contenuti ed efficacia

- 1.1 Generalità
- 1.2 Elaborati del Piano Urbanistico Generale
- 1.3 Il Regolamento Edilizio
- 1.4 Varianti al Piano Urbanistico Generale
- 1.5 Norme di salvaguardia
- 1.6 Entrata in vigore del Piano
- 1.7 Piani Attuativi Vigenti
- 1.8 Articolazione delle Norme Tecniche
- 1.9 Interpretazione ed efficacia delle Norme Tecniche e degli elaborati grafici del Piano

TITOLO II - Attuazione del piano urbanistico generale

- 1.10 Strumenti attuativi del Piano Urbanistico Generale
- 1.11 Accordi Operativi e Piani Attuativi di iniziativa pubblica
- 1.12 Principi di perequazione urbanistica e modalità di applicazione
- 1.13 Incentivi urbanistici

TITOLO III – Definizione dei parametri, modalità e tipi di intervento

- 1.14 Definizione e applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici
- 1.15 Modalità e categorie di intervento

SECONDA PARTE - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

TITOLO I – OGGETTO E CONTENUTI

- 2.1 Generalità ed obiettivi
- 2.2 Aree urbane di interesse storico A1
- 2.3 Tessuto urbano in connessione visiva e funzionale con le aree urbane di interesse storico A2
- 2.4 Aree urbane di interesse storico radicalmente trasformate A3
- 2.5 Edifici e manufatti in ambito rurale di interesse storico/ambientale
- 2.6 Viabilità storica
- 2.7 Tutela degli elementi di interesse storico - archeologico

TERZA PARTE - DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE

TITOLO I - Obiettivi e articolazione del territorio rurale

- 3.1 Generalità, e obiettivi
- 3.2 Disposizioni generali per l'edificazione in aree rurali

TITOLO II - Ambiti per la produzione agricola

- 3.3 Articolazione degli ambiti per la produzione agricola
- 3.4 Interventi edilizi direttamente funzionali all'attività agricola
- 3.5 Abitazione principale dell'imprenditore agricolo
- 3.6 Foresteria aziendale

- 3.7 Edifici a diretto servizio delle attività agricole
- 3.8 Interventi edilizi per attività connessa alla produzione agricola aziendale
- 3.9 Agriturismo e attività connesse

TITOLO III - Attività extra – agricole nel territorio rurale

- 3.10 Attività turistico ricettive,
- 3.11 Attività ricreative e sportive
- 3.12 Attività di svago e complementari
- 3.13 Serre permanenti per attività floro-vivaistica

TITOLO IV - Patrimonio edilizio non connesso all'attività agricola

- 3.14 Interventi su edifici produttivi extra-agricoli isolati in territorio rurale
- 3.15 Edificato sparso e discontinuo
- 3.16 Edifici isolati in territorio rurale privi di interesse storico/ambientale non più funzionali all'attività agricola
- 3.17 Interventi su manufatti allo stato di rudere
- 3.18 Casistica particolare

QUARTA PARTE - DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO

TITOLO I - Disposizioni generali

- 4.1 Generalità ed obiettivi
- 4.2 Individuazione e struttura del territorio urbanizzato

TITOLO II - Disposizioni specifiche per la qualità urbana

- 4.3 Articolazione degli interventi
- 4.4 Interventi di qualificazione edilizia
- 4.5 Interventi di ristrutturazione urbanistica B2, BB3, B5, D1, D2
- 4.6 Interventi di addensamento o sostituzione urbana B1, B2s, B4, D2s

TITOLO III - Disposizioni complementari per le aree d1s, d2, d3

- 4.7 Ambiti di completamento D1s
- 4.8 Ambiti a destinazione mista D2

QUINTA PARTE - DISPOSIZIONI PER LE NUOVE URBANIZZAZIONI

TITOLO I - Disposizioni generali

- 5.1 Individuazione delle nuove urbanizzazioni
- 5.2 Interventi soggetti a limitazioni in relazione al consumo di suolo
- 5.3 Interventi non soggetti a limitazioni in relazione al consumo di suolo

TITOLO II – Condizioni di intervento

- 5.4 Funzioni ammesse
- 5.5 Dotazioni territoriali
- 5.6 Modalità di attuazione

SESTA PARTE - DISPOSIZIONI PER LE INFRASTRUTTURE E LE DOTAZIONI TERRITORIALI

TITOLO I - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

- 6.1 Disposizioni generali
- 6.2 Infrastrutture per la modalità veicolare
- 6.3 Infrastrutture per la mobilità ciclo-pedonale
- 6.4 Impianti di distribuzione carburanti e a servizio della mobilità
- 6.5 Attrezzature ed impianti tecnologici
- 6.6 Parcheggi pubblici
- 6.7 Parcheggi di pertinenza
- 6.8 Aree cimiteriali

TITOLO II - Dotazioni territoriali: attrezzature e spazi collettivi

- 6.9 Definizioni
- 6.10 Piano dei Servizi
- 6.11 Dotazioni minime
- 6.12 Caratteristiche delle dotazioni territoriali oggetto di cessione
- 6.13 Casi di monetizzazione

TITOLO III - Interventi di edilizia residenziale a valenza sociale

- 6.14 Obiettivi
- 6.15 Definizioni
- 6.16 Disposizioni specifiche

SETTIMA PARTE – NORME IN MATERIA AMBIENTALE

TITOLO I - Disposizioni generali

- 7.1 Contenuti e articolazione

TITOLO II - Disposizioni di carattere paesaggistico e ambientale

- 7.2 Misure per la tutela del paesaggio
- 7.3 Misure per la riduzione del rischio idraulico, idrogeologico e geomorfologico
- 7.4 Misure per la riduzione del rischio sismico
- 7.5 Misure per la gestione del ciclo delle acque e permeabilità dei suoli
- 7.6 Misure per la gestione dei rifiuti
- 7.7 Misure per il contenimento energetico e la produzione di energie da fonti rinnovabili
- 7.8 Misure per il contenimento dell'inquinamento atmosferico, acustico e luminoso
- 7.9 Dotazioni ecologiche e ambientali
- 7.10 Interventi di desigillazione e per la riduzione delle superfici impermeabili

ALLEGATO A: ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

ALLEGATO B: ELENCO DEGLI USI

PRIMA PARTE - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - OGGETTO, CONTENUTI ED EFFICACIA

1.1 Generalità

1

Il Piano Urbanistico Generale (PUG, in breve in questo testo **Piano**) è lo strumento di pianificazione generale che, sulla base e in coerenza con le risultanze delle analisi e delle conoscenze elaborate nel Quadro Conoscitivo e della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), delinea per l'intero territorio comunale, a tempo indeterminato, gli obiettivi e le strategie per dare attuazione ai principi indicati dalla LR 24/2017 e ss.mm.ii.

2

Il Piano è redatto secondo le disposizioni della LR 24/2017 in conformità con i vigenti strumenti di pianificazione di area vasta e regionali ed è strutturato in maniera da contenere prescrizioni, direttive ed indirizzi, secondo quanto definito nei commi successivi.

3

Le presenti "Norme Tecniche di Attuazione" (NTA, in breve in questo testo **Norme**) fissano le norme per gli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili e delle destinazioni d'uso da applicare su tutto il territorio comunale, sulla base delle indicazioni contenute nei grafici allegati al **Piano**. Le Norme contengono gli indirizzi e le strategie cui si attiene la pianificazione, e quelli da porre a base delle trasformazioni da questa perseguite / consentite, nonché le prescrizioni cui le trasformazioni consentite dovranno conformarsi.

4

L'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti rende inapplicabili le disposizioni del Piano con esse incompatibili, senza necessità di procedere a variante.

1.2 Elaborati del Piano Urbanistico Generale

1

Il **Piano** si compone di un insieme di documenti tra loro integrati che concorrono al conseguimento degli obiettivi definiti. Sono suoi documenti costitutivi:

- i documenti della serie "QC" (Il Quadro conoscitivo) che costituiscono gli elementi basilari di analisi delle condizioni ambientali e infrastrutturali del territorio;
- i documenti della serie "Vn" (La tavola dei Vincoli) che raccolgono e restituiscono le prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali che vi gravano, ai sensi del comma 2 dell'articolo 25 della LR 24/2017;
- i documenti della serie "Vs" (La Valutazione sostenibilità ambientale e territoriale) attraverso i quali si verificano le condizioni di sostenibilità delle proposte di Piano;
- I documenti della serie "St" (La Strategia, SQUEA) che indicano gli obiettivi del Piano e gli strumenti per perseguirli;
- I documenti della serie "R" (Le Regole) che fissano su base grafica e nell'articolazione delle presenti **Norme**, le regole per le trasformazioni edilizie ed urbanistiche.

2

I documenti delle serie “QC”, e “Vs” hanno i contenuti ed il significato loro attribuito dalla normativa, in particolare dalla LR 24/17; hanno quindi valore di documentazione; non hanno di conseguenza valore immediatamente prescrittivo.

3.

I documenti della serie “Vn” con la relativa scheda esplicativa rappresentano i vincoli e le condizionalità per l’uso del suolo e le trasformazioni edilizie ed urbanistiche; hanno quindi valore immediatamente cogenti.

Tali documenti sono aggiornati con modalità proprie, come disposto dal comma 5 dell’articolo 37 della LR 24/2017; l’aggiornamento avviene con deliberazione consiliare 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**.

In sede di tali aggiornamenti vengono altresì rettificare graficamente le tutele, senza che ciò interferisca con la disciplina delle tutele stesse, in considerazione della rappresentazione ad una scala maggiore del **Piano** o atto che le disciplina, nonché per portarle a coincidere con la reale consistenza rilevabile sul terreno.

Tali documenti riportano, come indicato al citato articolo 37 le disposizioni vincolanti che risultano dalle normative qualora esse risultino approvate ai sensi di legge

4

I documenti della serie “St” sono i seguenti, con il significato appresso indicato:

- Il documento St. D (Documento illustrativo della strategia) illustra in termini discorsivi i contenuti della strategia assunta nel **Piano**, fissandone gli obiettivi qualitativi e quantitativi;
- Il documento St. S (Schemi illustrativi della strategia) rappresenta i contenuti e gli obiettivi del documento St. D; tale documento è redatto su base ideografica ed ha esclusivamente valore illustrativo ed esemplificativo;
- Il documento St. Lg (Linee Guida) fornisce indicazioni, per gli snodi più sensibili delle previsioni del Piano, fissando criteri per il raggiungimento degli obiettivi illustrati nella Strategia e per il perseguimento dei requisiti di carattere ambientale ed ecologico, secondo quanto indicato nella ValSAT. Tale documento articola inoltre il sistema degli incentivi stabiliti dalle presenti **Norme**; ha quindi valore generale di direttive, cioè di disposizioni e indicazioni per l’elaborazione dei piani attuativi e dei progetti edilizi, e che assumono valore prescrittivo laddove così indicato.

5

I documenti della serie “R” sono i seguenti, con il significato indicato:

- I documenti R. At (Assetto del territorio) ha il valore di univoca rappresentazione cartografica, con riguardo al territorio extraurbano e a quello urbanizzato;
- Il documento R. Nta (**Norme**) è costituito dal presente documento, che fissa gli aspetti regolamentari per l’attuazione del **Piano**.

I documenti R. At costituiscono disposizione prescrittiva e cogente nei casi in cui costituiscano riferimento per interventi diretti, secondo quanto stabilito dall’art. 33 comma 4 della LR 24/17; per gli interventi per i quali è prescritto l’approvazione degli strumenti attuativi di cui al successivo articolo 1.11, i medesimi documenti hanno valore di individuazione di massima degli interventi consentiti, che andranno precisati e definiti nel corso della pianificazione attuativa.

6

Le presenti Norme, assieme alle Linee Guida di cui al precedente comma 4 costituiscono l'insieme delle disposizioni di riferimento. In ragione di ciò, nel testo di ambedue i documenti, sono contrassegnati con la sigla **(Pr)** gli articoli e i commi che hanno un contenuto prescrittivo, che sono quindi da considerarsi, secondo quanto indicato all'articolo 28 comma 2 della LR 24/17 come “... *disposizioni cogenti e autoapplicative dei piani che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati, regolando in modo vincolante gli usi ammessi e le trasformazioni consentite. Le prescrizioni devono trovare piena e immediata osservanza e attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati, secondo quanto previsto dal piano, e prevalgono automaticamente, senza necessità di recepimento, sulle disposizioni incompatibili contenute negli strumenti di pianificazione e negli atti amministrativi attuativi assunti in data antecedente*”.

7

I documenti costitutivi del **Piano** sono elencati nell'allegato A, oltre che nell'elaborato “0” parte integrante del **Piano** stesso

1.3 Il Regolamento Edilizio (RE)

1

Il Regolamento edilizio (RE), redatto ai sensi del DPR 380/2001, della Lr 15/2013 e DGR 922/2017, contiene la disciplina definitoria e prescrittiva per gli interventi urbanistici ed edilizi.

2

Il RE viene approvato e variato con le procedure indicate dalla LR 33/1990 art. 16 e contiene le norme di riferimento per l'attuazione degli interventi di qualificazione edilizia indicati dal Piano nonché per l'attuazione degli interventi urbanistici per quanto non diversamente indicato dalle presenti norme.

3

Le presenti **Norme** e le Linee Guida rimandano al RE per la definizione dei livelli prestazionali richiesti per la sostenibilità degli interventi e per le modalità della loro realizzazione. Tale rimando permette di tenere costantemente in considerazione gli avanzamenti tecnologici, gli studi e l'emanazione di direttive, linee guida e aggiornamenti di settore, senza dover procedere necessariamente alla procedura più complessa della variante urbanistica al **Piano**.

1.4 Varianti al Piano Urbanistico Generale

1 **(Pr)**

Possono avere valore ed effetto di variante al Piano i seguenti procedimenti:

- stipula di accordi di programma, ai sensi dell'articolo 34 del D.Lgs 267/2000 come specificato dall' articolo 60 della LR 24/2017;
- approvazione di progetti di fattibilità tecnico economica o esecutivi di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, mediante procedimento unico ai sensi dell'articolo 53 della LR 24/2017;
- approvazione progetti di fattibilità tecnico economica o esecutivi 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 della LR 24/2017 e dell'art. 8 del DPR 160/2010;

- 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.

2 (Pr)

Al di fuori dei casi sopra indicati, le varianti al Piano si approvano con il procedimento di cui agli articoli 44 e seguenti della LR 24/17, fatta salva l'esclusione dalla Valsat nei casi di cui all'art. 19 comma 6 della stessa legge.

1.5 Norme di salvaguardia

1(Pr)

A decorrere dalla data della delibera di adozione del Piano e fino alla sua entrata in vigore si applicano le misure di salvaguardia di cui all' art. 27 della LR 24/17, in coerenza con il regime transitorio di cui agli artt. 3 e 4 della stessa legge.

2 (Pr)

Nel periodo di salvaguardia l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione in merito:

- all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni dei piani e delle varianti adottati, incompatibili con gli indirizzi degli stessi o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- all'approvazione di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che presentino previsioni in contrasto con quanto disposto dal piano e dalla variante adottati.

3

Nel periodo di salvaguardia come sopra individuato sono ammesse le varianti e/o il completamento del procedimento di approvazione dei seguenti atti:

- piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, sempre che dette varianti non siano in contrasto al Piano adottato e secondo quanto indicato al successivo articolo 1.7;
- accordi di programma e loro varianti.

4 (Pr)

La disciplina di salvaguardia non si applica:

- ai titoli abilitativi regolarmente rilasciati e di cui sia stato dato l'inizio lavori prima della data della delibera di adozione del Piano;
- alle CILA regolarmente depositate prima della data della delibera di adozione del Piano, comprese Segnalazioni e Comunicazioni con efficacia differita per richiesta di parere.

Per i titoli elencati al presente comma non sono ammesse varianti essenziali, salvo che siano conformi con il **Piano**.

1.6 Entrata in vigore del Piano

1

Il Piano entra in vigore alla data di pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione dell'avviso di avvenuta approvazione, a condizione che alla medesima data sia stato integralmente pubblicato sul sito web del Comune di San Clemente, ai sensi dell'art. 39 comma 3 del DLgs 33/2013. A decorrere dall'entrata in vigore del Piano è abrogato il Piano Regolatore Generale e sue varianti e tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel Piano.

Il Piano non si applica:

- agli interventi approvati con procedimenti speciali, di cui all'articolo 53 LR 24/17, dei quali sia stata convocata la Conferenza dei Servizi entro la data di adozione del Piano;
- alle varianti non essenziali, come definite dalla LR 23/2004, relative a Permessi di Costruire, Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, già rilasciate ed efficaci alla data di entrata in vigore del Piano, e per le quali sia stato dato l'avvio dei lavori.

1.7 Piani Attuativi Vigenti

1

I Piani Attuativi già approvati e convenzionati alla data di entrata in vigore del **Piano** permangono in vigore. La loro validità è commisurata alla validità delle convenzioni urbanistiche che ne garantiscono la concreta attuazione, anche attraverso le proroghe di legge e anche se il dispositivo di proroga non è perfezionato da un corrispondente atto amministrativo.

2 (Pr)

I Piani Attuativi di cui al comma precedente potranno essere oggetto di varianti nel corso della loro validità. Qualora tali varianti eccedano i limiti di cui alla Circolare Regionale 25.07.2024 prot. 0804340.U, dovranno realizzare l'adeguamento dei Piani Attuativi stessi agli indirizzi e alle disposizioni del presente **Piano**, in accordo con la Strategia del **Piano**.

3 (Pr)

Data la natura pubblica del Piano Attuativo dell'APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata, Parco delle Attività Economiche della Valconca, redatto a seguito dell'Accordo di Programma in data 14.04.2009), e del relativo soggetto attuatore, è previsto che il Comune di San Clemente provveda, attraverso una variante generale al vigente PUA che costituisca nuova adozione del Piano stesso, all'adeguamento dello stesso agli obiettivi di sostenibilità ecologica ed ambientale contenuti nelle ~~città~~ Linee Guida n. 9 (per l'adeguamento del Piano Attuativo del Parco delle Attività Produttive della Valconca e limitrofe aree di completamento).

1.8 Articolazione delle Norme Tecniche

1

Le presenti norme sono così articolate:

- Prima parte: disposizioni generali;
- Seconda parte: disposizioni per la tutela e valorizzazione del sistema insediativo storico;
- Terza parte: disposizioni per il territorio rurale;

- Quarta parte: disposizioni per il territorio urbanizzato;
- Quinta parte: disposizioni per le nuove urbanizzazioni;
- Sesta parte: disposizioni per le infrastrutture e le dotazioni territoriali;
- Settima parte: norme in materia ambientale

2

Sono allegati alle presenti norme:

- Allegato A: Elenco elaborati costituenti il **Piano**;
- Allegato B: Elenco degli usi. Sono riportati gli usi previsti, classificati secondo le categorie funzionali di cui all'art. 28 LR 15/13, con le necessarie integrazioni adeguatamente segnalate. Gli usi che non compaiono nell'elenco di cui all'allegato B non sono consentiti all'interno del territorio comunale, fino all'adozione di una specifica delibera ricognitiva di Consiglio Comunale che individui l'uso conforme alla previsione di **Piano**.

1.9 Interpretazione ed efficacia delle Norme Tecniche e degli elaborati grafici del Piano

1 (Pr)

Alle presenti **Norme** deve essere data lettura sistematica, per cui ciascuna di esse va interpretata nel contesto e nell'insieme di riferimento, e va intesa non solo in modo letterale o che abbia un senso, ma anche, tra più possibili significati, va privilegiato quello maggiormente conforme alle finalità esplicitate all'interno delle medesime norme, ed in particolare all'inizio di ogni sua parte, e nel complesso dei documenti del **Piano**.

2

In relazione a quanto esplicitato al comma precedente le disposizioni di cui alle successive Seconda, Terza, Quarta, Quinta, Sesta e Settima parte hanno validità normativa condizionata e subordinata alle prescrizioni dei vincoli e tutele contenute negli elaborati della serie Vn di cui al comma 3 del medesimo all' art. 1.2, i quali risultano quindi prevalenti rispetto ad ogni altra previsione del **Piano**.

3

Per quanto riguarda i documenti grafici del **Piano** (documenti R. At) in caso di incongruenze valgono le indicazioni contenute nei documenti ad una scala di maggior dettaglio; nei casi di dubbia interpretazione si farà riferimento allo stato dei luoghi risultante dalla base catastale georeferenziata utilizzata per la redazione dei suddetti documenti.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE

1.10. Attuazione del Piano Urbanistico Generale

1 (Pr)

Il **Piano** si attua attraverso:

- interventi edilizi diretti, di cui ai successivi commi 2, 3 e 4;
- interventi edilizi diretti convenzionati, di cui ai successivi commi 2, 3 e 4;
- interventi soggetti a pianificazione urbanistica attuativa di cui al successivo articolo 1.11

2 (Pr)

Si attuano con intervento edilizio diretto, eventualmente convenzionato, gli interventi di qualificazione edilizia, come definiti dalla lettera a) del comma 4 dell'art.7 della LR 24/2017, e quelli di nuova costruzione nelle zone agricole e nelle aree di completamento interne al territorio urbanizzato, nei casi e alle condizioni ammessi. Essi si attuano secondo le disposizioni della disciplina contenuta negli articoli successivi e nel Regolamento Edilizio, fatti salvi i limiti e le condizioni stabiliti dalle prescrizioni contenute nella Tavola dei Vincoli (documenti della serie "Vn").

3

Per gli interventi edilizi diretti di cui al precedente comma 2, il **Piano** disciplina in dettaglio, attraverso le presenti **Norme** e i documenti di cui al documento St. Lg (Linee Guida), gli usi ammissibili, gli indici e i parametri edilizi, le modalità di attuazione e la quantità di dotazioni territoriali, infrastrutturali e di servizi pubblici o privati da realizzare e gli obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale da garantire.

4 (Pr)

Per gli interventi di cui al precedente comma 2 vale il limite inderogabile di densità edilizia su base fondiaria indicato all'articolo 7 punto 2) DM 1444/68. Per tutte le attività edilizie che concorrono quindi a creare densità su base fondiaria superiori a 5 mc/mq si procede attraverso Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica di cui all'articolo successivo.

1.11 Accordi Operativi e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica

1 (Pr)

Sono disciplinati con la pianificazione attuativa i seguenti interventi:

- interventi di recupero delle aree urbane di interesse storico;
- interventi di riqualificazione urbana ed edilizia attuabili attraverso addensamento e/o sostituzione urbana di cui all'articolo 9 comma 4 lettera c) LR 24/17;
- alcuni interventi di completamento interni al territorio urbanizzato, specificatamente individuati nelle presenti norme;
- interventi di nuova edificazione ai margini del territorio urbanizzato.

In tali casi si procede con gli strumenti attuativi indicati all'art. 38 della LR 24/17 e individuati nei documenti del **Piano** come Accordi Operativi e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica tra i quali è previsto il Piano di Recupero di cui alla successiva seconda parte delle Norme.

2

La definizione dei contenuti, degli elaborati necessari e del procedimento per arrivare alla stipula degli Accordi Operativi e dei Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica sono stabiliti dall'art. 38 e seguenti della LR 24/2017; si applica inoltre la specifica disciplina contenuta nel Regolamento Edilizio.

3

Attraverso gli Accordi Operativi e i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, l'Amministrazione Comunale stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo

delle stesse alla realizzazione degli obiettivi del **Piano**, con particolare riferimento alla Strategia (documento St. D).

4

Per gli ambiti per i quali è prevista l'approvazione di un Accordo Operativo o sottoposti a Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, il **Piano** non attribuisce specifici contenuti normativi, ma si limita ad indicare, in particolare con i documenti di cui al documento St. Lg, gli obiettivi in ordine alle configurazioni da realizzare, alla riqualificazione urbana ed ambientale nonché alla sostenibilità sociale da perseguire.

5

Compete all' Accordo Operativo e al Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica fissare gli usi ammissibili entro quelli generali indicati dalle **Norme**, e gli indici e i parametri edilizi particolari, e stabilire le modalità di attuazione e la quantità di dotazioni territoriali, infrastrutturali e di servizi pubblici o privati da realizzare, sulla base dei documenti richiamati al comma precedente. Compete inoltre agli stessi anche l'esatta perimetrazione delle aree di intervento, essendo l'individuazione cartografica contenuta nei documenti del **Piano** alle tavole R.At di tipo ideogrammatica.

6

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di fissare, per ogni ambito soggetto ad Accordo Operativo singolarmente inteso, con apposita delibera motivata del Consiglio Comunale, un termine per la presentazione, da parte dei soggetti aventi titolo, della proposta di Accordo Operativo e per la sua condivisione da parte del Comune, secondo le procedure indicate al comma 8 dell'articolo 38 LR 24/17. Tale termine non può essere inferiore a centottanta giorni. In caso di perdurante inerzia dei soggetti aventi titolo e trascorso inutilmente il termine assegnato, l'Amministrazione Comunale dispone su tali aree la redazione di un Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica.

7

Qualora la proposta di Accordo Operativo, per come definito d'intesa con l'Ufficio di Piano, venga sottoscritta solo da una parte dei proprietari delle aree interessate dagli interventi, e tale proposta sia considerata conforme alla strategia del Piano e siano stati condivisi gli obiettivi di sostenibilità sociale ed ambientale, il Consiglio Comunale può approvare la proposta di Accordo Operativo come Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, con le modalità e le conseguenze connesse. È sempre possibile in ogni caso definire un Accordo Operativo in stralcio, con le modalità previste al successivo articolo 4.6 comma 5

8 (**Pr**)

È in ogni caso sempre possibile, tramite motivato provvedimento del Consiglio Comunale, stabilire sulle aree ricomprese all'interno del territorio urbanizzato e su quelle di prevista urbanizzazione, la redazione di Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica; una volta assunta tale deliberazione, il Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica deve essere adottato dal Consiglio Comunale entro i successivi dodici mesi; a seguito di tale adozione scattano le norme di salvaguardia.

9 (**Pr**)

Gli ambiti oggetto di Accordi Operativi o di Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica sono indicati nei documenti grafici del Piano e individuati con apposita numerazione richiamata nelle

Linee Guida n. 6 (per gli interventi di riqualificazione urbana ed edilizia), che dettano i criteri per i relativi interventi.

1.12 Principi di perequazione urbanistica e modalità di applicazione

1

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri derivanti dalla pianificazione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

2 (Pr)

Gli Accordi Operativi, i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica e le trasformazioni urbane soggette a titolo abilitativo convenzionato, attuano la perequazione e, nel disciplinare gli interventi da realizzare unitariamente, assicurano un'equa ripartizione delle quantità edificatorie e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

3.

Attraverso il ricorso alla perequazione urbanistica la pianificazione comunale persegue la qualità dell'insediamento e del territorio da ricercare anche tramite l'acquisizione pubblica di terreni o di edifici da destinare ad opere e servizi pubblici o di interesse pubblico, o in particolari contesti ambientali; in particolare per:

- la realizzazione di opere pubbliche e di attrezzature e servizi di pubblica utilità;
- la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale;
- l'eliminazione di fabbricati incongrui in zone di tutela del patrimonio edilizio ed urbanistico di valore storico, con particolare riferimento alle aree urbane di interesse storico e al loro intorno significativo di cui alla successiva seconda Parte;
- l'allocazione di diritti volumetrici in relazione a fabbricati non coerenti con il sistema dei vincoli fissato nei documenti della serie Vn, o ricadenti nelle fattispecie indicate nelle norme che seguono.

4 (Pr)

Al fine di garantire la sostenibilità degli interventi anche dal punto di vista sociale, è previsto che gli strumenti attuativi riservino una quota dei diritti edificatori, con le relative superfici fondiarie, oppure di volumi edificati, per le finalità di cui al comma precedente da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale o a soggetti da questa individuati. Tale quota sarà fissata nell'ambito dello strumento attuativo (Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica) sulla base di uno specifico programma finanziario relativo all'intervento stesso, sulla base dei criteri indicati nelle già citate Linee Guida n.6 e nelle Linee Guida n. 7 (per gli interventi di nuova urbanizzazione).

5

Nelle medesime Linee Guida sopra citate sono inoltre indicati i contributi, in termini di opere o monetari che afferiscono alla riqualificazione delle infrastrutture urbane e per le dotazioni ecologiche e ambientali di cui all'articolo 21 LR 24/17.

6 (Pr)

Nei successivi articoli delle **Norme** e nel documento St. Lg (Linee Guida) sono fissati i criteri quantitativi e qualitativi per l'attivazione delle disposizioni in ordine agli obiettivi di cui al comma precedente.

1.13 Incentivi urbanistici e criteri premiali

1

Il contributo di costruzione ex articolo 29 e seguenti LR 15/13 è individuato con specifica Delibera di Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 16 del DPR.380/2001 e ss.mm.ii. di recepimento della DAL 186/18 e sulla base di quanto disciplinato dalla LR 24/17. Specifiche riduzioni del contributo di costruzione possono essere stabilite in relazione agli interventi:

- situati all'interno del Territorio Urbanizzato;
- finalizzati a consentire e realizzare ambiti di Edilizia Residenziale Sociale, come definiti dalle normative vigenti o a forme di abitare solidali di cui ai relativi articoli della sesta parte delle **Norme**.

2 (Pr)

In applicazione dei criteri di cui all'art.8 comma 1 lettere c), d) della LR 24/17, in caso di intervento diretto convenzionato possono essere stabiliti incentivi in forma di potenzialità edificatoria aggiuntiva a condizione che l'edificio raggiunga determinati requisiti prestazionali. Le citate Linee Guida n.6 fissano i criteri e la misura di tali incentivi, che non sono cumulabili tra di loro.

3

Sono inoltre stabiliti requisiti ambientali minimi con i connessi criteri premiali o limitanti per gli interventi nel territorio rurale, che sono richiamati nella Terza Parte delle **Norme** e nel documento St. Lg, Linee Guida n.3 (per gli interventi di miglioramento ambientale del territorio rurale).

4 (Pr)

Gli incentivi di cui al comma 2 e i criteri premiali di cui al comma 3 possono essere utilizzati una sola volta. Essi operano eventualmente anche in deroga agli indici di edificabilità relativi alle specifiche zone urbane ed extraurbane; valgono inoltre le seguenti ulteriori disposizioni:

- per gli indici di cui al comma 2, la determinazione dei loro livelli prestazionali può essere aggiornata e ridefinita attraverso specifica Delibera del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti variante al **Piano**;
- per i criteri premiali di cui al comma 3, la modifica può essere operata tramite specifica Delibera del Consiglio Comunale, che non costituisce variante al **Piano**, limitatamente al bilanciamento dei singoli criteri di cui alle citate Linee Guida n. 3, paragrafi 5.2.1 e 5.2.2; ma non alla loro caratterizzazione e quantificazione secondo quanto indicato al punto 5.1 delle Linee Guida stesse.

5 (Pr)

Gli interventi di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo sono oggetto di atti unilaterali d'obbligo debitamente trascritti all'Agenzia delle Entrate, aventi valenza pari alla vita utile dell'opera edilizia che si va a realizzare o modificare (50 anni). La mancata ottemperanza alle condizioni ivi contemplate comporta la decadenza del titolo edilizio abitativo.

6 (Pr)

In relazione alle convenzioni e agli atti d'obbligo di cui al comma precedente, il Regolamento Edilizio fissa i contenuti e le modalità di sottoscrizione.

TITOLO III – Definizione dei parametri, modalità e tipi di intervento

1.14 Definizione e applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici

1

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle varie parti del territorio comunale fanno riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui alla DGR.922/2017 e ss.mm.ii., che forniscono i caratteri generali dei parametri che devono essere uniformemente applicati nella pianificazione urbanistica. Questi parametri trovano la precisazione della loro entità nelle disposizioni che regolamentano gli interventi di trasformazione nel territorio urbanizzato ed in quello rurale secondo quanto indicato nelle presenti **Norme** e nel documento St. Lg (Linee Guida); e secondo le ulteriori prescrizioni che disciplinano gli interventi disposti dagli strumenti urbanistici attuativi.

2 (Pr)

Le citate DTU sono richiamate ed integrate dal Regolamento Edilizio Comunale, che fissa nel dettaglio le modalità per il calcolo dei parametri di carattere prettamente edilizi, in particolare per i seguenti:

- altezza dell'edificio;
- distanze minime dai confini e dalle strade;
- indice di visuale libera;
- modalità di calcolo di SU, SA e ST per edifici residenziali e non residenziali;
- modalità di calcolo dell'indice di permeabilità fondiaria e/o territoriale;
- modalità di effettuazione degli interventi di ampliamento dell'edificato, laddove consentito.

3 (Pr)

Per quanto riguarda i parametri di carattere prettamente urbanistico, valgono le seguenti precisazioni:

- le potenzialità insediative ed edificatorie per quanto riguarda le destinazioni di tipo residenziale, ricettivo e a queste assimilabili (allegato B, categorie funzionali "a" e "b"; voci f1, f9 e f10 della categoria funzionale "f") sono calcolate in termini di Superficie Complessiva (SC) per come definite dalle citate DTU;
- ai fini del calcolo della Superficie Complessiva di progetto, per quanto riguarda il calcolo della superficie accessoria (SA), nel caso di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia comportante interventi di demolizione e ricostruzione:
 - sono calcolate integralmente le superfici afferenti ai parcheggi privati pertinenziali fuori terra, siano questi realizzati in struttura o a cielo aperto;
 - non vanno calcolate le superfici relative ad autorimesse private pertinenziali collocate al piano interrato qualora queste abbiano carattere di autorimesse collettive per una pluralità di alloggi; tali autorimesse dovranno collegarsi a parti comuni orizzontali o verticali senza collegamenti diretti all'interno dei singoli alloggi; in caso contrario anche le superfici relative ad autorimessa privata vanno calcolate come superfici accessorie, anche se interrate;

- le superfici accessorie afferenti a portici, gallerie private, ballatoi e logge devono avere una incidenza non inferiore al 10% della Superficie Utile (SU) di ciascuna unità immobiliare; qualora risultino minori di tale quota, la superficie utile (SU) realizzabile va detratta nella stessa misura (10%);
- nelle unità edilizie a prevalente funzione abitativa costituite da sei o più unità immobiliari, la superficie degli spazi comuni di servizio e di collegamento alle unità immobiliari deve essere pari ad almeno il 15% della somma delle Superfici Utili delle varie unità edilizie; qualora risultino minori di tale quota, le superfici utili (SU) realizzabili vanno detratte nella stessa misura (15%);
- le potenzialità insediative ed edificatorie per quanto riguarda le altre categorie funzionali ("c", "d", "e" e restanti voci della categoria "f") sono calcolate in termini di Superficie Totale (ST) per come definita dalle citate DTU;
- laddove presenti riferimenti a normative nazionali che applicano il parametro della volumetria, la stessa va calcolata come indicato nelle citate DTU col termine di "volumetria utile", come definito dalle medesime DTU.

4 (Pr)

Qualora, successivamente alla data di assunzione del **Piano**, venga frazionato un ambito sul quale risultino ammessi interventi di completamento e sul quale insistano edifici che si intendono conservare, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita costituendone pertinenza non deve superare l'indice UF massimo ammesso per la zona in questione. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di autonomo intervento edilizio.

1.15 Modalità e categorie di intervento

1.

Oltre a quelle in corso di realizzazione ai sensi degli strumenti vigenti (PUA, PdC ecc.), le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle varie parti del territorio comunale si attuano attraverso:

- i titoli edilizi stabiliti dalla vigente legislazione per gli interventi diretti previsti all'interno del Territorio Urbanizzato e del Territorio Rurale e disciplinati negli articoli seguenti delle **Norme**;
- gli Accordi Operativi e i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica disciplinati dalla L 24/17, laddove previsti;
- i Procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/17;
- gli Accordi di programma di cui all'articolo 60 LR 24/17.

2.

Gli strumenti attuativi di cui sopra, nonché i procedimenti unici e gli accordi di programma relativi a interventi in ambiti esterni al territorio urbanizzato per come perimetrato nei documenti di **Piano** R. At. 5, 6 e 7 sono soggetti a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat).

3.

Le categorie di intervento sono definite dalla LR 15/13 e ss.mm.ii., e sono esplicitate, esemplificate e articolate nel Regolamento Edilizio.

4.

Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi di cui alle presenti **Norme** e per come individuati nei documenti grafici del **Piano** sono eseguibili solo laddove non in contrasto con il regime dei vincoli, documenti Vn, secondo quanto indicato al precedente articolo 1.9 comma 2.

SECONDA PARTE - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

TITOLO I – OGGETTO E CONTENUTI

2.1 - Generalità ed obiettivi

1

Gli interventi sulle aree urbane e relativi edifici, nonché sui singoli manufatti edilizi riconosciuti di interesse storico ed architettonico sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi costitutivi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

2

Il **Piano** individua con i documenti At 4, 5 e 6, Qc. R. 5 e Vn 3 le situazioni di cui al comma precedente come segue:

- con la sigla A1 quei centri urbani in cui la struttura storica è ancora riconoscibile;
- con la sigla A2 il loro intorno significativo;
- con la sigla A3 quei centri urbani di certa origine medioevale, ma nel tempo completamente diruti e trasformati;
- i singoli edifici isolati di valore storico/ambientale.

3

Il **Piano** promuove lo sviluppo turistico con le connesse attività ricettive, di ristorazione, culturali e di artigianato tradizionale come occasione di recupero del patrimonio edilizio sottoutilizzato e come leva per lo sviluppo economico e sociale della comunità locale.

2.2 - Aree urbane di interesse storico (A1)

1 (Pr)

Sono classificati con la sigla A1 i seguenti gli immobili (aree aperte, edifici e loro pertinenze):

- il Centro Storico di San Clemente, con le sue mura medioevali e il tessuto urbano entro queste racchiuso;
- i nuclei storici fortificati di Agello e Castelleale.

Per tali aree il **Piano** stabilisce la disciplina di salvaguardia e riqualificazione secondo quanto di seguito indicato.

2 (Pr)

È prevista la redazione di un Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica esteso anche all'intorno significativo, di cui al successivo articolo 2.3, in modo che anche le trasformazioni dell'edificato privo di valore architettonico e/o storico-testimoniale, ma in connessione visiva e funzionale con il nucleo storico, possano avvenire in maniera coerente. Particolare attenzione dovrà essere posta nelle valutazioni di tutti quegli elementi che incidono sulla qualità dell'ambiente urbano: decoro delle facciate, tipologia delle recinzioni e mura di confine, aree non edificate.

3 (Pr)

Il Piano Attuativo di cui al comma precedente dovrà articolare la normativa di conservazione dei caratteri architettonici storici e disciplinare gli interventi diretti al miglioramento della vivibilità e della qualità ambientale, alla sua riqualificazione e allo sviluppo delle attività economiche e sociali, alla tutela e valorizzazione del tessuto storico e al riuso del patrimonio edilizio.

4

L'intera zona A1 è classificata come "zona di recupero" regolata dal Titolo IV della Legge 5/8/78 n° 457 e il Piano Attuativo di cui ai commi 2 e 3 ha le caratteristiche del Piano di Recupero (PdR) di cui alla medesima legge. Il documento St. Lg con le Linee Guida n. 4 per la redazione del Piano di Recupero e l'intervento sugli edifici di interesse storico/ambientale, stabilisce tra l'altro gli obiettivi e i contenuti minimi del Piano stesso.

5 (Pr)

Fino all'approvazione del Piano di Recupero, all'interno della zona A1 sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; anche con cambio di destinazione d'uso tra quelle ammissibili secondo quanto di seguito indicato.

Per tali interventi dovranno rispettarsi le indicazioni operative contenute nella quarta parte delle Linee Guida n. 4, per la redazione del piano di recupero e l'intervento sugli edifici di interesse storico/ambientale.

Sono ammesse, oltre a quelle in essere alla data di assunzione del presente **Piano**, le seguenti destinazioni d'uso: a1, a2, b1, b2, c1, d3, d7, e5 nella misura in cui compatibili con la configurazione edilizia preesistente.

6 (Pr)

Compete al Piano di Recupero disciplinare dettagliatamente quanto segue:

- stabilire le unità minime di intervento, con riferimento alle singole unità immobiliari;
- individuare quelle situazioni in cui il patrimonio edilizio esistente, sue porzioni o le aree di pertinenza siano stati nel tempo trasformati in maniera incoerenti e degradanti, e fissare le regole per la loro riqualificazione. In tal caso il Piano di Recupero potrà disporre limitati interventi di demolizione, e le aree di risulta saranno sistemate a verde pubblico, area pedonale e arredo urbano, secondo le indicazioni del Piano di Recupero stesso;
- regolare gli eventuali interventi di recupero dei sottotetti;
- fissare le specifiche indicazioni operative per le varie tipologie di immobili, a integrazione di quanto indicato nella citata quarta parte delle Linee Guida n. 4.

7

L'eventuale demolizione degli immobili individuati ai sensi del precedente comma 6 si attua previa loro acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale, a carico della quale sono le opere di demolizione e sistemazione delle aree di sedime qualora i manufatti risultino legittimamente realizzati o trasformati alla data di assunzione del Piano. In alternativa all'indennità di esproprio, calcolata in base alle vigenti disposizioni di legge, trovano applicazione, in caso di cessione volontaria, le disposizioni di perequazione di cui all'articolo 1.12 comma 3, per cui:

- la cessione all'Amministrazione Comunale dei fabbricati o manufatti di cui trattasi, con le relative aree di pertinenza dà diritto ad una capacità edificatoria pari a 2 volte la Superficie Complessiva (SC) che risulti legittima alla data di assunzione del Piano;
- i diritti volumetrici corrispondenti a tale capacità edificatoria sono cedibili, e vanno dislocati nell'ambito degli interventi di espansione del territorio urbanizzato di cui alla Quinta Parte delle presenti norme, all'interno della quota parte di tali aree a tale scopo individuata dai relativi strumenti attuativi, e con le modalità da questi disposte;

2.3 - Tessuto urbano in connessione visiva e funzionale con le aree urbane di interesse storico (A2).

1(Pr)

Sono classificati con la sigla A2 gli immobili (aree aperte, edifici, manufatti e loro pertinenze) che costituiscono l'intorno significativo degli ambiti di cui all'articolo precedente; si tratta degli ambiti urbani esterni al Centro Storico propriamente detto, ma in diretta connessione visiva e funzionale con lo stesso, e di quelli ai margini dei nuclei storici fortificati di Castelleale e Agello.

2

Gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti relativi a questi ambiti sono finalizzati a migliorarne la qualità architettonica ed ambientale nonché le condizioni di sicurezza e a renderne le configurazioni più coerenti con quelle delle limitrofe aree di interesse storico ed in particolare con le residue strutture murarie medioevali che li delimitano.

3

Il Piano di Recupero di cui all'articolo precedente disciplina anche le trasformazioni e le configurazioni edilizie per il tessuto urbano di cui al presente articolo costituito da edifici, manufatti e aree non edificate. Qualora lo stesso individui edifici o manufatti incongrui e ne preveda la demolizione, si opera secondo quanto indicato al comma 6 e 7 del precedente articolo.

4 (Pr)

Valgono le prescrizioni e indicazioni riportate al comma 5 del precedente articolo 2.2.

5 (Pr)

Per gli ambiti classificati con la sigla A2 il Piano di Recupero potrà disciplinare, oltre a quanto indicato al precedente articolo comma 6, gli interventi di ristrutturazione edilizia anche con previsione di demolizione e ricostruzione, fissandone le regole relative; ravvisandone le condizioni, si potrà operare secondo quanto indicato all'articolo 13 comma 1 LR 24/17, al fine di consentire la continuità di utilizzo dei fabbricati.

2.4 - Aree urbane di interesse storico radicalmente trasformate (A3)

1

Nei documenti di **Piano** è individuato con la sigla A3 l'ambito relativo al nucleo di origine medioevale di Cevolabbate, ormai diruto e per parte significativa rimaneggiato e integrato in un contesto che ha perso traccia delle sue origini storiche.

2 (Pr)

Si opera unitariamente sull'area così perimetrata nei documenti di **Piano**, attraverso la definizione di un Accordo Operativo che fissi le regole per le trasformazioni e implementazioni edilizie del nucleo di Cevolabbate, stabilendo i criteri per la tutela delle residue tracce dell'organizzazione urbana antica, eventualmente riconoscibili.

3 (Pr)

Fino all'approvazione dell'Accordo Operativo di cui al comma precedente, all'interno della zona A3 sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

2.5 - Edifici e manufatti in ambito rurale di interesse storico/ambientale

1

Nei documenti di Piano citati al precedente articolo 2.1 comma 2 (con particolare riferimento al documento Qc.R.5) sono individuati gli immobili (edifici e loro pertinenze) all'interno del territorio rurale ai quali il Piano riconosce un valore architettonico e/o storico/ambientale, che mantengono ancora riconoscibili diversi elementi significativi della tradizione locale architettonica, in particolare della casa colonica. Obiettivo del Piano è garantire la conservazione e la valorizzazione di questi elementi quali espressione della storia materiale e culturale del territorio. Tali immobili sono individuati nel documento Vn. 3 (Tutele storico culturali).

2

Il Piano di Recupero di cui al comma 4 del precedente articolo 2.2. può integrare l'individuazione degli immobili di cui trattasi contenuta nei citati documenti di Piano, specificandone i caratteri meritevoli di tutela e valorizzazione e stabilendo le regole per il loro recupero sulla base delle indicazioni contenute nelle citate Linee Guida n. 4, e stabilire criteri di intervento secondo quanto indicato al precedente articolo 2.2. comma 6.

3

Per i manufatti e gli edifici individuati in tal modo negli elaborati del Piano si opera secondo quanto indicato nei commi seguenti.

4

Il patrimonio edilizio di cui al presente articolo è costituito da:

- elementi puntuali quali chiese, oratori, ecc., nonché gli edifici e manufatti sottoposti alla disciplina di cui all'art. 10 D.lgs. 42/2004;
- altri edifici riconducibili alla cultura materiale del luogo, in particolare l'architettura rurale tradizionale così riconosciuti nei documenti del **Piano**.

5 (Pr)

Per gli edifici ed i manufatti sottoposti al regime di tutela di cui all'art. 10 D.lgs. 42/2004 indicati negli elaborati del Piano con il simbolo corrispondente, si procede secondo le disposizioni contenute nel medesimo D.lgs. 42/2004, e quindi:

- prima di ogni intervento va effettuata presso il MiC la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del citato decreto legislativo;
- qualora la verifica dell'interesse culturale dia esito positivo (nel senso che l'interesse culturale è appurato), possono essere effettuati tutti gli interventi di recupero riconducibili alle lettere a), b), c), d) di cui all'allegato (art. 9 comma 1) LR 15/2013;

tali interventi sono soggetti ad autorizzazione secondo quanto indicato agli articoli 21 e seguenti del D.lgs. 42/2004;

- qualora invece l'esito della verifica dia esito negativo (con esclusione di qualsivoglia interesse culturale) possono essere eseguiti oltre agli interventi di cui alla lettera precedente anche gli interventi di ristrutturazione edilizia (art. 9 comma 1 LR 15/2013 lettera f).

Sono consentite, oltre a quelle esistenti, le seguenti destinazioni di cui all'allegato B, lettere: a1, a2, b1, b2, c1, d7 e5; se inseriti in una azienda agraria, f1, f6, f8, f9.

Per gli immobili riconosciuti di interesse culturale, i mutamenti delle destinazioni d'uso devono essere comunicati al MiC, ai sensi dell'art. 21 comma 4 D.lgs. 42/2004.

6 (Pr)

Gli edifici di cui al comma 1 del presente articolo che non sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 10 D.lgs. 42/2004 sono manufatti che mantengono nel loro complesso o in loro parti significative i caratteri tradizionali dell'architettura rurale del luogo; e in quanto tali, rivestono un particolare valore storico/ambientale e sono meritevoli di tutela. Si opera secondo quanto indicato al precedente articolo 2.2 commi 5 e 6.

7 (Pr)

Per gli edifici di cui al presente articolo inseriti all'interno del territorio urbanizzato, si applicano le presenti disposizioni nella misura in cui coerenti con le indicazioni più cogenti eventualmente disposte per la regolamentazione del territorio urbanizzato stesso.

2.6 - Viabilità storica

1.

Fatte salve le previsioni di progetti pubblici o d'interesse pubblico sottoposti a valutazione d'impatto ambientale, gli interventi che coinvolgano tracciati della viabilità storica, individuati nel documento Vn. 3 (Tutele storico culturali) di **Piano**, dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- i tracciati della viabilità storica, comprensivi degli slarghi e delle piazze urbane, non possono essere soppressi né alterati in modo tale da cancellare o rendere di difficile riconoscibilità il sistema dei loro percorsi;
- la viabilità storica è tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali storici sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. Tale viabilità può essere sottoposta ad interventi di manutenzione e ampliamento della sede a condizione che ciò non comporti la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi d'arredo e pertinenze presenti, quali filari alberati di pregio, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari;
- i progetti per la rete della mobilità dolce di cui all'articolo 6.3 utilizzeranno, qualora funzionali alla rete medesima, ed in via preferenziale, le tracce della viabilità storica ancora individuabili sul terreno, garantendone una adeguata valorizzazione

2.

Per gli ambiti soggetti alla definizione di Accordi Operativi o Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, la rete dei percorsi pedonali e ciclabili ivi previsti dovrà valorizzare i tratti di viabilità storica che ricadono all'interno di tali ambiti e che siano richiamati nel citato documento Vn 3.

2.7 – Tutela degli elementi di interesse storico – archeologico.

1

Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate sia di aree nelle quali risultano concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti

2

I siti di cui al comma precedente sono individuati nel documento Qc.Ta.2b e Vn. 3.

3 (Pr)

Qualunque rinvenimento di natura archeologica è comunque disciplinato dal D.lgs 42/2004.

4 (Pr)

I siti di cui al precedente comma 2 sono assoggettate a interventi di controllo archeologico preventivo. Tali interventi preventivi riguardano ogni trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali.

In tali casi la realizzazione delle opere previste è subordinata all'esecuzione di ricerche preliminari, svolte in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica e in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

5 (Pr)

Ai fini della applicazione della presente norma, per i siti individuati ai sensi del precedente comma 2 si intende ad essi associati una fascia di rispetto e di tutela di 30 metri di raggio, cui riferirsi per gli interventi di controllo archeologico preventivo di cui al comma precedente.

TERZA PARTE: DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE

TITOLO I - OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

3.1 - Generalità e obiettivi

1

Il Territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio esterno a quello urbanizzato come cartograficamente individuato nel documento Qc. TA1. È caratterizzato dalla compresenza di componenti naturali, culturali, infrastrutturali e socioeconomiche. Il territorio rurale si articola per parti significative in cui integrare e rendere coerenti le politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con quelle volte a garantire lo sviluppo di attività agricole ed extra agricole sostenibili; ed in quanto tali compatibili con il contesto ambientale.

2

In particolare il **Piano** assume come obiettivo di fondo per il territorio rurale il miglioramento delle sue condizioni paesistiche, ambientali e più in generale ecologiche. Tale obiettivo si realizza immettendo elementi di qualità laddove questa è stata nel tempo erosa. Gli interventi di qualificazione di cui al presente articolo riguardano l'intero territorio rurale, inteso in tutte le sue differenti articolazioni, e costituiscono la base per le politiche di incentivazione e trasformazione del territorio in funzione del suo miglioramento paesistico e ambientale, e come riferimento per fissare i requisiti minimi e i criteri premiali di cui all'articolo 1.13 comma 5.

3

Sono azioni di miglioramento del territorio rurale in senso ecologico i seguenti interventi:

- l'ampliamento delle fasce boscate;
- la realizzazione di siepi e bordure verdi naturali lungo i confini;
- la creazione della rete ecologica locale di cui alla successiva settima parte e al documento St. Lg, in particolare le Linee Guida n. 2 per la realizzazione della rete ecologica locale, e n.3 per gli interventi di miglioramento ambientale del territorio rurale, mediante la realizzazione di fasce di rinaturalizzazione ai margini delle aree boscate e lungo il reticolo idrografico minore;
- la messa a dimora di alberature d'alto fusto in corrispondenza delle aree di pertinenza dell'edificato;
- la realizzazione di nuclei isolati di alberature e relativo corredo naturale nell'ambito dei campi coltivati;
- la realizzazione di filari di alberi d'alto fusto lungo le stradi poderali, intra poderali e vicinali;
- l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione di muri di sostegno, scarpate e simili, e per il contenimento di frane e smottamenti;
- l'adozione di tecniche di coltivazione che non compromettano l'assetto idrogeologico dei suoli.

4

Ai fini della tutela e dello sviluppo compatibile del territorio rurale, ed in relazione al campo di intervento del **Piano**, si perseguono i seguenti obiettivi generali:

- lo sviluppo delle attività agricole, attraverso la tutela della destinazione agricola del territorio rurale e l'ottimizzazione della loro dimensione, anche attraverso la definizione della superficie aziendale minima;
- il soddisfacimento della domanda abitativa aziendale;
- la dotazione di infrastrutture produttive adeguate alle dimensioni e alla tipologia delle aziende agricole insediate;
- l'adozione di metodi colturali a basso impatto ambientale;
- l'incentivazione delle attività economiche integrative, quali l'agriturismo, l'ospitalità, la ristorazione ed il turismo rurale;
- il recupero del patrimonio edilizio, attraverso il pieno riutilizzo residenziale e di servizio per quello non più funzionale alla produzione agricole;
- l'incentivazione di forme di turismo dolce e di turismo eco sostenibile come alternativa a quello massivo costiero;
- le modalità di ristrutturazione e delocalizzazione delle attività incompatibili o comunque incongrue con l'attività agricola.

5

Ai fini del miglioramento ambientale di cui al precedente comma 3 è previsto si operi secondo quanto indicato nel documento St. Lg, in particolare nelle citate Linee Guida n. 2 e n.3.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi generali di cui al precedente comma 4, sono previsti criteri premiali e potenzialità di sviluppo affinché essi possano essere perseguiti insieme alla promozione di interventi di miglioramento ambientale del territorio rurale, per come indicati nel citato documento St. Lg, in particolare nelle citate Linee Guida n.3.

3.2 - Disposizioni generali per l'edificazione in aree rurali

1 (Pr)

Nel territorio rurale sono ammessi interventi NC (nuova costruzione) a fini abitativi esclusivamente se effettuati dai seguenti soggetti:

- coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
- imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs 99/2004.

2 (Pr)

Nuovi interventi edilizi diversi da quelli a fini abitativi indicati al precedente comma, purché al servizio della produzione agricola e delle attività ad essa connesse, sono consentiti ai seguenti soggetti:

- coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
- imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs 99/2004;
- imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano regionale di sviluppo rurale e dai relativi piani operativi provinciali.

Il Regolamento Edilizio indica le certificazioni che i richiedenti i titoli abilitativi di cui al presente comma e a quello precedente devono presentare allegati alla documentazione progettuale.

3 (Pr)

Per i nuovi interventi edilizi realizzati ai sensi dei precedenti commi 1 e 2 del presente articolo successivamente alla data di assunzione del Piano viene fissato un vincolo di

destinazione d'uso di 15 anni a decorrere dall'ultimazione lavori, nel senso che in tale periodo non potranno essere oggetto di trasformazioni edilizie per attività extra-agricole.

4 (Pr)

Al di fuori degli interventi di cui ai commi precedenti, e disciplinati dai successivi articoli da 3.3 a 3.9, sono ammissibili nel territorio rurale come sopra definito solo gli interventi edilizi previsti nei successivi articoli da 3.10 a 3.18.

5 (Pr)

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a gradualità e condizionalità che possono riguardare sia aspetti premiali che aspetti limitativi, secondo quanto indicato all'articolo 1.13 comma 3, in relazione al livello di adeguamento, attraverso impegni verificabili, alle condizioni e secondo le modalità fissate nel documento St. Lg, in particolare nelle citate Linee Guida n. 3.

6 (Pr)

I contenuti e le modalità di sottoscrizione degli impegni verificabili di cui al comma precedente sono indicati nel Regolamento Edilizio.

7 (Pr)

Tutti gli interventi di cui alla presente Terza parte dall'articolo 3.3 all'articolo 3.18 sono sottoposti alla disciplina di cui agli articoli che seguono, nei limiti e alle condizioni stabilite:

- dalle disposizioni conseguenti a normative nazionali e regionali nonché dal sistema di pianificazione sovraordinata, elementi questi graficizzati nella tavola dei vincoli e relative schede (documenti della serie Vn);
- dalle indicazioni e prescrizioni contenute nel documento St. Lg, in particolare nelle citate Linee Guida n. 2 e n.3.

TITOLO II - AMBITI PER LA PRODUZIONE AGRICOLA

3.3 - Articolazione degli ambiti per la produzione agricola

1

Gli ambiti agricoli sono suddivisi in:

- ambiti agricoli produttivi, individuati nei documenti del **Piano** con la sigla E1,
- ambiti agricoli periurbani, individuati nei documenti del **Piano** con la sigla E2,
- ambiti agricoli a disciplina specifica, individuati nei documenti del **Piano** con la sigla E3.

2

Gli ambiti agricoli produttivi E1 sono costituiti da quelle parti del territorio comunale che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socioeconomiche, presentano una elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo dei suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agro-industriale dei prodotti. È costituito prevalentemente da aree collinari potenzialmente vocate anche alla integrazione tra attività agricole e turismo sostenibile. Gli obiettivi specifici per tali ambiti sono:

- preservare l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale;
- aumentare il livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole;

- promuovere l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi e alla loro dimensione;
- favorire la crescita di attività economiche integrative, come meglio indicato ai successivi articoli 3.8 e 3.9.

3

Gli ambiti agricoli periurbani E2 sono costituiti dalle aree limitrofe al sistema insediativo urbano, che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali e necessitano di reciproche esigenze di protezione. In queste aree, la pianificazione persegue il miglioramento di tali aspetti relazionali ponendosi, in particolare, i seguenti obiettivi:

- mantenere la conduzione agricola dei fondi ad esclusione dell'attività zootecnica, con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale;
- promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali;
- mantenere spazi aperti, di riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano, con funzioni agricole a forte valenza ambientale, percorsi ciclabili ed agro naturalistici;
- promuovere attività particolari ad elevata redditività, anche integrabili al contesto urbano, quali ad esempio le attività orto-floro-vivaistiche purché in strutture paesaggisticamente compatibili, e l'insediamento di strutture ricreative e per il tempo libero integrative del reddito agrario;
- applicare metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e rinaturalizzare quote delle superfici aziendali;
- recuperare il patrimonio edilizio sparso per il soddisfacimento di attività complementari e ricreative, collettive, integrative dei servizi urbani e territoriali.

4

Gli ambiti agricoli a disciplina specifica E3 sono costituiti da aree potenzialmente interessate da processi urbanizzativi per le seguenti tipologie di intervento:

- aree di possibile localizzazione di opere pubbliche o opere di pubblico interesse;
- aree limitrofe ad impianti produttivi, che rimangono a disposizione nell'eventualità che i soggetti aventi titolo abbiano necessità di ampliamento e trasformazione dei propri equipaggiamenti produttivi;
- aree suscettibili di nuova urbanizzazione a destinazione prevalentemente residenziale.

Nei casi sopra indicati, si attua quanto previsto nella quinta parte delle **Norme**.

5 (Pr)

Fino all'attivazione, da parte dei soggetti aventi titolo, dei procedimenti di cui all'articolo 5.6 delle **Norme**, le aree classificate E3 contribuiscono al raggiungimento della consistenza dell'Unità Fondiaria Agricola di cui al successivo articolo 3.4 comma 2, e su tali aree è consentito l'ordinaria conduzione agraria, con l'esclusione delle trasformazioni edilizie di cui agli articoli che seguono.

3.4 - Interventi edilizi direttamente funzionali all'attività agricola

1.

I soggetti di cui al primo e secondo comma dell'articolo 3.2 possono realizzare nuovi volumi nel territorio rurale, se funzionali all'attività agricola e secondo le modalità che seguono.

2 (Pr)

L'edificazione di edifici connessi alla produzione agricola è consentita qualora la Unità Fondiaria Agricola (UFA) di riferimento abbia la dimensione minima di 5 Ha. Alla determinazione della superficie della UFA per la realizzazione di edifici al servizio della produzione agricola possono concorrere, previa trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, anche i terreni in affitto, con contratto di locazione non inferiore a 12 anni, o con altri diritti di godimento, purché anch'essi non inferiori ad anni 12, quali: usufrutto, comodato, enfiteusi, benefici parrocchiali.

I terreni che siano stati computati come facenti parte di una UFA ai fini del rilascio di un titolo 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. Non è altresì consentito, configurandosi come lottizzazione abusiva, il frazionamento, per quote inferiori alla dimensione minima sopra indicata, di terreni che risultino già computati come facenti parte di una UFA ai fini del rilascio di un titolo edilizio.

3 (Pr)

Nell'ipotesi di utilizzo nell'ambito UFA di terreni con contratto di locazione o altri diritti di godimento come indicati al precedente comma 2, su detti terreni non potranno essere realizzati i nuovi manufatti edilizi di cui ai successivi articoli 3.5, 3.6, 3.8, 3.9.

4 (Pr)

I terreni atti a costituire l'UFA devono essere localizzati nel territorio comunale di San Clemente. Ai fini del calcolo delle superfici afferenti all'UFA, sono ammessi, per una quota percentuale non eccedente il 25% del totale, anche terreni esterni al confine comunale, purché confinanti con appezzamenti, costitutivi della medesima UFA, ricadenti all'interno del territorio del comune di San Clemente. Lo stato di fatto di tali aree in termini di superfici di edificato esistente o potenziale dovrà essere documentato e quantificato su apposita dichiarazione redatta dall'Ufficio Tecnico dei Comuni confinanti interessati ovvero dal promotore dell'intervento sulla scorta dei dati e delle informazioni agli atti di questi ultimi, e sarà da rapportarsi con le presenti **Norme** ai fini del rilascio del titolo abilitativo; di quest'ultimo sarà data comunicazione ai medesimi Comuni confinanti interessati.

5 (Pr)

Ai sensi del comma 5 articolo 36 LR 24/2017, il rilascio di titoli abilitativi edilizi è subordinato alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi che rappresentino elementi di degrado nel contesto ambientale, nonché al riordino delle aree di pertinenza. È sempre escluso, come specificato al comma 5 dell'articolo 36 della LR 24/2017, il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di riordino e accorpamento dei piccoli manufatti accessori.

6 (Pr)

Per quanto attiene alle nuove edificazioni consentite ai sensi del presente articolo, e ricadenti in zone di interesse paesaggistico/ambientale così classificate nella tavola dei vincoli Vn. 2, queste, ai sensi dell'articolo 36 comma 3 LR 24/17 dovranno essere realizzate all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, qualora preesistenti, o in adiacenza a fabbricati rurali già presenti sul territorio, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igieniche sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti. Nel caso il centro aziendale o l'edificio preesistente ricada in area di tutela dei crinali o in prossimità dei tratti panoramici dei crinali e della viabilità, di cui alla medesima tavola dei vincoli (Vn. 2), l'altezza massima in colmo delle nuove strutture non potrà essere superiore a quelle preesistenti.

7(Pr)

Per quanto riguarda gli edifici esistenti funzionali all'attività agricola, il **Piano** promuove la loro riqualificazione attraverso interventi di recupero e di ristrutturazione edilizia e urbanistica ferme restando la funzionalità e la connessione operativa con l'attività agricola. Laddove all'interno dell'UFA di riferimento si trovino edifici riconosciuti dal **Piano** come di interesse storico/ambientale, trovano applicazione le disposizioni contenute nel precedente articolo 2.5 e nelle già citate Linee Guida n. 4. Per tutti gli altri fabbricati sono consentiti gli interventi di manutenzione e ristrutturazione, anche tramite demolizione e ricostruzione, sulla base delle superfici legittimamente esistenti le quali, se minori, possono essere incrementate fino al raggiungimento dei parametri edilizi di cui agli articoli successivi.

8(Pr)

Ai sensi dell'articolo 36 comma 5 lettera c) LR 24/17, è ammessa altresì la demolizione di manufatti con funzioni accessorie legittimamente realizzati o oggetto di sanatoria, quali depositi attrezzi, piccoli ricoveri per animali e magazzini e il contestuale utilizzo delle relative superfici per l'ampliamento dell'edificio principale o per realizzare, in adiacenza allo stesso, fabbricati autonomi aventi le destinazioni dei manufatti originari o quelle consentite secondo i successivi articoli da 3.5 a 3.9. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi qui indicati come già espresso al precedente comma 5.

3.5 - Abitazione principale dell'imprenditore agricolo

1 (Pr)

La nuova edificazione ad uso abitativo riguarda esclusivamente le esigenze dei soggetti di cui all'articolo 3.2 comma 1 e del loro nucleo familiare secondo i requisiti minimi indicati al precedente articolo 3.4 comma 2, e valgono le seguenti disposizioni:

- sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati incorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo. La data cui fare riferimento per tali verifiche è la data di assunzione del **Piano**;
- sia verificata l'inesistenza, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, di altre unità edilizie adatte allo scopo e suscettibili di un recupero;
- il dimensionamento massimo per interventi di trasformazione, ampliamento o di nuova costruzione dell'abitazione aziendale ("abitazione principale dell'imprenditore agricolo") è fissato in 250 mq di superficie complessiva (SC); a detta superficie è da detrarsi, in caso di trasformazioni o ampliamenti, la superficie complessiva (SC)

eventualmente preesistente; e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal DM 1444/68 articolo 7 comma 4.

- nel caso in cui l'unità edilizia (UE) esistente sia di valore storico/ambientale ai sensi del precedente articolo 2.5 si applica quanto previsto nel medesimo articolo; l'eventuale ampliamento per raggiungere il limite di cui sopra e quello eventuale connesso al criterio premiale di cui al successivo comma 2 potrà attuarsi solo tramite la realizzazione di un secondo edificio abitativo posizionato all'interno della medesima corte rurale (come definita nel Regolamento edilizio), separato da quello esistente. La progettazione deve garantire la continuità e compatibilità tipologica con le preesistenze;
- è ammessa la possibilità di frazionare l'unità edilizia (UE) in più alloggi con le seguenti destinazioni: f1, f8, f9 e a1. Tale frazionamento, a destinazione a1 e quindi non a disposizione dell'imprenditore agricolo o dei componenti del suo nucleo familiare nel rispetto dei limiti di SC previsti dal Regolamento Edilizio, è consentito qualora siano decorsi 5 anni dalla fine dei lavori di costruzione del fabbricato di cui trattasi; nel caso di edifici preesistenti, decorsi 5 anni dalla data di approvazione del **Piano**;
- la realizzazione tramite intervento di nuova costruzione dell'abitazione principale di cui al presente articolo non è consentita nel territorio agricolo a disciplina specifica E3 di cui al precedente art. 3.3 comma 4.;
- i parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:
 - distanza dalle strade (D) $\geq$ quanto previsto dal Codice della Strada;
 - distanza dai confini di proprietà (D) $\geq$ a m 10,00; per gli interventi nel territorio agricolo periurbano E2 la distanza minima dai confini più prossimi al limite del territorio urbanizzato o di prevista urbanizzazione (E3) è fissato in m 20,00;
 - altezza dell'edificio (H) $\leq$ a m 7,50.

2 (Pr)

Fermo restando il limite inderogabile di cui all'articolo 7 comma 4 DM 1444/68, qualora sia assunto l'impegno verificabile di cui all'articolo 3.2 comma 5 a realizzare gli interventi di miglioramento ambientale di cui nelle citate Linee Guida n.3 e con le modalità ivi riportate, trovano applicazione i criteri premiali indicati nelle stesse Linee Guida, che potranno consentire un incremento della superficie complessiva (SC) indicata al precedente comma 1, o di quella eventualmente preesistente, secondo quanto indicato all' articolo 1.13 commi 3 e 4 nella misura massima del 30% della superficie complessiva (SC) legittima esistente alla data di assunzione del **Piano**. In tal caso, la superficie incrementale può essere destinata oltre che alla residenza principale del nucleo familiare anche alle attività di cui ai successivi articoli 3.8 e 3.9.

3 (Pr)

In relazione agli interventi edilizi di cui al presente articolo, gli ampliamenti e le nuove costruzioni anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione dovranno garantire un adeguato allacciamento alla rete fognaria pubblica. Qualora attraverso apposita documentazione rilasciata dal gestore del servizio idrico integrato (SII) sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che questa sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, oppure sia mancante, dovrà essere realizzato un impianto di trattamento e recapito finale secondo le norme vigenti e previa adeguata autorizzazione degli organismi competenti in materia.

4 (Pr)

Le destinazioni ammesse, con i limiti e le integrazioni sopra indicate, sono quelle di cui all'allegato B, lettere f1, f8 e f9.

5 (Pr)

Nel caso di Unità Fondiaria Agricola (UFA) costituita da appezzamenti non tra di loro contigui, la nuova edificazione di cui al presente articolo dovrà essere realizzata nell'appezzamento di maggiori dimensioni, salvo che questo sia nel complesso gravato di condizioni di inedificabilità, secondo quanto indicato ai documenti di **Piano** della serie "Vn".

3.6 - Foresteria aziendale

1 (Pr)

Possono realizzare tali attività i soggetti di cui all'articolo 3.2 commi 1 e 2. La realizzazione di foresterie aziendali è subordinata alla dimostrazione, tramite un Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola (PRA) di cui all'art. 36 della LR 24/2017 e successiva dgr 623/2019 di coordinamento tecnico e ss.mm.ii., della necessità di manodopera stagionale e sua prevista quantificazione. Valgono le seguenti disposizioni:

- in via prioritaria, la realizzazione dovrà avvenire tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente presente all'interno della stessa UFA;
- qualora sia verificato, attraverso PRA, che l'azienda non dispone di patrimonio edilizio sottoutilizzato atto a far fronte a tale necessità, si potranno realizzare volumetrie ulteriori, in ampliamento o nuova edificazione, con una superficie complessiva (SC) ≤ 250 mq;
- nel caso indicato al punto precedente, la UFA di cui al comma articolo 3.4 comma 2 deve avere una estensione non inferiore a 20 ettari. La realizzazione di foresterie aziendali non è ammessa nei territori agricoli classificati E2 ed E3 di cui al precedente art. 3.3 commi 3 e 4;
- la realizzazione di foresterie aziendali dovrà essere oggetto di un'apposita convenzione con il Comune nella quale, in particolare, dovranno essere fissati i limiti temporali di residenza, che non potrà essere continuativa per più di novanta giorni consecutivi, e le eventuali sanzioni e/o penali.
- Per quanto qui non disciplinato, trovano applicazione i parametri edilizi indicati al precedente articolo, comma 1.

2 (Pr)

Per la realizzazione della Foresteria aziendale, la convenzione di cui al comma precedente ha i contenuti indicati nel Regolamento Edilizio; in tale convenzione saranno elencati e assicurati con adeguate garanzie gli impegni a realizzare le opere di mitigazione ed il miglioramento secondo quanto stabilito nelle citate Linee Guida n.3.

3 (Pr)

Le destinazioni ammesse, con i limiti sopra indicati, sono quelle di cui all'allegato B, lettera f10.

4 (Pr)

La realizzazione della foresteria aziendale è consentita e si applica quanto indicato all'articolo precedente comma 5.

5 (Pr)

Si applica quanto indicato al precedente articolo 3.5 comma 3

3.7 - Edifici a diretto servizio dell'attività agricola

1 (Pr)

Possono realizzare tali attività i soggetti di cui all'articolo 3.2 commi 1 e 2. La nuova edificazione, o l'ampliamento di edifici a diretto servizio dell'attività agricola sono sottoposti alle disposizioni di cui ai precedenti articoli 3.3 e 3.4 e valgono i seguenti limiti di Superficie Totale (ST):

- 100 mq ogni ettaro di UFA, sino a venti ettari;
- 20 mq per ogni ettaro eccedente i venti ettari e fino a 100 ettari;
- 10 mq per ogni ettaro eccedente i cento ettari.
- nell'ambito agricolo periurbano E2 tutti gli indici di cui sopra sono ridotti del 30%;
- gli ulteriori parametri edilizi sono i seguenti:
 - distanza dalle strade (D) $\geq$ al doppio di quanto previsto dal Codice della Strada;
 - distanza dai confini di proprietà (D) $\geq$ a m 20,00; per gli interventi negli ambiti E2 la distanza dai confini più prossimi al limite del territorio urbanizzato o di prevista urbanizzazione (E3) è fissato in non meno di m 40,00;
 - altezza dell'edificio (H) $\leq$ m 8,00, fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (come silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).
- nell'ambito agricolo periurbano E3 non sono consentiti interventi di nuova costruzione per gli usi previsti al presente articolo.

2 (Pr)

Ai fini della determinazione dei limiti di Superfici Totali indicati al comma precedente, questi sono raggiungibili qualora sia assunto l'impegno verificabile di cui all'articolo 3.2 comma 5 a realizzare gli interventi di miglioramento ambientale di cui nelle citate Linee Guida n.3 e con le modalità ivi riportate. In mancanza di tali impegni, o qualora questi riguardino solo aspetti parziali, trovano applicazione i fattori limitativi indicati nelle stesse Linee Guida, che potranno determinare una riduzione delle superfici totali (ST) sopra indicate, relativamente alle nuove costruzioni ed agli ampliamenti, al netto delle eventuali preesistenze, nella misura massima del 30% dei massimali sopra indicati.

3 (Pr)

In caso di strutture esistenti e/o di loro ampliamento, le superfici di cui al comma precedente si devono intendere comprensive delle eventuali preesistenze.

4 (Pr)

Su tutto il territorio comunale non sono localizzabili gli allevamenti zootecnici intensivi / industriali per come indicati all'allegato B2.5 LR 4/2018, rispetto al quale non opera l'esclusione ivi prevista.

5 (Pr)

Le destinazioni ammesse, con i limiti sopra indicati, sono quelle di cui all'Allegato B, lettere "f2", "f3", "f4", "f5". Le attività di cui alla lettera "f2" (attività di allevamento) sono consentite, nell'ambito del territorio agricolo E2, unicamente per piccoli allevamenti di animali da cortile e per attività a questi connesse per una superficie totale (ST) non superiore a mq 100 mq, nonché per attrezzature finalizzate a pratiche sportive di ippoturismo.

6 (Pr)

Per quanto attiene alle serre mobili / stagionali, come definite dal Regolamento Edilizio, queste sono sempre ammissibili previa comunicazione secondo quanto disposto con l'art. 7 LR 15/13. Per quanto riguarda le serre fisse, come definite dal Regolamento Edilizio, valgono le seguenti disposizioni

- distanza dalle strade $\geq$ al doppio di quanto previsto dal Codice della Strada;
- distanza dai confini di proprietà $\geq$ m 10,00;
- altezza al colmo $\leq$ m 8,00.

7 (Pr)

Qualora successivamente alla data di assunzione del Piano siano realizzati manufatti con la destinazione di cui al presente articolo ed entro 15 anni dalla data di ultimazione della loro costruzione sia richiesta la trasformazione per gli usi di cui ai successivi articoli 3.8 e 3.9, dovranno essere assunti gli impegni previsti per la realizzazione di nuovi volumi nei medesimi articoli.

8 (Pr)

Si applica quanto indicato al precedente articolo 3.5 comma 3.

3.8 - Interventi edilizi per attività connesse alla produzione agricola aziendale

1

Sono qualificabili come attività connesse alla produzione agricola le attività di manipolazione, conservazione, trasformazione dei prodotti aziendali, finalizzate alla vendita diretta al consumatore finale, cioè quelle attività che l'imprenditore agricolo esercita allo scopo di ottenere uno sviluppo dell'attività agricola principale nel momento dell'utilizzazione dei prodotti ottenuti dal fondo, dal bosco o dall'allevamento. Si tratta, pertanto, di attività strumentali e complementari svolte parallelamente e funzionalmente all'attività principale (coltivazione del fondo, selvicoltura e allevamento di animali), in modo da costituirne la naturale integrazione; e riconducibili alle attività indicate nell'Allegato B con le lettere "f6", "f7" e "f8". Gli interventi edilizi per tali attività si configurano pertanto come strutture di manipolazione, immagazzinamento e vendita diretta per le seguenti finalità (elencazione indicativa e non esaustiva):

- esposizione e commercializzazione dei prodotti aziendali derivanti dalle coltivazioni agrarie vegetali;
- esposizione, commercializzazione e degustazione di prodotti aziendali derivanti dalla trasformazione di colture specializzate (frutta, olivi, vite);
- esposizione e commercializzazione di prodotti derivanti dalla trasformazione delle produzioni aziendali agrarie vegetali, forestali, zootecniche;

2 (Pr)

Si considerano attività connesse alla produzione agricola aziendale quelle attività di trasformazione e commercializzazione che riguardino prodotti che provengono almeno per il 70% dalla produzione dell'azienda stessa; per quote di prodotto inferiori le attività di cui trattasi dovranno essere localizzate in ambiti produttivi o commerciali esterni al territorio rurale.

3 (Pr)

Possono realizzare tali attività i soggetti di cui all'art. 3.2 commi 1 e 2 nei limiti qui di seguito indicati.

4 (Pr)

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno prioritariamente riguardare edifici e strutture già presenti in azienda, attraverso gli opportuni interventi di recupero e riqualificazione anche impiantistica. È consentito l'ampliamento di un fabbricato preesistente da dedicare all'attività di cui al presente articolo, secondo quanto indicato al precedente articolo 1.13 commi 3 e 4 e nella misura massima del 30% della superficie complessiva (SC) legittima esistente alla data di assunzione del **Piano**.

5 (Pr)

Qualora sia verificato, attraverso PRA, che l'azienda non dispone di patrimonio edilizio sottoutilizzato atto a far fronte a tale necessità, si potranno realizzare ulteriori volumetrie secondo le disposizioni qui di seguito indicate:

- superficie di vendita aperta al pubblico (SC) ≤ 300 mq;
- superficie totale (ST) ≤ 750 mq;
- gli ulteriori parametri edilizi sono i seguenti:
 - distanza dalle strade (D) $\geq$ quanto previsto da Codice della Strada;
 - distanza dai confini di proprietà (D) $\geq 10,00$ m;
 - altezza dell'edificio (H) $\leq 4,50$ m, fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (quali silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).

6 (Pr)

La realizzazione di nuove volumetrie in ampliamento o nuova edificazione non è consentita nell'ambito agricolo classificato E3; è invece consentita negli altri ambiti agricoli solo nel caso di assunzione dell'impegno verificabile di cui all'articolo 3.2 comma 5 a realizzare gli interventi di mitigazione e miglioramento ambientale, secondo la graduazione prevista nelle citate Linee Guida n.3.

7 (Pr)

Si applica quanto indicato al precedente articolo 3.5 comma 3.

3.9 - Agriturismo e attività connesse

1 (Pr)

Ai sensi della LR 4/2009, per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura.

Sono attività connesse all'agriturismo:

- l'ospitalità in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta all'aria aperta;
- la somministrazione pasti e bevande;
- l'organizzazione di degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la mescita dei vini;

- l'organizzazione di attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva ed escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.

Le destinazioni ammesse sono quelle di cui all'Allegato B, lettere "f9", "f11".

2 (Pr)

Possono realizzare tali attività i soggetti di cui all'art. 3.2 commi 1 e 2 sulla base delle disposizioni che seguono.

3 (Pr)

I limiti massimi di ospitalità sono quelli indicati dalla LR 4/2009, all'articolo 5 commi 1 e 4; il dimensionamento degli spazi per somministrazione di spazi e bevande è fissato al successivo articolo 6 commi 2 e 3 della medesima legge.

4 (Pr)

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno prioritariamente riguardare edifici e strutture già presenti in azienda, attraverso gli opportuni interventi di recupero e riqualificazione anche impiantistica. È consentito l'ampliamento di un fabbricato preesistente da dedicare all'attività di cui al presente articolo, secondo quanto indicato al precedente articolo 1.13 commi 3 e 4 e nella misura massima del 30% della superficie complessiva (SC) legittima esistente alla data di assunzione del **Piano**, con riferimento al medesimo fabbricato oggetto di intervento.

5 (Pr)

Qualora sia verificato, attraverso PRA, che l'azienda non dispone di patrimonio edilizio sottoutilizzato atto a far fronte a tale necessità, si potranno realizzare volumetrie ulteriori, in ampliamento o nuova edificazione, secondo le disposizioni qui di seguito indicate:

- superficie complessiva (SC) della zona destinata all'ospitalità: in relazione ai limiti di ricettività, in ogni caso ≤ 350 mq
- superficie complessiva (SC) destinata agli spazi comuni e di servizio (quali spa, sala giochi, ecc) ≤ 250 mq
- superficie complessiva (SC) della zona destinata alla somministrazione di cibo e bevande (compresi locali di preparazione pasti, di servizio e depositi): in relazione ai limiti di cui al comma precedente, e in ogni caso ≤ 450 mq;
- superficie complessiva (SC) di servizi igienici e a supporto per l'area destinata alle eventuali piazzole di campeggio all'aperto ≤ 200 mq
- gli ulteriori parametri edilizi sono i seguenti:
 - distanza dalle strade (D) $\geq$ quanto previsto da Codice della Strada;
 - distanza dai confini di proprietà (D) $\geq$ m 10,00;
 - altezza dell'edificio (H) $\leq$ m 4,50

6 (Pr)

Si applica quanto indicato al precedente articolo 3.8, commi 6 e 7.

7 (Pr)

È possibile realizzare piscine pertinenziali secondo gli indirizzi di cui al parere Regione Emilia Romagna PG/0220/816255 del 10/12/2020, e nei limiti indicati dal Regolamento Edilizio.

8

Al fine di garantire un rapporto più diretto con l'ambiente naturale e agricolo, e più ricche esperienze emozionali, il **Piano** incentiva l'organizzazione dell'ospitalità turistica, nei limiti della ricettività complessiva previsti dalle disposizioni regionali, in nuclei autonomi attraverso realizzazioni ecosostenibili tipo "glamping", "tree sleeping" e "booble room", con la caratteristica della completa amovibilità secondo le disposizioni di cui al comma 6 della l.r. n. 16/2004. In questi casi, le superfici complessive indicate al precedente comma 4 possono essere utilizzate per costituire il nucleo centralizzato dei servizi per agli ospiti.

TITOLO III - ATTIVITÀ EXTRA – AGRICOLE NEL TERRITORIO RURALE

3.10 - Attività turistico – ricettive

1

L'obiettivo di **Piano** è quello di potenziare l'offerta turistica in condizioni di equilibrio ambientale, in modo da sostenere lo sviluppo e la competitività dell'entroterra come elemento alternativo e di integrazione rispetto al turismo massivo della costa. Nelle tavole R. At 1 e 2 sono perimetrati, con l'apposita simbologia, gli ambiti ove ciò è consentito.

2 (**Pr**)

Nelle attività di cui al precedente comma del presente articolo sono consentite:

- la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto, quali: piscine, campi da tennis, maneggi e simili, a servizio delle attività insediate;
- l'incremento delle superfici complessive (SC) legittimamente esistenti alla data di assunzione del **Piano**, fino al raggiungimento dell'indice territoriale (IT) di superficie complessiva (SC) 0,15 mq/mq, calcolato complessivamente anche con riferimento alle preesistenze;
- la possibilità di incrementare ulteriormente la ricettività, con la realizzazione di strutture per l'ospitalità all'aria aperta, tipo "glamping" o "booble room" e piazzole su piattaforme aeree tipo "tree sleeping", oltre che con case mobili e altri manufatti leggeri, completamente amovibili con riferimento alle specifiche normative di settore, in particolare LR 16/2004 e ss.mm.ii.

3 (**Pr**)

Le superfici incrementali di cui al comma precedente potranno attuarsi solo tramite l'ampliamento dell'edificio preesistente oppure con la realizzazione di edifici autonomi, ma collocati nell'immediato intorno - come definito nel Regolamento Edilizio - delle strutture esistenti. La progettazione deve garantire la continuità e compatibilità tra i nuovi volumi e le preesistenze, nell'ambito di una valutazione paesistica tesa a minimizzare l'impatto delle nuove volumetrie.

4 (**Pr**)

Le nuove volumetrie in ampliamento o nuova edificazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 sono consentite solo a condizione che il progetto di intervento preveda:

- la realizzazione delle opere di miglioramento ambientale del territorio rurale, in particolare con riferimento agli interventi di cui al paragrafo 5.1 delle Linee Guida n. 3;

- l'adeguamento infrastrutturale, sulla base delle disposizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi ed eventuali indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale;
- l'adeguamento della viabilità di accesso e aree di parcheggio, sulla base delle disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, con rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 6.2 e 6.6 delle presenti NTA;
- la sistemazione delle aree private interne al complesso sia previste garantendo una quota significativamente maggioritaria di aree completamente permeabili, anche per quanto riguarda la viabilità e connessi parcheggi a servizio della struttura;
- di eliminare ogni manufatto quali tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, non legittimamente esistenti alla data di adozione del **Piano**, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente comma e a quelli precedenti.

È poi necessario che venga stipulata la convenzione urbanistica, i cui contenuti minimi sono indicati al successivo comma 8

Per quanto riguarda la verifica delle condizioni di cui al presente comma, si farà riferimento all'intera superficie di riferimento per come perimetrata nei documenti grafici richiamati al precedente comma 1.

5 (Pr)

I parametri per gli eventuali ampliamenti e nuove costruzioni sono i seguenti:

- Altezza dell'edificio (H) $\leq$ 8,00 m;
- distanza dalle strade (D) $\geq$ quanto previsto da Codice della Strada;
- distanza dai confini di proprietà (D) $\geq$ 10 m;
- distanza da edifici abitativi estranei all'attività $\geq$ 20 m.

6

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali, si fa riferimento al comma 3, lettera b) articolo 35 LR 24/17

7(Pr)

Gli interventi di cui al precedente comma 2 che comportino aumento delle superfici complessive (SC) legittimamente presenti alla data di assunzione del **Piano** sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PPC) con le caratteristiche indicate all'articolo 19 bis LR 15/2013, esteso all'intero perimetro degli ambiti individuati come indicato al precedente comma 1. Fino alla relativa approvazione del PPC di cui sopra, sulle strutture esistenti legittimamente presenti alla data di assunzione del **Piano** possono essere eseguiti gli interventi manutentivi e quelli di ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie.

8 (Pr)

I contenuti minimi della convenzione di cui al comma precedente sono quelli previsti all'articolo 19bis LR 15/2013; la convenzione, il cui schema è allegato al Regolamento Edilizio, dovrà inoltre fissare termini perentori e relative garanzie per:

- il riordino complessivo delle preesistenze, con eliminazione di ogni struttura quali tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi;
- l'integrale realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale di cui alle citate Linee Guida n.3, richiamati in precedenza;

- l'integrale rispetto delle condizioni elencate al precedente comma 4.

9 (Pr)

Le destinazioni ammesse sono quelle di cui all'Allegato B. alle lettere "b1", "b2", "b3", "d4", "d7", "d10", "e5"; e secondo la specifica normativa di settore richiamata al comma 2.

10 (Pr)

Si applica quanto indicato all'articolo 3.5 comma 3. In caso di presenza di maneggi o attività similari riconducibili all'ippoturismo, dovranno essere previsti smaltimenti differenziati delle acque grige e nere derivanti dalla presenza di equini, da realizzarsi a norma di legge.

11 (Pr)

Per quanto riguarda le attività per le quali risulta vigente, alla data di assunzione del **Piano**, un Piano Attuativo, valgono le indicazioni di cui al precedente articolo 1.7.

3.11 - Attività ricreative e sportive esistenti

1

L'obiettivo del **Piano** per le attività di cui al presente articolo è quello di consentire la qualificazione funzionale delle strutture esistenti, in coerenza con il contesto ambientale dell'intorno. Nelle tavole R. At 1, 2, e 3 del **Piano** sono indicati, con l'apposita simbologia, tali ambiti.

2 (Pr)

Nelle attività di cui al precedente comma del presente articolo sono consentite:

- la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto, quali: piscine, campi da tennis, maneggi e simili, a servizio delle attività insediate;
- la realizzazione di pubblici esercizi per l'attività di ristorazione e somministrazione di cibi e bevande e strutture ricreative;
- l'incremento delle superfici totali (ST), fino al 100% di quelle legittimamente esistenti alla data di assunzione del Piano;

3 (Pr)

Si applica quanto disposto al precedente articolo 3.10 commi 3 e 4

4 (Pr)

I parametri per gli eventuali ampliamenti e nuove costruzioni sono i seguenti:

- altezza dell'edificio (H) $\leq$ 4,50 m, salvo maggiori altezze richieste da specifiche esigenze funzionali, da documentarsi adeguatamente;
- distanza dalle strade (D) $\geq$ quanto previsto da Codice della Strada;
- distanza dai confini di proprietà (D) $\geq$ 10 m;
- distanza da edifici abitativi estranei all'attività $\geq$ 20 m.

5 (Pr)

Si applica quanto disposto al precedente articolo 3.10 commi 6, 7, 8 e 10.

6 (Pr)

Le destinazioni ammesse sono quelle di cui all'allegato B, alle lettere "d10" ed "e5".

3.12 – Attività di svago e complementari

1.

Nel territorio rurale periurbano classificato dal Piano con la sigla E2 di cui al precedente articolo 3.3 comma 3 è consentita la realizzazione di strutture per le attività di svago e complementari all'aria aperta che risultano di problematica collocazione nell'ambito del territorio urbanizzato. Tali strutture sono a libera disposizione del pubblico e senza presenza organizzata di spettatori. È richiesto che tali strutture siano localizzate in maniera da garantire una distanza minima di 20 metri da altri edifici abitativi, estranei all'attività.

2.

Appartengono a tale categoria (elencazione indicativa e non esaustiva) gli edifici e le aree destinate a:

- l'allevamento di animali da cortile con finalità di educazione per scuole, famiglie e gruppi, sul modello della fattoria didattica;
- la gestione di piccoli maneggi o allevamenti specificatamente destinati alla pet-therapy e per la cura della disabilità e riabilitazione;
- l'organizzazione di parchi gioco all'aperto, luoghi di ritrovo e ricreativi anche con somministrazione di cibo e bevande;
- la realizzazione e gestione anche su base imprenditoriale di aree fitness outdoor.

La superficie fondiaria (SF) di riferimento per la localizzazione delle attrezzature funzionali alle attività di cui trattasi deve essere ≥ 10.000 mq. Le destinazioni ammesse, che integrano l'elencazione precedente, sono quelle di cui all'Allegato B, lettera "d10" ed "e5", quest'ultima limitatamente alla realizzazione di un punto ristoro.

3.

Per la realizzazione delle attrezzature a servizio delle attività indicate è consentito:

- l'intervento di manutenzione e ristrutturazione di edifici esistenti, con il relativo cambio d'uso. L'eventuale aumento della superficie complessiva (SC) nel limite del 30% di quella legittima esistente alla data di assunzione del **Piano** può avvenire sempreché non si tratti di edifici di cui all'articolo 2.5, nel qual caso si applica la specifica normativa prevista;
- la realizzazione di arredi dedicati, recinti e gabbie non configurabili come edifici;
- nel caso di piccoli maneggi per la pet-therapy e simili, la realizzazione di strutture dedicate avente superficie coperta (SCO) ≤ 100 mq e altezza $\leq 4,5$ ml.

4.

Qualora l'area sia priva di edifici utilizzabili e risulti quindi necessaria la realizzazione di una struttura coperta funzionale, questa deve avere le seguenti caratteristiche:

- essere realizzata in legno; può essere tipo "casa mobile prefabbricata" o tipo "bungalow" o "cottage";
- avere una superficie coperta (SCO) ≤ 150 mq e altezza $\leq 3,5$ ml.
- avere una distanza dalle strade (D) $\geq$ quanto previsto da Codice della Strada;
- avere una distanza dai confini di proprietà (D) $\geq 5,00$ m;

5 (Pr)

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali, si fa riferimento al comma 3, lettera b) articolo 35 LR 24/17

6 (Pr)

In mancanza della distanza minima di cui al comma 1, il proponente dovrà realizzare adeguate soluzioni per il contenimento dell'inquinamento acustico che tali attività potrebbero determinare.

7 (Pr)

Gli interventi di cui ai precedenti commi 3 e 4 che comportano aumento delle superfici complessive (SC) legittimamente presenti alla data di adozione del **Piano**, o la realizzazione di nuove sono soggette a Permesso di Costruire Convenzionato (PPC) con le caratteristiche indicate all'articolo 19 bis LR 15/2013. Fino alla approvazione del PPC di cui sopra, sulle strutture eventualmente esistenti, legittimamente presenti alla data di assunzione del **Piano**, possono essere eseguiti gli interventi manutentivi e quelli di ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie.

In tal caso si applica quanto indicato al comma 4 del precedente articolo 3.10.

Per i contenuti minimi della convenzione si applica quanto indicato al precedente articolo 3.10, comma 4 e 8.

3.13 - Serre permanenti per attività floro – vivaistica

1 (Pr)

La realizzazione di serre fisse per attività orto - floro - vivaistica e relativi locali di servizio e vendita, sono ammesse, anche per i soggetti non aventi i titoli di cui al comma 2 articolo 3.2, unicamente negli Ambiti agricoli E1 ed E2. L'area d'intervento dovrà essere direttamente accessibile dalla viabilità principale e adeguatamente attrezzata con parcheggi.

2 (Pr)

Si applicano le seguenti disposizioni:

- Superficie minima di intervento (S_m) ≥ 10.000 mq
- Superficie totale (S_t) dei locali a servizio (escluse serre) ≤ 200 mq;
- Indice di copertura, relativamente alle serre (IC) $\leq 50\%$;
- distanza dalle strade (D) $\geq$ quanto previsto da Codice della Strada;
- distanza dai confini di proprietà (D) $\geq 5,00$ m;
- altezza dell'edificio (H) $\leq 4,50$ m, fatte salve le maggiori altezze richieste dalle serre e relativi volumi tecnici.

3 (Pr)

Le destinazioni ammesse, con i limiti sopra indicati, sono quelle di cui all'Allegato B, lettera "f".

TITOLO IV - PATRIMONIO EDILIZIO NON CONNESSO ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

3.14 - Interventi su edifici produttivi extra-agricoli isolati in territorio rurale

1 (Pr)

Per gli edifici di cui al presente articolo, legittimamente esistenti alla data di assunzione del Piano con destinazioni riconducibili alla categoria funzionale di cui all' Allegato B lettera "c" sono consentiti gli interventi di cui all'art. 36 comma 5 lettera e) LR 24/17.

2 (Pr)

Si opera pertanto con interventi di demolizione e ricostruzione, con i seguenti parametri:

- Indice di copertura (IC), come fissato dalla specifica norma regionale sopra richiamata;
- Altezza (H) $\leq 7,50$;
- Indice di permeabilità (IPF) $\geq$ non inferiore al 60%;
- Distanza (D) dalle strade $\geq$ quanto previsto da Codice della Strada;
- Distanza dai confini di proprietà (D) $\geq 5,00$ m.

3 (Pr)

Fino all'attivazione degli interventi di cui ai commi precedenti, sono consentiti sugli immobili di cui trattasi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, senza aumento della superficie totale (ST) esistente.

4 (Pr)

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali e le dotazioni territoriali, si fa riferimento a quanto indicato nella sesta parte delle Norme.

5 (Pr)

Si applica quanto indicato all'articolo 3.5 comma 3

6 (Pr)

Per gli interventi di cui al comma 1, sono ammesse le seguenti destinazioni di cui all'allegato B, lettere: "a1", "a2", "b1", "b2", "c1", "d3", "d7", "e1" ed "e5".

3.15 - Edificato sparso o discontinuo

1

Costituiscono nuclei di edificato sparso o discontinuo quegli agglomerati costituitisi nel tempo in maniera spesso disorganica lungo le principali arterie stradali comprensivi delle loro aree di pertinenza e di completamento, non in diretta connessione spaziale e funzionale con il territorio urbanizzato. Tali nuclei sono caratterizzati da infrastrutture di servizio precarie e configurazioni disorganiche; l'obiettivo perseguito dal **Piano** è quello di migliorare le condizioni abitative della popolazione insediata e la qualità dell'ambiente circostante. Tali nuclei sono individuati e perimetrati nel documento R. At.4

2 (Pr)

Laddove nei documenti del **Piano** siano segnalati, all'interno di detti nuclei, degli edifici individuati come all'articolo 2.5, valgono le disposizioni ivi indicate.

3 (Pr)

Per i soli lotti ineditati alla data di assunzione del presente **Piano**, è consentita la nuova edificazione alle condizioni qui sotto elencate, e con riferimento all'articolo 1.14 comma 4:

- Unità fondiaria (UF) $\geq$ mq 1500;
- Indice edificabilità fondiario (IF) $\leq 0,20$ mq SC / mq SF;
- Altezza dell'edificio (H) $\leq 8,00$ m
- Indice di copertura (IC) $\leq 30\%$;
- Indice di permeabilità (IPF) $\geq 60\%$;

- Distanza dalle strade (D) $\geq$ quanto previsto da Codice della Strada e comunque $\geq$ 10,00 m;
- Distanza dai confini di proprietà e dai limiti delle zone agricole circostanti (D) $\geq$ 5,00 m

4 (Pr)

Per l'edificio esistente alla data di assunzione del presente **Piano**, sono consentiti tutti gli interventi di recupero (MO, MS, RE); incrementi della Superficie Complessiva (SC) sono consentiti nel limite del 30% rispetto a quanto legittimamente presente alla data di assunzione del **Piano** e solo in applicazione dei criteri premiali di cui all'articolo 1.13, comma 2, con i criteri indicati alle Linee Guida n. 6. Valgono in ogni caso le disposizioni qui di seguito indicate:

- altezza dell'edificio (H) $\leq$ 8,00 m; sono consentite altezze superiori solo se preesistenti;
- indice di copertura (IC) in caso di demolizione e ricostruzione, $\leq$ 30%; in caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione con il mantenimento della sagoma dell'edificio preesistente è consentito il mantenimento dell'indice IC esistente, anche se superiore;
- indice fondiario di permeabilità (IPF); in caso di demolizione e ricostruzione, $\geq$ 60%; in caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione con il mantenimento della sagoma dell'edificio preesistente è consentito il mantenimento dell'indice IPF esistente, anche se inferiore;
- Distanza dalle strade (D) dal confine lato strada pubblica, in caso di demolizione e ricostruzione, $\geq$ 10 m e comunque non inferiore a quanto richiesto dal Codice della Strada, se maggiore; in caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione con il mantenimento della sagoma dell'edificio preesistente sono consentite le esistenti distanze anche se inferiori;
- Distanza dai confini di proprietà e dai limiti delle zone agricole circostanti (D) $\geq$ 5 m;

5 (Pr)

Gli interventi di cui ai precedenti commi 3 e 4 del presente articolo sono consentiti previa stipula di una convenzione con il Comune di San Clemente in cui il soggetto proponente si impegna a realizzare:

- un'area di parcheggio pubblico non inferiore a due posti auto per ogni alloggio (Al) presente nell'unità edilizia, da organizzare sul fronte del lotto edificabile lungo la viabilità pubblica, con un arretramento di almeno m 3,00 della delimitazione del lotto privato lungo la viabilità pubblica in corrispondenza dei posti auto stessi e cessione dell'area relativa al Comune; tale parcheggio sarà pavimentato come indicato all'articolo 5.6 comma 7;
- Illuminazione notturna dell'area parcheggio pubblico così realizzato. Tale illuminazione sarà realizzata lungo il confine del lotto e sarà collegata all'alimentazione elettrica privata; i relativi consumi energetici saranno quindi a carico del soggetto proponente. È consentita la realizzazione di armature stradali con corpo illuminante a batterie solari;
- nell'ipotesi di cui al comma 3, gli interventi di mitigazione e miglioramento ambientale di cui alle citate Linee Guida n.3 secondo quanto ivi indicato.

6 (Pr)

Sono consentite, oltre a quelle esistenti, le seguenti destinazioni di cui all'Allegato B, lettere "a1", "a2", "b1", "b2", "c1", "d3", "d7", "e5" e, se inseriti in una azienda agraria, "f1", "f6", "f8" e "f9".

7 (Pr)

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali e le dotazioni territoriali, per le quote eventualmente eccedenti quanto previsto al precedente comma 5 si fa riferimento a quanto rispettivamente indicato nella sesta parte delle Norme.

8 (Pr)

Si applica quanto indicato all'articolo 3.5 comma 3.

3.16 - Edifici isolati in territorio rurale privi di interesse storico/ambientale non più funzionali all'attività agricola

1

Sono così considerati gli edifici non più funzionali all'attività agricola e che sono privi di interesse architettonico e/o storico/ambientale, di cui al precedente articolo 2.5 anche se a volte mantengono alcuni elementi caratteristici dell'edilizia tradizionale, resi però ormai irriconoscibili e/o irrilevanti dalle trasformazioni subite nel tempo; essi non necessitano di specifica individuazione negli elaborati del Piano. Le disposizioni del presente articolo riguardano pertanto la pluralità degli edifici presenti nel territorio extraurbano, ad esclusione di quelli che sono oggetto di specifiche, differenti disposizioni.

2 (Pr)

È onere del proponente l'intervento dimostrare con documentazione esaustiva e verificabile che l'immobile non è più funzionale all'attività agricola da un lasso di tempo non inferiore a cinque anni dalla data di presentazione dei titoli abilitativi per il cambio di destinazione e gli eventuali interventi edilizi.

3 (Pr)

Sugli edifici di cui al presente articolo si applicano le disposizioni previste al precedente articolo 3.15 comma 4, fino a una superficie complessiva (SC) non superiore a 300 mq, comprensiva di quella legittimamente esistente alla data di assunzione del **Piano**.

4 (Pr)

Gli incrementi di cui al comma precedente sono consentiti solo a fronte di impegni verificabili, assunti come indicato nel Regolamento Edilizio, per la realizzazione nel lotto di pertinenza degli interventi di mitigazione e miglioramento ambientale di cui alle citate Linee Guida n. 3.

5 (Pr)

Sono consentite, oltre a quelle esistenti, le attività di cui all'allegato B, lettere "a1" (questa per una SC massima di 250 mq), "a2", "b1", "b2", "c1", "d3", "d7", "e5".

6 (Pr)

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali e le dotazioni territoriali, si fa riferimento a quanto rispettivamente indicato nella sesta parte delle Norme.

7 (Pr)

In caso di cambio di destinazione d'uso degli edifici di cui al presente articolo, dovranno essere assunti la totalità degli impegni di cui alle Linee Guida n. 3 e 6, in quanto applicabili. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di cui al precedente comma 5 degli annessi agricoli costruiti in zona agricola a seguito del Piano Regolatore Generale 2002; per tali edifici vige il vincolo di destinazione d'uso di cui all'articolo 3.2 comma 3, ma calcolato dalla data di assunzione del **Piano**.

8 (Pr)

Si applica quanto indicato all'articolo 3.5 comma 3

3.17 - Interventi su manufatti allo stato di rudere

1 (Pr)

Per gli edifici catastalmente individuati con la sigla F2 alla data di assunzione del piano, ovvero "unità collabenti", è prevista la possibilità di ripristinare, tramite intervento edilizio diretto, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione in situ, la superficie totale (ST) legittimamente esistente alla data di assunzione del Piano, desumibile attraverso la documentazione atta a definire l'esatta consistenza dell'immobile in questione. A tal fine sono utilizzabili il rilievo delle preesistenze, la documentazione catastale, la documentazione storica di mappe e fotografie.

2 (Pr)

È inoltre possibile la trasposizione della volumetria di cui al comma precedente in altra area posta nell'immediata prossimità dell'immobile. Va intesa come immediata prossimità:

- la medesima particella catastale;
- quelle con la precedente confinanti o limitrofe entro un raggio massimo di 50 metri.

In ogni caso la trasposizione volumetrica deve avvenire all'interno della medesima destinazione urbanistica di Piano.

3 (Pr)

La trasposizione della volumetria secondo quanto indicato al comma precedente è consentita solo nel caso di assunzione dell'impegno verificabile di cui all'articolo 3.2 comma 5 a realizzare gli interventi di miglioramento ambientale di cui alle citate Linee Guida n.3, per quanto pertinente.

4 (Pr)

Qualora la documentazione grafica e fotografica non consenta una appropriata ricostruzione della sagoma e dello sviluppo piano/altimetrico della preesistenza, si applicano i parametri edilizi di cui all'articolo 3.5 comma 1, per una superficie complessiva (SC) di mq 200.

5 (Pr)

Nel caso in cui le normative di cui alla tavola dei vincoli (documenti della serie Vn) inibiscano la nuova edificazione, oppure non sussistano le condizioni per la trasposizione della volumetria desunta come al comma 1 nelle aree di cui al comma 2, la volumetria stessa può essere trasformata in diritti edificatori, desunti come al comma 1 o in mancanza, secondo il limite di cui al comma 4, che verranno gestiti come indicato all'articolo 1.12 comma 3.

6 (Pr)

Nelle ipotesi di cui ai commi 2, 4 e 5, il fabbricato catastalmente individuato come al comma 1 andrà demolito a cura e spese del soggetto proponente, ed il relativo sedime adeguatamente sistemato a verde naturale (macchia di campo) secondo le indicazioni contenute nelle citate Linee Guida n.3.

7 (Pr)

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali e le dotazioni territoriali, si fa riferimento a quanto rispettivamente indicato nella sesta parte delle Norme.

8 (Pr)

Per quanto riguarda gli interventi di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 del presente articolo, si applica quanto indicato all'articolo 3.5 comma 3.

3.18 – Casistica particolare

1

Il presente articolo disciplina una serie di casi particolari riscontrabili nel territorio comunale sia rurale che urbanizzato; in particolare si tratta di:

- edifici incompleti, disciplinati come al successivo comma 2;
- edifici e manufatti degradanti, o pericolanti, disciplinati come al successivo comma 3;
- edifici a cavallo del confine tra due diversi comuni, disciplinati come al successivo comma 4.

2 (Pr)

Per edifici incompleti si intendono qui quegli edifici per i quali non sia stata data la fine lavori nei termini prescritti e per i quali il titolo edilizio abilitativo risulti decaduto e privo di proroghe in atto e del quale risultino realizzate almeno le sue strutture portanti. In tali casi può essere rilasciato un nuovo permesso di costruire per il completamento della previsione progettuale decaduta, con le uniche formalità richieste dal Regolamento Edilizio e previa verifica dell'avvenuto adempimento agli obblighi assunti dal soggetto attuatore.

Qualora sia richiesto un aumento delle superfici utili (SU) o un cambio delle destinazioni funzionali, ciò è possibile alle seguenti condizioni:

- nel caso di aumento delle superfici utili, questo è possibile nel limite del 30% di quelle oggetto dell'originario titolo edilizio decaduto, come incentivo alla riqualificazione e con riferimento al calcolo dei criteri premiali contenuto nelle Linee Guida n. 3;
- nel caso di cambio delle destinazioni funzionali, occorre stipulare un Accordo Operativo, con verifica ed eventuale aumento delle dotazioni territoriali, che potrà prevedere anche l'intervento di ampliamento di cui sopra, e che potrà prevedere unicamente le destinazioni di cui all'Allegato B, lettere "a1", "a2", "b1", "b2", "c1", "d3", "d7", "e1" e "e5".

3 (Pr)

Previo relazione di accertamento svolta dagli Uffici Comunali, il Consiglio Comunale individua gli edifici degradati o pericolanti che richiedono opere al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza e di decoro delle costruzioni. In caso di inerzia, il Comune ha facoltà di procedere all'esecuzione delle opere necessarie in danno della proprietà stessa. Il Regolamento Edilizio fissa modalità e procedure per l'attuazione di quanto previsto al presente comma, nonché le relative sanzioni.

4 (Pr)

Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 si applicano anche all'interno del territorio urbanizzato

5 (Pr)

Nel caso di edifici o manufatti posti a cavallo del confine tra due comuni, il proprietario deve farsi promotore di un accordo tra i due comuni finalizzato alla riqualificazione territoriale. Per la parte ricadente sul territorio del Comune di San Clemente verrà ammessa premialità (anche cambio di destinazione) finalizzata alla riqualificazione senza ulteriore consumo di suolo.

Nel caso risulti impossibile raggiungere tale accordo, potranno essere realizzati sulla porzione di unità edilizia ricadente nel comune di San Clemente le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6 (Pr)

Nei casi previsti ai precedenti commi, per i parcheggi pertinenziali e le dotazioni territoriali eventualmente necessari si fa riferimento a quanto rispettivamente indicato nella sesta parte delle Norme.

QUARTA PARTE - DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

4.1 - Generalità e obiettivi

1

Gli interventi disciplinati dalla presente quarta parte delle Norme sono rivolti alla qualificazione energetica, edilizia, ambientale e infrastrutturale del tessuto urbano esistente.

2

Gli obiettivi particolari e generali di cui al presente articolo sono contenuti nelle già citate Linee Guida n. 6; tali indicazioni hanno valore prescrittivo (**Pr**) laddove in tal senso indicato.

4.2 - Individuazione e struttura del territorio urbanizzato

1

Il territorio urbanizzato è delimitato nelle sue varie componenti nei documenti del **Piano**, in particolare con la tavola QC.TA.1a e quelle R. At 1,2 e 3 secondo quanto stabilito al comma 2 dell'articolo 32 della LR 24/17.

2 (**Pr**)

Il Piano articola il territorio urbanizzato in diverse parti in funzione degli obiettivi di riuso e rinnovo delle aree edificate con continuità, ai sensi dell'art. 7 della LR 24/2017.

La cartografia di Piano indica con differenti simbologie le diverse articolazioni del territorio urbano, che risulta quindi suddiviso in:

- aree urbane consolidate a prevalente destinazione residenziale, esterne al perimetro delle aree urbane di interesse storico e loro intorno significativo; fanno parte di tali ambiti anche le attività commerciali, di servizio e artigianali integrate nel tessuto urbano e con una presenza marginale della residenza;
- aree urbane consolidate a destinazione mista, integrate nel tessuto urbano;
- aree produttive, commerciali e di servizio in ambiti specializzati.

3

Gli ambiti urbani di cui sopra, esterni al perimetro di quelli di interesse storico architettonico e al loro intorno significativo di cui ai precedenti articoli 2.2 e 2.3, sono i seguenti, individuati nei documenti del Piano della serie R. At con le sigle di seguito indicate:

- nuclei in origine rurale ("ghetti") e ambiti simili incorporati nello sviluppo urbano: B1;
- tessuto urbano di impianto eterogeneo a bassa e media densità: B2;
- tessuto urbano come al precedente, ma a disciplina specifica: B2s;
- tessuto urbano prodotto di attività pianificatoria recente: B3;
- ambiti in via di completamento a destinazione prevalentemente residenziale: B4;
- tessuto periurbano recente: B5;
- tessuto marginale a bassissima densità con configurazioni a ville con parco privato: B6.

- tessuto produttivo esistente, a destinazione industriale, artigianale, terziaria, con eventuali quote marginali di residenza, inserito in maniera organica nel tessuto urbano: D1;
- come la precedente ma di completamento e a normativa specifica: D1s;
- edifici a destinazione industriale, artigianale o terziaria, con eventuali quote di residenza, ma inseriti in maniera parcellizzata e disorganica nel tessuto urbano: D2;
- come al precedente ma a normativa specifica: D2s;
- tessuto produttivo e di servizi in ambiti specializzati, completati, in via di completamento o in corso di urbanizzazione: D3.

4 (Pr)

Per gli interventi negli ambiti individuati al precedente comma valgono le seguenti indicazioni:

- tutti gli ambiti individuati possono essere oggetto degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e degli interventi di cui al successivo articolo 4.4;
- gli ambiti individuati con le sigle B2, B3, B5, B6, D1 e D2, possono essere oggetto degli interventi di cui al successivo articolo 4.5;
- gli ambiti individuati con le sigle B1, B2s, B4, D2s possono essere oggetto degli interventi di cui al successivo articolo 4.6;
- per gli ambiti individuati con la sigla D1s, ci si riferisce all'articolo 4.7;
- per gli ambiti individuati con la sigla D3, ci si riferisce all'articolo 4.8.

5 (Pr)

Per gli edifici di interesse storico/ambientale presenti all'interno del territorio urbanizzato, individuati nei documenti di **Piano** (in particolare Vn3 e Vn5) valgono le indicazioni contenute nel precedente articolo 2.5.

TITOLO II - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LA QUALITÀ URBANA

4.3 - Articolazione degli interventi

1

Gli interventi di rinnovo urbano sono quelli individuati all'articolo 7 della LR 24/17, e ai fini delle presenti **Norme** si suddividono in tre categorie:

- interventi di qualificazione edilizia, di cui all'articolo 7 comma 4 lettera a) LR 24/17;
- interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 7 comma 4 lettera b) LR 24/17;
- interventi di addensamento o sostituzione urbana di cui all'articolo 7 comma 4 lettera c) LR 24/17;

2 (Pr)

Sono interventi di qualificazione edilizia quegli interventi che interessano una singola unità edilizia (UE), e che possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamenti della Superficie Complessiva (SC), e con l'esclusione della demolizione e successiva ricostruzione con incremento del carico urbanistico. Valgono le specifiche disposizioni di cui al successivo articolo 4.4.

3 (Pr)

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica gli interventi di cui al comma precedente, qualora comportino un incremento della Superficie Complessiva (SC) con le specifiche di cui al successivo articolo 4.5.

4 (Pr)

Sono interventi di addensamento o sostituzione urbana, quegli interventi che riguardano cumulativamente più unità edilizie oppure che modificano l'attuale tessuto urbanistico – edilizio, prefigurandone uno completamente differente. Si opera secondo quanto indicato al successivo articolo 4.6.

4.4 - Interventi di qualificazione edilizia

1 (Pr)

Tali interventi sono sempre possibili sulla generalità degli edifici legittimamente presenti nel territorio urbanizzato, salvo che specifiche ed esplicite disposizioni non ne prevedano trasformazioni vincolanti (ad esempio: arretramento stradale). In quest'ultimo caso sono consentiti i soli interventi di manutenzione.

2 (Pr)

In linea generale non sono consentiti interventi che comportino modifiche delle Superfici Complessive (SC); fa eccezione la possibilità di convertire quota parte delle attuali superfici accessorie in superfici utili, e viceversa, purché tale intervento non prefiguri l'aumento del numero degli alloggi. Tale possibilità è consentita purché si conservi una quota non inferiore al 20% della SA legittimamente esistente.

3 (Pr)

Modifiche del carico urbanistico conseguenti ad aumento del numero degli alloggi o al cambiamento di destinazioni d'uso, pur laddove consentiti, determinano la classificazione di tali interventi come indicato ai successivi articoli 4.5 e 4.6.

4 (Pr)

I titoli abilitativi, in relazione alle diverse fattispecie di intervento, sono stabiliti dal Regolamento Edilizio con riferimento alle normative nazionali e regionali.

4.5 - Interventi di ristrutturazione urbanistica (B2, B3, B5, B6, D1 e D2).

1 (Pr)

Per gli interventi di cui al comma 3 del precedente articolo 4.3 sono consentiti incrementi del carico urbanistico, nei limiti e secondo le modalità che seguono

2 (Pr)

L'aumento del carico urbanistico per modifiche delle destinazioni d'uso è consentito negli ambiti di cui al presente articolo; e in ordine alle destinazioni d'uso consentite si applicano i seguenti criteri, con riferimento alla classificazione di cui all'art. 28 LR 15/2013):

- negli ambiti classificati B2, B3, B5 e B6 sono consentite le attività previste nell'Allegato B alla categoria funzionale "a" e le attività "c1", "c2", "d3", "d7", "e1", "e5";
- nell'ambito classificata D1 non è consentito l'aumento delle destinazioni di cui alla categoria funzionale "a" rispetto a quelle legittimamente esistenti alla data dell'assunzione del **Piano**; sono consentite le attività previste nell'Allegato B alle

categorie funzionali “b” (con esclusione dell’attività “b3”), “c” (con esclusione dell’attività “c5” e “c7”), e le attività “e1”, “e2”, “e5”;

- nell’ambito classificato D2 sono consentite le destinazioni esistenti alla data di assunzione del **Piano**. Solo nel caso di interventi di totale demolizione delle preesistenze e conseguente nuova edificazione le destinazioni consentite sono le seguenti:
 - di tipo residenziale, (lettera “a1” dell’Allegato B), nella misura massima del 60% della superficie complessiva (SC) totale;
 - destinazioni di tipo commerciale e ricettivo, (lettere “b1”, “e1”, “e2” ed “e5” dell’Allegato B) nella misura minima del 30%;
 - ulteriori destinazioni (di cui alle lettere “c1”, “c2”, “d1”, “d3”, “d6”, “d7”, “d10”) possono essere previste in maniera residuale.

3 (Pr)

Per quanto riguarda l’ambito classificato B2 sono consentiti interventi di incremento della Superficie Complessiva fino al limite di un ulteriore 30% rispetto a quella legittima al momento della assunzione del Piano. Tali interventi possono comportare anche le opere di cui all’articolo 13 LR 24/17; e in ogni caso tale incremento è consentito unicamente come premialità in relazione al livello di qualità raggiunto dall’intervento in questione con riferimento alle problematiche energetiche e ambientali. Nelle già citate Linee Guida n. 6 sono indicate le condizioni sulla base delle quali può essere riconosciuta tale premialità, e in che misura. Gli interventi consentiti devono inoltre tenere conto delle seguenti condizioni:

- qualora siano aumentate l’altezza (Hf) di vari fronti, va garantito un indice di visuale libera (IVL) $\geq 1/2$ per ciascuno dei fronti dell’edificio;
- qualora sia aumentata la superficie coperta (SCO), va garantito un indice di permeabilità fondiaria (IPF) $\geq 30\%$.

-

4 (Pr)

Per quanto riguarda lo stesso ambito classificato B2, è inoltre consentito il completamento dei lotti ineditati con i seguenti parametri e con riferimento a quanto indicato all’articolo 1.14 comma 4 e all’articolo 6.1 comma 5:

- Unità fondiaria (UF) $\geq$ mq 500;
- Indice edificabilità fondiario (IF) $\leq 0,35$ mq SC / mq SF;
- Altezza dell’edificio (H) $\leq 9,00$ m;
- Indice di copertura (IC) $\leq 30\%$;
- Indice di permeabilità fondiaria (IPF) $\geq 30\%$;
- Distanza dalle strade e dai confini (D) $\geq 5,00$ metri.

L’indice fondiario indicato può essere aumentato, nel limite sopra indicato (30%), come premialità secondo le modalità sopra riportate.

5 (Pr)

Per quanto riguarda gli ambiti B5 e B6, sono consentiti gli incrementi indicati al precedente comma 3 secondo le modalità e alle condizioni lì riportate. Le aree inedificate presenti all’interno dei relativi ambiti sono destinate a verde privato, con obiettivi di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Sono consentiti gli interventi previsti al precedente articolo 3.12 alle condizioni ivi indicate; con limitazione delle attività ammissibili alle ultime due

voci dell'elencazione contenuta al comma 2 dell'articolo prima richiamato e riconducibili all'attività "d10".

6 (Pr)

Per quanto riguarda l'ambito classificato D1, gli interventi di cui al comma 3 del precedente articolo 4.3 devono essere estesi all'intera superficie minima (Sm) individuata nei documenti di Piano (R. At. 5, 6 e 7), e tenere conto delle seguenti condizioni:

- qualora siano aumentate le altezze (Hf) dei fronti, va garantito un indice di visuale libera (IVL) $\geq 1/2$ per ciascuno dei fronti dell'edificio;
- qualora sia variata la superficie coperta (SCO) rispetto a quella legittima esistente alla data di assunzione del **Piano**, va garantito un indice di permeabilità fondiaria (IPF) $\geq 30\%$.

7 (Pr)

Per quanto riguarda l'ambito classificato D2, gli interventi di cui al comma 3 del precedente articolo 4.3 devono essere estesi unitariamente all'intera superficie minima (Sm) individuata nei documenti di Piano (R. At. 5, 6 e 7), contenere tutte le sistemazioni e le trasformazioni previste, e tenere conto delle seguenti condizioni:

- superficie coperta non superiore al 40% della superficie fondiaria;
- indice di edificabilità territoriale $\leq 0,30$ mq/mq
- altezza dell'edificio $\leq m$ 13,50;
- indice di visuale libera (IVL) $\geq 0,5$;
- indice di permeabilità fondiaria (IPF) $\geq 40\%$;
- interventi di desigillazione secondo quanto indicato all'articolo 7.10 e specificatamente alle Linee Guida n. 10.

Nelle Linee Guida n. 6 sono indicati, per ogni singolo comparto D2, gli obiettivi discendenti dalla Strategia da conseguire tramite gli interventi di ristrutturazione urbanistica, che possono comportare specifici obblighi per quanto riguarda le dotazioni ecologiche ed ambientali e quelle territoriali, anche con quantità superiori rispetto a quanto richiesto nella sesta parte delle presenti NTA.

L'indice territoriale sopra indicato può essere aumentato, nel limite indicato (30%) come premialità in relazione al livello di qualità raggiunto dall'intervento in questione, con riferimento alle problematiche energetiche e ambientali e sulla base di quanto indicato nelle Linee Guida n. 6.

8 (Pr)

Per quanto attiene alle dotazioni territoriali, l'intervento di cui al presente articolo è sottoposto a monetizzazione nei casi esplicitamente indicati all'articolo 6.13; negli altri casi le dotazioni territoriali sono stabilite, con riferimento all'articolo 35 comma 3 L24/17, nell'ambito della convenzione di cui al successivo comma.

9 (Pr)

Per gli interventi di cui al presente articolo si procede tramite Permesso di Costruire Convenzionato, di cui all'articolo 19bis LR 15/2013. I contenuti generali della convenzione sono indicati nel citato articolo 19bis, al comma 3; inoltre la convenzione, il cui schema è allegato al Regolamento Edilizio, dovrà prevedere:

- nel caso di applicazione degli incentivi, il rispetto dei criteri indicati nelle Linee Guida n. 6 per quanto riguarda le modalità del loro conteggio; e stabilire le connesse garanzie per l'effettivo raggiungimento di quanto progettualmente dichiarato;

- il rispetto delle specifiche disposizioni contenute dalle presenti NTA, in particolare in ordine alla qualificazione (quantità, tipologia e dislocazione) delle dotazioni territoriali.

10 (Pr)

Qualora gli interventi di cui al presente articolo:

- coinvolgano aree pubbliche;
- determinino una densità fondiaria di progetto superiore a 5 mc/mq;
- siano finalizzati ad ospitare le attività di cui alle lettere “d1”, “d2”, “d4”, ed “e2”, (quest’ultima solo nel caso di superficie di vendita superiore a 800 metri quadri) dell’Allegato B;

si opera come al successivo articolo 4.6 con la definizione di un Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica.

4.6 - Interventi di addensamento o sostituzione urbana (B1, B2s, B4, D2s)

1 (Pr)

Gli interventi negli ambiti individuati all’articolo 4.2 comma 3 con le sigle B1, B2s, B4 e D2s sono procedibili attraverso l’approvazione di un Accordo Operativo.

2 (Pr)

Si opera secondo quanto indicato all’articolo 38 LR 24/17, e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio.

3

Gli ambiti soggetti agli interventi di cui al presente articolo sono segnalati nei documenti della serie R.At n. 5, 6 e 7; in tali documenti sono individuati i comparti di riferimento; e la eventuale suddivisione grafica del comparto (in ambito “a”, “b” ed eventualmente “c”) dipende unicamente dal fatto che lo stesso risulta frazionato dalla presenza di un tratto di viabilità pubblica; tale suddivisione grafica non incide sulla unitarietà del comparto ai fini delle norme che seguono.

4

Gli interventi di cui al presente articolo sono finalizzati a realizzare sistematici interventi che oltre a promuovere il rinnovo complessivo dell’attuale configurazione, promuova una maggiore qualità urbana intervenendo non solo nell’edificato ma anche nell’intorno, e può essere attuato anche con interventi coordinati di demolizione e ricostruzione. I requisiti ambientali e sociali, nonché le configurazioni più appropriate sono indicate nelle citate Linee Guida n. 6, con riferimento alle specifiche individuazioni e numerazioni riportate nei documenti di Piano.

5 (Pr)

Salvo le più dettagliate modalità operative indicate nel Regolamento Edilizio e nelle Linee Guida n. 6, valgono le seguenti disposizioni generali:

- la proposta di Accordo Operativo deve fare esplicito riferimento agli obiettivi di sostenibilità ambientale ed ecologica riportati nelle citate Linee Guida n. 6; nell’ambito della relazione esplicativa dovranno essere elencati quali obiettivi vengono perseguiti e raggiunti, e motivare le eventuali performance negative rispetto ai risultati attesi; vanno comunque rispettate le norme a carattere prescrittivo contenute nelle Linee Guida stesse;

- tale proposta dovrà contenere l'individuazione delle dotazioni territoriali e di quelle pertinenziali ex articolo 2 comma 2 legge 122/1989 e ss.mm.ii, che saranno dimensionate nel rispetto dei minimi previsti nella sesta parte delle Norme, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso previste;
- nell'ambito di ogni Accordo Operativo vanno inoltre disposti gli oneri, o le opere corrispondenti per l'eventuale adeguamento o implementazione delle urbanizzazioni primarie e / o extra comparto;
- gli Accordi Operativi di cui sopra possono interessare l'insieme delle aree ed edifici di ogni singolo comparto perimetrato come indicato al precedente comma 3, oppure una sua porzione significativa, purché ne sia verificata, con uno studio riferito all' intero comparto, la funzionalità e appropriatezza complessiva delle soluzioni, i cui contenuti minimi sono stabiliti nel Regolamento Edilizio;
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione, si applica quanto indicato all'articolo 13 LR 24/17; in particolare commi 1 e 4;
- i parametri edilizi sono fissati nell'ambito degli Accordi Operativi stessi;
- la perimetrazione esatta del comparto oggetto di Accordo Operativo è definita nell'ambito dell'Accordo stesso, avendo la perimetrazione contenuta nei documenti del **Piano**, carattere indicativo. In caso di coinvolgimento di aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuato nei documenti di **Piano** trova applicazione il successivo comma 6.

Agli interventi di cui al presente articolo, si applicano gli obiettivi indicati all'articolo 7.10 in ordine agli interventi di desigillazione, dettagliatamente indicati, per ogni singolo comparto, nelle Linee Guida n.10.

6 (Pr)

Qualora, in sede di predisposizione dei documenti costitutivi dell'Accordo Operativo risulti necessario, per interventi di demolizione e ricostruzione, interessare marginalmente aree limitrofe esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuato nei documenti di **Piano**, i soggetti attuatori dovranno individuare, nell'ambito del comparto stesso, aree equivalenti da sottoporre agli interventi di desigillazione di cui all'articolo 5 comma 5 LR.24/17, in modo che il bilancio complessivo delle aree urbanizzate non subisca modifiche.

7 (Pr)

Sono consentite tutte le destinazioni di cui all'allegato B, ad eccezione di quelle individuate alla lettera "b3", dalla lettera "c3" alla "c7", alla lettera "e4", dalla lettera "f1" alla "f11", alla lettera "g2".

8 (Pr)

In caso di inerzia dei proprietari, trova applicazione l'articolo 1.11 commi 6 e 7.

TITOLO III - DISPOSIZIONI COMPLEMENTARI PER LE AREE D1s e D3

4.7 - Ambiti di completamento (D1s)

1 (Pr)

Per l'ambito individuato all'articolo 4.2 comma 3 con la sigla D1s si procede attraverso la redazione di un Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, coordinato con quello della limitrofa area produttiva del Parco delle Attività Economiche della Valconca (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata), nell'ambito della Variante di cui all' articolo 1.7 comma 3 e

alle Linee Guida n. 9 per l'adeguamento del Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica relativo al Parco delle Attività Produttive della Valconca (Apea) e limitrofe aree di completamento.

2 (Pr)

Finalità, destinazioni particolari, dotazioni di standard e configurazioni urbanistiche ed edilizie sono stabilite nel documento St. Lg, Linee Guida n. 9 per l'adeguamento alla Strategia del Piano Unitario Attuativo del Parco delle Attività Economiche della Valconca (APEA) e limitrofe aree di completamento.

4.8 – Aree produttive specializzate D3

1 (Pr)

Il tessuto produttivo e di servizi in ambiti specializzati, completati o in via di completamento di cui all'articolo 4.2 comma 3, individuati nei documenti del Piano con la sigla D3 sono i seguenti, con la specifica sottozona a fianco indicata:

- area produttiva di Casarola: D3.1;
- area produttiva del comparto Ghigi: D3.2;
- area produttiva della ceramica del Conca: D3.3;
- area produttiva del Parco delle Attività Economiche della Valconca: D3.4.

2 (Pr)

Per l'area produttiva D3.1 (Casarola) valgono le seguenti disposizioni:

- per quanto riguarda gli interventi disciplinati da convenzioni in essere alla data di assunzione del **Piano**, vale quanto in esse previsto e gli interventi conseguenti;
- per quanto riguarda gli interventi di completamento, si applicano i seguenti criteri di intervento:
 - Indice edificabilità fondiario (IF) $\leq 0,70$ mq ST / mq SF;
 - Altezza dell'edificio (H) $\leq 10,50$ m;
 - Indice di copertura (IC) $\leq 60\%$;
 - Indice di permeabilità (IPF) $\geq 30\%$;
 - Distanza dalle strade e dai confini (D) $\geq 5,00$ m
 - Destinazioni ammesse: da c1 a d2. Destinazioni differenti sono consentite se già legittimamente presenti alla data di assunzione del **Piano**.
 - Sono consentiti tutti gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente e quelli di nuova costruzione fino al raggiungimento dei parametri edilizi sopra richiamati
- Inoltre, stante il livello approssimativo delle urbanizzazioni (mancanza di marciapiedi e ciclopiste, carenza di corredo verde, ecc.), è prescritta la realizzazione di un intervento indispensabile ai fini dell'adattamento climatico da realizzarsi secondo i criteri indicati nelle già richiamate Linee Guida n. 5; per tale intervento, da definirsi nel Piano dei Servizi di cui al successivo articolo 6.10, l'Amministrazione Comunale, attraverso una propria deliberazione, potrà stabilire un contributo di miglioria a carico delle attività insediate.

3 (Pr)

Per quanto riguarda l'area produttiva D3.2 (comparto Ghigi), esistente ed in via di completamento, si applicano le previsioni dell'Accordo di Programma 08.03.2003 fino alla completa attuazione delle previsioni ivi contenute

4 (Pr)

Per quanto riguarda l'area produttiva D3.3 (Ceramica del Conca), è previsto il completamento, nell'ambito del perimetro di zona fissato dal **Piano** all'interno del territorio urbanizzato, dell'impianto produttivo secondo quanto previsto dal progetto in Variante PRG approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 23 del 07/04/2014 e Giunta Provinciale n. 75 del 23/04/2014. Per quanto riguarda eventuali ampliamenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, è individuata l'ambito classificato E3, e si procede ai sensi dell'articolo 53 LR 24/17.

Le destinazioni previste sono quelle indicate nell'Allegato B alla categoria funzionale "c", (con esclusione della lettera "c5").

Il cambio di destinazione, con l'inserimento delle attività di cui all'Allegato B, lettere "d1", "d2", "d4", e da "e2" a "e5", è consentito alle seguenti condizioni:

- l'intero complesso sia oggetto di un intervento unitario di ristrutturazione urbanistica da sottoporre alla definizione di un Accordo Operativo;
- l'intervento dovrà prevedere l'arretramento dell'edificio e delle aree di pertinenza al di fuori della fascia di vincolo fluviale (D.Lgs. art. 142 comma 1 lettera c);
- dovranno essere garantite le dotazioni territoriali previste dalle presenti norme alla sesta parte e quelle previste dalla normativa regionale applicabile in funzione delle specifiche destinazioni, nonché le dotazioni ecologiche e ambientali, con riferimento alla rete ecologica locale di cui alle citate Linee Guida n. 2.

5 (Pr)

Per quanto riguarda l'area produttiva del Parco delle Attività Economiche della Valconca (D3. 4), disciplinata da strumenti attuativi in corso di validità, si opera secondo quanto indicato al precedente articolo 1.7 comma 3; e sulla base delle già citate Linee Guida n. 9.

QUINTA PARTE - DISPOSIZIONI PER LE NUOVE URBANIZZAZIONI

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

5.1 - Individuazione delle nuove urbanizzazioni

1

Ai sensi del precedente articolo 3.3 comma 4, le aree classificate E3 nei documenti di **Piano** costituiscono ambiti suscettibili di essere interessati da processi urbanizzativi, secondo quanto indicato nel richiamato articolo, e nei limiti e alle condizioni previsti dagli articoli 5, 6 e 53 LR 24/17.

La documentazione relativa alla Strategia e i documenti della serie R. At individuano con apposita simbologia gli areali soggetti a incremento delle urbanizzazioni, differenziando in termini ideogrammatici le relative motivazioni funzionali.

2 (Pr)

In ogni caso, le nuove urbanizzazioni non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti o strutture esistenti, e funzionali:

- alla riqualificazione del disegno dei margini urbani;
- all'aumento dell'attrattività e della competitività territoriale;
- al rafforzamento del sistema dei servizi a disposizione della collettività;
- alla soluzione delle carenze riscontrate nella dotazione di immobili per la residenza sociale;
- alla creazione di poli strategici di interesse sovracomunale;
- al potenziamento delle attività di infrastrutturazione e produzione.

Nei citati documenti St. D e St. Lg, in particolare Linee Guida n. 7 sono illustrati i criteri motivazionali posti alla base della individuazione delle aree suscettibili di nuova urbanizzazione, sulla base di quanto disposto dal' articolo 35 comma 6 LR 24/17, che dispone che vadano individuate *"...le parti del territorio extraurbano, contermini al territorio urbanizzato, che non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e che beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione, secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale."*

3 (Pr)

Data la natura della individuazione effettuata secondo quanto indicato al comma precedente, e della relativa indeterminatezza connessa sia alla localizzazione che ai contenuti delle trasformazioni ritenute ammissibili, non si è proceduto a specifici approfondimenti in ambito geologico e sismico come quelli richiamati alle circolari della Giunta Regionale prot. n. 1288 del 11/02/83 e della Provincia di Rimini prot. n. 9426 del 27/02/2008, ma ci si è limitati ad una rassegna delle problematiche che consentono di verificare che gli ambiti considerati *"...non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane..."*. Tale verifica è contenuta nel documento Qc. R.4: Relazione di prefattibilità ambientale degli interventi di nuova urbanizzazione.

Gli approfondimenti in ambito geologico, idrogeologico e sismico dovranno pertanto essere prodotti dai proponenti l'intervento, in relazione alla normativa vigente all'atto della presentazione dell'ipotesi di intervento.

4 (Pr)

Gli interventi sopra indicati e più dettagliatamente descritti negli articoli che seguono sono realizzati con le modalità e le finalità indicate nei documenti relativi alla Strategia. Andranno seguite le indicazioni e le prescrizioni contenute nel documento St. Lg, in particolare nelle Linee Guida n. 7 per gli interventi di nuova urbanizzazione.

5 (Pr)

La classificazione E3 di cui all'articolo 3.3 comma 4 rimane confermata fino all'approvazione degli strumenti attuativi di cui al successivo articolo 5.6, e per ogni ambito non disciplinato dagli stessi. Per le aree a questi esterni, e limitrofi, la classificazione E3 cessa, e l'ambito residuo viene assimilato all'ambito E2 di cui al medesimo articolo 3.3 comma 3. La nuova classificazione viene disposta con il provvedimento di approvazione dello strumento attuativo, ed in relazione all'ambito dello stesso; tale nuova classificazione non costituisce variante al **Piano**.

5.2 - Interventi soggetti a limitazioni in relazione al consumo di suolo

1

Sono interventi soggetti al limite del consumo di suolo incrementale di cui agli articoli 5 e 6 LR 24/17 gli interventi per gli insediamenti di edilizia residenziale sociale, comprensivi della quota di edilizia libera, indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria degli interventi stessi.

2 (Pr)

Il limite di cui al comma precedente è fissato nel documento Qc. R.1a, con la connessa Delibera di Giunta Comunale di presa d'atto n. 19 del 16/03/2026 e articolato nelle già citate Linee Guida n. 7.

3

Oltre alle destinazioni residenziali, è consentita all'interno di questi insediamenti residenziali la presenza di attività compatibili, commerciali e di servizio, nella misura indicata al successivo articolo 5.4.

4 (Pr)

Nei documenti richiamati al comma 2 del precedente articolo 5.1 vengono stabiliti i requisiti di sostenibilità ambientale e sociale e indicate le modalità per la realizzazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui al successivo articolo 5.6. Pertanto, nei citati documenti, sono fissati i criteri sulla base dei quali i nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale garantiscono, oltre alle infrastrutture funzionali all'urbanizzazione degli insediamenti stessi, anche:

- le attrezzature e spazi collettivi necessari;
- le dotazioni di edilizia sociale, per come definita nella successiva sesta parte;
- la cessione di aree al Comune per il medesimo scopo e per gli interventi perequativi di cui al precedente articolo 1.12;
- i sistemi di accessibilità in particolare per la mobilità ciclabile e pedonale protetta;
- le dotazioni ecologiche ed ambientali, non soggette a scomputo secondo quanto indicato al comma 1 lettera f) articolo 9 e comma 2 articolo 35 LR 24/17, contenenti le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale previste dalla Strategia e oggetto di valutazione nell'ambito della ValSAT

5 (Pr)

In relazione alle quantità ammissibili secondo l'articolo 6 LR 24/17, il consumo di suolo è costituito dalla sommatoria:

- delle unità fondiari preordinate all'edificazione, comprensive delle loro infrastrutture interne;
- della viabilità pubblica di accesso e distribuzione tra le varie unità fondiari;
- delle dotazioni territoriali di cui all'articolo 35 comma 3 lettera a) e lettera b) in relazione alle specifiche destinazioni.

Non contribuiscono al calcolo del consumo di suolo, ai sensi dell'articolo 6 comma 5 lettera e) LR 24/17, pur se ricompresi all'interno degli ambiti d'intervento stabiliti ai sensi del successivo comma 6, le dotazioni ecologiche e ambientali.

6 (Pr)

Le citate Linee Guida n. 7 procedono provvisoriamente ad individuare, all'interno delle zone classificate E3, gli ambiti di intervento (Ai), fissando le modalità di calcolo per la ripartizione delle quote di consumo di suolo attribuibile in relazione al massimo ammissibile. Gli ambiti (Ai) di cui trattasi risultano pertanto costituiti da:

- comparti edilizi (Ce), con le relative dotazioni territoriali, che comportano consumo di suolo;
- dotazioni ecologiche e ambientali (Dea), per le quali, in relazione alle problematiche di consumo di suolo, si applica il citato articolo 6 comma 5 lettera e) LR 24/17.

La perimetrazione definitiva degli ambiti di intervento (Ai) comprensivi di comparti edificatori (Ce) e dotazioni ecologiche ed ambientali (Dea) è stabilita, fermi restando i limiti stabiliti di consumo di suolo assegnati e l'incidenza delle dotazioni territoriali e di quelle ecologiche e ambientali, nell'ambito di ogni singolo strumento attuativo, avendo l'individuazione contenuta nei documenti At 4, 5 e 6 e nelle Linee Guida n. 7 carattere di massima.

7 (Pr)

I piani attuativi relativi agli interventi di cui trattasi devono rispettare prescrizioni, disposizioni ed indicazioni stabilite dal PTAV allegato B (e quindi, nel periodo di sua validità: Ptcp articoli 3.2 e 3.5).

8 (Pr)

Per quanto riguarda gli impianti di telefonia mobile eventualmente esistenti, nell'ambito dei vari Accordi Operativi andranno valutati gli impianti presenti, in relazione ai limiti di esposizione previsti dalle normative, disponendo se del caso la loro trasposizione in altro sito.

5.3 - Interventi non soggetti a limitazioni in relazione al consumo di suolo

1

Gli interventi che non erodono il limite di consumo di suolo ammissibile, e per i quali sono individuati gli areali preferenziali di localizzazione, sono i seguenti:

- le opere pubbliche di rilievo sovracomunale e le opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico;

- gli interventi di ampliamento di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;

Data la natura della destinazione urbanistica attribuita che classifica, come già indicato, queste aree come zone agricole a normativa speciale E3, le previsioni di cui al presente articolo non costituiscono individuazione di specifiche potenzialità edificatorie ma istituiscono criteri di tutela affinché non vengano compromesse nel corso della durata del Piano stesso, le potenzialità individuate dalla Strategia, pur nell'impossibilità attuale di definirne compiutamente le specifiche articolazioni.

2

Per quanto riguarda il primo aspetto (opere pubbliche di rilievo sovracomunale o opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico), con riferimento alle priorità indicate nella Strategia, ci si riferisce soprattutto ad un duplice aspetto:

- la necessità di potenziare Il Centro Socio Riabilitativo della Fondazione Del Bianco, aggregando alla sua attuale struttura (Palazzo Del Bianco, edificio tutelato ex D.Lgs. 42/2004), ormai ampiamente insufficiente, una serie di funzioni di carattere socio assistenziali riferite alle utenze deboli anche attraverso una compartecipazione pubblico / privato- Si tratta di un intervento che risolve alcune carenze strutturali nei servizi del Comune di San Clemente, ma che per sua natura riveste un carattere sovracomunale, e del resto già ora il centro della Fondazione ha rilevanza sovracomunale (Distretto Sanitario di Riccione).
- la necessità di preservare un'area strategica per i territori dell'intera Unione della Valconca, in località Fornace. Tale area si colloca in un'area baricentrica, costituendo quindi, ai sensi dell'articolo 14 dell'Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali, DGR 110.11.2021, individuazione di massima degli spazi necessari per localizzare attrezzature, in particolare di tipo scolastico e sportivo, e per impianti per attività e manifestazioni destinate a *"soddisfare un bacino di utenza che esubera del comune di San Clemente"*.

In relazione alla caratterizzazione di vulnerabilità idrogeologica di queste zone, si applicano le disposizioni del Ptav [allegato B, e quindi Ptcp articoli 3.2 e 3.5 (area di Palazzo del Bianco) e 3.4 (area di Fornace).

3

Per quanto riguarda le attività economiche, la Strategia individua la possibilità di consentire limitati ampliamenti laddove queste sono sostanzialmente sature senza possibilità di ampliamento, come a monte di via Tavoletto, in aree intercluse tra le zone urbanizzate di Casarola, ai margini del complesso della Ceramica del Conca.

TITOLO II – CONDIZIONI DI INTERVENTO

5.4 - Funzioni ammesse

1 (Pr)

Le destinazioni ammesse, con i limiti e le integrazioni sopra indicate, sono le seguenti:

- per quanto riguarda i nuovi insediamenti residenziali di cui al comma 1 articolo 5.2, quelle di cui all'allegato B, lettere "a1" e "a2" e, nel limite del 40% della superficie

complessiva SC di intervento, quelle di cui alle lettere “b1”, “c1”, “c2”, “d3”, “d7”, “d8”, “e1”, “e2”, “e5”. Tali destinazioni non residenziali ma integrabili con la residenza dovranno in ogni caso impegnare una superficie complessiva SC non inferiore al 20% del totale.

- per quanto riguarda le opere pubbliche o qualificate di interesse pubblico di cui al comma 2 precedente articolo 5.3, quelle di cui all'allegato B, lettere “b1”, da “d4 a d10”, oltre a quelle ulteriori previste dallo specifico intervento. Nelle citate Linee Guida n.7 sono meglio indicate le attività che, sulla base della Strategia, possono essere localizzate nelle aree in questione.
- per quanto riguarda le attività economiche di cui al comma 3 precedente articolo 5.3, quelle di cui all'allegato B, lettere da c1 a d2, e2, e3, con le limitazioni previste dalla specifica normativa applicabile.

5.5 - Dotazioni territoriali

1 (Pr)

Le dotazioni minime previste per gli interventi di cui al presente articolo sono quelle indicate all'articolo 35 LR 24/17, per come modulate nella sesta parte delle Norme e nelle già citate Linee Guida n. 7, nonché quelle eventuali discendenti da norme di legge, applicabili alla specificità dei singoli interventi.

Nelle Linee Guida n.7 sono inoltre indicati gli oneri, o le opere corrispondenti, per l'eventuale adeguamento o implementazione delle urbanizzazioni primarie e / o secondarie extra comparto e per la realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali.

5.6 - Modalità di attuazione

1

Gli interventi del presente articolo sono attuati come segue:

- per quanto riguarda gli interventi di cui all'articolo 5.2, tramite Accordo Operativo di cui all'art. 38 della LR 24/2017 fermo restando quanto disciplinato ai commi 6 e 7 dell'art. 1.11 delle presenti norme;
- per quanto riguarda gli interventi di cui all'articolo 5.3, tramite Procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017

2

Gli interventi di cui sopra sono soggette a Valsat, secondo quanto indicato all'articolo 1.16 comma 2 e sono finalizzati ad attuare la Strategia del Piano, secondo le indicazioni contenute nella relativa documentazione.

SESTA PARTE - DISPOSIZIONI PER LE INFRASTRUTTURE E LE DOTAZIONI TERRITORIALI

TITOLO I - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

6.1 - Disposizioni generali

1

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono costituite dagli impianti, spazi aperti e reti tecnologiche che ne assicurano la funzionalità e l'accessibilità, nonché la loro qualità ecologica ed igienico sanitaria.

2

Le attrezzature di cui sopra ricomprendono in particolare:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua potabile;
- la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.

3 (Pr)

Qualora la realizzazione delle opere di cui al precedente comma 2 comporti l'acquisizione mediante esproprio di edifici legittimamente realizzati, è facoltà del soggetto espropriando richiedere, in alternativa alle prescritte indennità, diritti volumetrici pari a 4 volte la superficie complessiva (SC) legittimamente esistente. In tal caso si applica quanto indicato agli articoli 1.12 comma 3; il Regolamento Edilizio stabilisce le modalità per l'attuazione di quanto previsto al presente comma.

4 (Pr)

Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di cui ai precedenti articoli 4.5 e 4.6 è la disponibilità, nell'ambito dell'intervento o nelle aree immediatamente circostanti, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 come precisata ai commi che seguono, o dall'impegno degli operatori a realizzare tale dotazione.

5 (Pr)

All'interno del territorio urbanizzato e in quello di prevista urbanizzazione valgono le seguenti precisazioni:

- qualora sia constatata da parte dei relativi enti gestori la mancanza o l'insufficienza delle reti di cui al precedente comma 2 si dovranno realizzare, da parte dei soggetti proponenti, opere anche fuori comparto o comunque esterne all'ambito specifico di intervento, secondo le disposizioni che saranno impartite dall'Amministrazione Comunale e degli Enti preposti;

- è in ogni caso vietato, all'interno del territorio urbanizzato ed in quello di futura urbanizzazione, prevedere sistemi fognari per le acque nere a dispersione, tipo subirrigazione o fitodepurazione e con recapito in corpo idrico superficiale o fosso interpodereale; in tali casi sono assentibili solo gli interventi di cui al precedente articoli 4.4;
- per quanto riguarda l'accessibilità carrabile, tutte le unità edilizie (UE) dovranno risultare servite da una strada pubblica o privata d'uso pubblico, avente sezione utile carrabile non inferiore a quattro metri, ed almeno un marciapiede su un lato avente la prescritta dimensione. in tali casi sono assentibili solo gli interventi di cui al precedente articoli 4.4;
- per i lotti interclusi e inedificati che non garantiscano l'accesso secondo quanto indicato più sopra, ancorché all'interno di una zona dotata di un suo specifico indice edificabile, sono destinati a verde privato fintantoché non siano realizzate le opere per l'adeguamento funzionale a quanto prescritto. Tali opere sono a carico del soggetto proponente.

6 (Pr)

Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che comportino ampliamenti e/o realizzazione di nuovi volumi, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza a servizio delle nuove volumetrie sono le seguenti:

- accessibilità (anche con tratto non asfaltato) da una strada pubblica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero sistemi che assicurino l'autosufficienza energetica dell'edificio;
- approvvigionamento idrico, ovvero, nelle aree non servite da acquedotto, pozzo idropotabile debitamente autorizzato e dotato di idonea certificazione;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, ovvero qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato dalle disposizioni vigenti;
- si applicano in ogni caso le specifiche disposizioni previste nella terza parte delle Norme, e quelle contenute nelle citate Linee Guida n. 3.

7 (Pr)

Qualora le opere di cui ai precedenti commi non esistano o esistano in misura non adeguata, il richiedente dovrà impegnarsi, con adeguate garanzie, alla loro realizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora le stesse non siano già state programmate dall'Amministrazione Comunale; in tal caso l'Amministrazione stessa potrà condizionare il rilascio dei titoli abilitativi alla compartecipazione alla spesa da parte dei soggetti coinvolti.

6.2 - Infrastrutture per la mobilità veicolare

1

Gli interventi rivolti alla realizzazione e/o riqualificazione delle infrastrutture stradali sono di competenza delle amministrazioni proprietarie. Le previsioni e i tracciati contenuti nei documenti del Piano costituiscono individuazione di massima da precisarsi attraverso specifici progetti.

2

Sono ammesse sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, elementi di arredo urbano, barriere antirumore, aree di sosta fiancheggianti le corsie di marcia.

3 (Pr)

Nel territorio rurale di cui alla Terza Parte, non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, e l'allargamento di tali strade oltre la sezione di 4 metri lineari salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra o particolari esigenze da documentare in relazioni a specifiche destinazioni extra agricole o di movimentazione di autoveicoli pesanti. È inoltre di norma ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari con pavimentazione in ghiaia o altra finitura permeabile.

4 (Pr)

Gli interventi edilizi all'interno delle fasce di rispetto stradale, sono disciplinati dalle disposizioni sovraordinate contenute nella Scheda dei Vincoli (Vn.S) con riferimento al documento Vn. 1-E. Nel caso di interventi manutentivi o di ristrutturazione dei fabbricati insistenti all'interno delle fasce di rispetto delle strade, gli eventuali ampliamenti o modifiche di sedime, laddove consentiti, non potranno determinare una riduzione delle distanze legittimamente preesistenti dal ciglio della strada.

In particolare per gli eventuali interventi edilizi che interessino aree limitrofe a dette infrastrutture (fasce di attenzione, così definite e quantificate nel documento Vn.S), il soggetto proponente ha l'onere di verificare l'esatta perimetrazione dell'area di rispetto al fine di stabilire la fattibilità dell'intervento proposto.

5 (Pr)

Per i fabbricati che ricadono in aree di rispetto stradale, su richiesta motivata dei soggetti proprietari delle medesime sedi stradali e in relazione a programmi di adeguamento delle sedi stradali o per problematiche connesse alla sicurezza della circolazione, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere l'attivazione delle procedure di cui all'art. 3.17 comma 2, o, nel caso, comma 5, anche per edifici non nelle condizioni normate dall'articolo citato.

6 (Pr)

Per gli interventi manutentivi sugli assi stradali per i quali sono previsti interventi di riqualificazione ambientale, qualora tali interventi eccedano la semplice riparazione locale (di buche, perdite ecc.) e coinvolgano nel complesso un ramo stradale (ad esempio, per rifacimento delle pavimentazioni, delle infrastrutture a rete, ecc.) si dovrà tenere in considerazione le indicazioni contenute nel documento St. Lg, in particolare nelle Linee Guida n. 5 per il miglioramento dei sistemi di mobilità.

Tali interventi contribuiscono alla strategia di desigillazione assunta dal Piano, secondo il successivo articolo 7.10 e le già citate Linee Guida n. 10, e alla realizzazione della rete ecologica locale secondo quanto indicato all'articolo 7.9 e alle già citate Linee Guida n. 2.

7 (Pr)

Nei documenti relativi al territorio urbanizzato (tavole R. At. 5, 6 e 7) sono indicate delle fasce di arretramento rispetto ai confini di proprietà esistenti per adeguamento della viabilità pubblica ai confini. Tutti gli interventi disciplinati da strumenti attuativi e / o per i quali sia necessario l'ottenimento di titoli abilitativi di qualsiasi natura devono garantire

l'arretramento previsto con cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della relativa area.

È in ogni caso sempre possibile da parte dell'Amministrazione Comunale le aree sopra indicate, per le medesime finalità.

6.3 - Infrastrutture per la mobilità ciclo-pedonale

1

Nel documento di Piano St.S1 (Direttrice di intervento n. 6) è indicata, con una rappresentazione schematica, l'ossatura principale dei percorsi per la mobilità dolce che va integrata per realizzare una adeguata rete complessiva dei percorsi ciclabili e pedonali. Questi sono da precisarsi attraverso specifici progetti di intervento e costituiscono l'asse portante della mobilità lenta che potrà essere implementata con adeguati progetti che ne prevedano una più capillare articolazione.

2 (Pr)

La sezione minima dei percorsi pedonali è pari a m.1.50 e quella dei percorsi ciclabili è pari a m.2.50 e comunque nel rispetto di quanto indicato dalle disposizioni di legge.

3

Le nuove infrastrutture da realizzare attraverso gli interventi di riqualificazione urbana o di nuova urbanizzazione di cui alla Quarta e Quinta Parte delle presenti Norme dovranno concorrere al potenziamento della rete ciclo-pedonale di cui al comma 1 del presente articolo, secondo quanto indicato nelle Linee Guida 6, 7, 8 e 9.

4

La realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili in sede propria, di larghezza non inferiore a m.2,50, separate dalla viabilità stradale da fascia verde alberata e cespugliata di adeguata dimensione, comunque non inferiore a un metro, è considerabile nel calcolo (percorso + fascia verde) delle dotazioni dovute ai sensi del successivo articolo 6.11.

5 (Pr)

Nella realizzazione dei percorsi disciplinati dal presente articolo sono da adottarsi soluzioni di tipo ecologico, con le caratteristiche indicate nelle citate Linee Guida n. 5 e 6.

6.4 - Impianti di distribuzione carburanti e a servizio della mobilità

1

Nel territorio rurale, limitatamente alle fasce di rispetto della viabilità provinciale, e all'interno del territorio urbanizzato limitatamente alle aree produttive D3 sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante e il potenziamento di quelli esistenti., sulla base delle normative di settore vigenti.

2 (Pr)

L'insediamento di attività integrative quali pubblici esercizi, potranno essere attuati tramite Permesso di Costruire convenzionato o procedimento unico di cui all'art. 53 LR24/2017, secondo quanto disposto dal D.lgs 32/1998 e delle norme regionali di indirizzi programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti di cui alla DCR n. 2651/2002. Dovranno essere reperite le dotazioni territoriali in relazione alle funzioni specifiche.

3 (Pr)

La realizzazione di nuovi impianti è subordinata al nulla osta dell'Ente proprietario della strada e alla verifica delle condizioni di accessibilità dalla sede stradale.

4 (Pr)

Tutti i nuovi impianti di distribuzione di carburante devono essere dotati di:

- servizi igienico-sanitari per gli utenti, anche in condizione di disabilità, con almeno un posto di parcheggio funzionale all'utilizzo dei servizi igienici nell'orario del servizio assistito;
- impianto fotovoltaico o ad altre fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica con potenza installata di almeno 8 KWp, o sistema di cogenerazione a gas ad alto rendimento;
- colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici;
- locale a disposizione del gestore (ufficio, servizi privati, ecc.).

5 (Pr)

Ai distributori di carburante esistenti alla data di assunzione del **Piano**, individuati in cartografia con l'apposita simbologia, si applicano le seguenti disposizioni:

- per quelli in territorio rurale, è possibile l'incremento dei servizi accessori di pubblico esercizio nella misura del 20% della superficie complessiva SC legittima alla data di assunzione del **Piano**, purché sia garantita la dotazione minima prevista al comma precedente;
- per quelli posti all'interno del territorio urbanizzato, è previsto il loro trasferimento nelle aree di cui al comma 1. Sulle aree attualmente utilizzate ovvero già bonificate alla data di assunzione del **Piano**, dopo le prescritte bonifiche del sito, e avendone acquisito la relativa certificazione, possono essere realizzate, previa stipula di un Accordo Operativo, strutture per le seguenti attività:
 - stazioni di ricarica per veicoli elettrici;
 - hub di micromobilità (bike sharing, monopattini);
 - parcheggi e autorimesse a gestione imprenditoriali;
 - car sharing;
 - bar caffetteria e servizi annessi (tabaccheria, edicola ecc.);
 - lavaggio auto eventualmente con impianti self-service;
 - spazi ad uso pubblico in accordo alle prescrizioni derivanti dai procedimenti di bonifica.

6.5 - Attrezzature ed impianti tecnologici

1 (Pr)

Per quanto riguarda gli interventi relativi ad impianti a rete, nel sottosuolo o aerei, impianti di trasmissione per la telefonia mobile, e ad impianti connessi alla produzione di energia da fonti rinnovabili, si rimanda alle relative specifiche disposizioni in materia oltre che al Regolamento Edilizio.

2 (Pr)

Gli eventuali interventi edilizi che interessino aree limitrofe a tali infrastrutture (fasce di attenzione, così definite e quantificate nel documento Vn.S), il soggetto proponente ha l'onere di verificare l'esatta perimetrazione dell'area di rispetto al fine di stabilire la fattibilità

dell'intervento proposto in relazione alle disposizioni impartite dagli enti proprietari o gestori.

3

Le norme sulle distanze minime e sulla visuale libera non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di impianti tecnologici in genere al servizio del territorio urbanizzato, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

4 (Pr)

Ai fini dell'attuazione del DM 29.05.08 "Approvazione delle procedure di misura e valutazione della induzione magnetica", concernente l'approvazione della metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti, della L.R. 30/2000 e ss.mm.ii. nonché della relativa "Direttiva", di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 come modificata dalla D.G.R. 1449/2001, il documento del **Piano Vn. 1-A** individua con apposita simbologia gli elettrodotti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione) e le cabine primarie esistenti o per le quali sia già stata approvata la realizzazione. Per gli eventuali interventi edilizi che interessino aree limitrofe a dette infrastrutture (fasce di attenzione così definite e quantificate nel documento Vn.S), il soggetto proponente ha l'onere di acquisire da parte del medesimo Ente gestore il calcolo esatto del livello di induzione magnetica, al fine di verificare la fattibilità dell'intervento proposto in relazione ai campi elettromagnetici che possano superare i valori di esposizione consentiti, sulla base del rispetto dell'obiettivo di qualità definito dal DPCM 8 luglio 2003.

5 (Pr)

Per i fabbricati che ricadono, secondo quanto indicato nella citata tavola Vn. 1-A, in aree limitrofe (fasce di attenzione, così definite e quantificate nel documento Vn.S) agli elettrodotti o a cabine primarie o di trasformazione comunque classificate, e che abbiano destinazione residenziale o che prevedano comunque la permanenza continuativa di persone per più di quattro ore, sarà onere del soggetto proponente l'intervento richiedere all'Ente gestore dell'infrastruttura il calcolo esatto del livello di induzione magnetica. Qualora il fabbricato risulti ricadere in area influenzata da campi elettromagnetici che superano i valori di esposizione consentiti, si procederà all'attivazione delle procedure di cui all'art. 1.12 comma 3. In tal caso, i proprietari dei fabbricati interessati potranno trasferire l'edificato esistente operando come indicato all'articolo 3.17 comma 2, o, nel caso, comma 5 anche per edifici non nelle condizioni normate dall'articolo citato. La demolizione dell'edificato preesistente è a carico degli aventi titolo ed è condizione vincolante per usufruire della capacità edificatoria prima indicata.

6

Per quanto riguarda le attrezzature e gli impianti relativi alle energie alternative, si fa riferimento alle relative normative nazionali e regionali.

6.6 - Parcheggi pubblici

1 (Pr)

Le aree per parcheggi pubblici sono al servizio degli insediamenti e dimensionati in rapporto alla specifica destinazione delle aree cui si riferiscono. Per il dimensionamento delle superfici a parcheggio pubblico, in relazione alle specifiche destinazioni, si fa riferimento alla tabella riportata al successivo articolo 6.11.

2 (Pr)

Per quanto riguarda le attrezzature pubbliche o di pubblico interesse di cui all'articolo 6.9 si fa riferimento alle norme di legge e alle specifiche quantificazioni contenute nei progetti esecutivi delle relative opere.

3 (Pr)

Gli stalli di parcheggio pubblico di cui alla tabella riportata all'articolo 6.11 commi 9 e 10 sono dimensionati nel rispetto delle norme che regolano la materia (DM 495/1992, DPR 503/1996 e Regolamento Edilizio); i parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta; possono essere gratuiti o a pagamento o sottoposti a particolari restrizioni (ad esempio orarie o giornaliere) sulla base di specifiche delibere dell'Amministrazione Comunale.

4 (Pr)

I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e/o gestione può tuttavia essere affidata, tramite stipula di convenzione, a soggetti privati. Nel caso la dotazione di parcheggio pubblico sia reperita entro un manufatto edilizio, questo rimane di proprietà privata, ma il suo utilizzo dalla collettività è stabilito con apposita convenzione dall'Amministrazione Comunale.

5 (Pr)

I criteri per la realizzazione dei parcheggi pubblici per le destinazioni commerciali (Allegato B lettere e1 ed e2) sono fissati al paragrafo 5.1 DCR 1253/1999. In relazione alle destinazioni di cui alla lettera e2, dovranno essere privilegiate le soluzioni che prevedano, attraverso specifiche convenzioni con il Comune, la dotazione di parcheggi pubblici "in struttura" poste al piede dei fabbricati, eventualmente interrate, o in copertura, e si attua quanto previsto al comma precedente, secondo periodo.

6 (Pr)

I parcheggi pubblici su suolo libero dovranno essere di norma realizzati con pavimentazioni filtranti e direttamente accessibili dalla viabilità pubblica; fermo restando quanto previsto ai commi precedenti, dovrà evitarsi ogni promiscuità di sorta tra parcheggi pubblici ed aree in proprietà o di transito privato; le soluzioni tecniche e tipologiche anche in relazione alla tutela del suolo dall'inquinamento sono definite nel Regolamento Edilizio, e trova applicazione quanto a questo proposito indicato nelle già citate Linee Guida n.6.

6.7 - Parcheggi di pertinenza

1.

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato immobile o insediamento e possono essere privati ad uso esclusivo o privati d'uso pubblico (a disposizione della clientela o terzi comunque denominati) per come individuati nell'ambito del titolo abilitativo e in relazione alle diverse destinazioni.

2 (Pr)

Per il dimensionamento dei posti auto pertinenziali si fa riferimento per la totalità delle destinazioni a quanto indicato nella DCR 1253/1999 paragrafo 5.2.1.

3 (Pr)

I parcheggi pertinenziali sono localizzati nella stessa unità edilizia che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono anche essere reperiti, fermo restando quanto indicato al comma precedente, in aree che non facciano parte del lotto di intervento purché siano asservite all'edificio tramite atto notarile e vincolo trascritto di destinazione a parcheggio e non ne distino più di 200 metri. Essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare (Ui) o dall'insieme di unità immobiliari cui sono legati da vincolo pertinenziale anche qualora costituiscano unità immobiliari autonome dal punto di vista catastale. L'area così eventualmente asservita perde qualsiasi capacità edificatoria nel caso attribuita dal **Piano**.

4 (Pr)

Non è ammesso trasformare la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali edificate (costruzioni o porzioni di costruzioni) per sostituirla con posti auto all'aperto.

5 (Pr)

In tutti gli interventi edilizi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
- aumento delle unità immobiliari;
- cambio d'uso;

devono essere realizzati, ovvero verificati, nelle quantità prescritte al comma 9, i parcheggi pertinenziali per i diversi usi insediati. I parcheggi pertinenziali non sono richiesti per gli interventi edilizi effettuati negli ambiti di cui agli articoli 2.2, 2.3, 2.4, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 6 e nelle more della delibera di Consiglio Comunale richiesta dalla stessa disciplina in materia. Nel caso la verifica dia esito negativo, nel senso che non risultino parcheggi pertinenziali sufficienti per l'intervento proposto, questo dovrà essere rimodulato recuperando le superfici e/o gli stalli di parcheggio richiesti.

6 (Pr)

Nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti si applicano le disposizioni della LR11/1998, articolo 3 comma 4 e ss.mm.ii.

7 (Pr)

Con riferimento a quanto indicato al successivo comma 9, la quantità di parcheggi pertinenziali è calcolata integralmente in relazione alla seguente casistica, con riferimento alla superficie complessiva (SC):

- per l'intera superficie, in caso di nuova costruzione;
- per l'intera superficie, in caso di demolizione e ricostruzione di edificio;
- per la superficie della parte ampliata, fatta salva la verifica sull'intero edificio oggetto di ampliamento; la dotazione nel caso dovrà essere adeguata;
- per la superficie soggetta ad incremento del carico urbanistico per cambio d'uso;

In caso di frazionamento dell'unità abitativa in più alloggi, dovrà essere recuperato un posto auto per ogni ulteriore alloggio creato.

8 (Pr)

Indipendentemente dalla quantificazione di cui al comma 9 devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:

- per le destinazioni "a1": n. 2 posti auto per alloggio di dimensioni > 50 mq SC; n. 1 posto auto per alloggio di dimensioni ≤ 50 mq SC;
- per la destinazione "b1": n. 1 posto auto per ogni camera.

9 (Pr)

Per il dimensionamento minimo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale si applica la seguente casistica, con arrotondamento del numero di posti auto, in caso di risultato frazionale, all'unità superiore:

- per gli usi di cui alle categorie funzionali "a", "b", "c", "d", "e" e "f" e alle lettere "e3", "e4" ed "e5", si fa riferimento alle norme nazionali vigenti, che prescrivono una dotazione pari a 1mq di area a parcheggio ogni 10mc di edificato, fermo restando il minimo indicato al precedente comma 8;
- per le attività "e1" ed "e2", si fa riferimento alla Delibera del Consiglio Regionale n. 1253/1999, paragrafo 5.2.

10 (Pr)

Negli ambiti soggetti a piani attuativi (Accordi Operativi e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica) il dimensionamento minimo delle superfici da destinare a parcheggi pertinenziali e la loro configurazione è fissato dallo strumento attuativo stesso, nella misura non inferiore a quanto indicato ai commi precedenti. Fino all'approvazione dello strumento attuativo, per gli interventi eventualmente autorizzabili, si fa riferimento a quanto più sopra indicato.

11(Pr)

Per quanto attiene alle modalità di realizzazione dei parcheggi pertinenziali d'uso esclusivamente privato o d'uso pubblico valgono le seguenti disposizioni:

- per la funzione abitativa "a1", in caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione, la dotazione prevista è da realizzarsi esclusivamente al piano interrato o seminterrato, sotto la sagoma del fabbricato;
- per la funzione commerciale "e2", in caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione, per la dotazione a disposizione per la clientela, dovranno essere privilegiate le soluzioni che prevedano, attraverso specifiche convenzioni con il Comune, la loro realizzazione in strutture edificate, poste interrate o seminterrate al piede dei fabbricati o in copertura; in ogni caso questa soluzione dovrà interessare una quota maggioritaria dei posti auto prescritti;
- in tutti gli altri casi è ammessa la loro realizzazione su suolo libero, con le seguenti prescrizioni:
 - quelli di piccole e medie dimensioni (fino a 50 posti auto) e per sole autovetture saranno realizzati con pavimentazioni filtranti; le soluzioni tecniche e tipologiche anche in relazione alla tutela del suolo dall'inquinamento sono definite nel Regolamento Edilizio;

- quelli di maggiori dimensioni o relativi ad automezzi pesanti, e comunque entro i piazzali delle attività produttive, di logistica e di commerciali all'ingrosso dovranno essere su superfici impermeabili dotate di impianti di separazione della prima pioggia, secondo le indicazioni contenute nelle vigenti disposizioni normative e nel Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Edilizio fissa le norme di riferimento per la dimensione minima degli stalli di sosta, per i corselli e per gli eventuali elementi di arredo e corredo.

6.8 - Aree cimiteriali

1

Per la realizzazione e ampliamenti dei cimiteri occorre fare riferimento al DPR 10/09/1990 n. 285, e al testo unico delle leggi sanitarie RD 1265/1934, e s.m.i.

2

Sulla base delle citate normative, è istituita una zona di tutela attorno alle aree cimiteriali con vincolo assoluto di inedificabilità di 200 metri.

3

Per gli edifici ricadenti entro l'area con vincolo assoluto di inedificabilità di cui al comma 2, sono consentiti, ai sensi dell'art. 28 legge 166/2002, gli interventi di recupero previsti alle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché i cambi di destinazione d'uso e l'ampliamento una tantum nella percentuale massima del 10% della superficie complessiva (SC) legittimamente esistente alla data di assunzione del **Piano**, sempreché tali interventi siano compatibili con le norme di zona del **Piano** e nel rispetto delle altre prescrizioni contenute nei documenti della serie Vn. Gli eventuali ampliamenti non dovranno in ogni caso comportare una riduzione della distanza legittimamente esistente tra l'edificio oggetto di intervento ed il perimetro esterno del cimitero.

4

Ai sensi del medesimo articolo 28 sopra richiamato, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie e su parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, il Consiglio Comunale può stabilire la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- risulti accertato dal medesimo Consiglio Comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o dislivelli naturali rilevanti.

5

Il Consiglio Comunale può inoltre consentire, sulla base del medesimo articolo 28 sopra richiamato, sempre previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale e purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, la riduzione della zona di rispetto entro il limite indicato al comma precedente per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di previsioni del **Piano**, sempre nel rispetto delle altre prescrizioni contenute nella Tavola dei Vincoli. Tale riduzione si applica con identica procedura anche per la

realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

6

Con il Regolamento di cui all'articolo 7 LR 19/04, l'Amministrazione Comunale disciplina le modalità per la costruzione e gestione anche di cimiteri per gli animali d'affezione. L'autorizzazione alla loro costruzione viene concessa previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale.

I cimiteri per gli animali d'affezione possono essere realizzati nella zona E2, alle seguenti condizioni:

- va garantita una distanza minima di 50 metri del confine recintato dell'area cimiteriale da qualsiasi edificazione presente e futura;
- va resa disponibile un'area di parcheggio pubblico e di servizio, anche all'interno della fascia di rispetto ma comunque all'esterno dell'area cimiteriale perimetrata;
- l'area cimiteriale è dotata di recinzione di altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano di campagna, con cortina di verde e con esclusione della semplice rete metallica;
- l'intera area cimiteriale dispone di un sistema di raccolta delle acque meteoriche, con scoli superficiali ed eventuale drenaggio. la struttura deve disporre degli allacciamenti idrico, fognario e alla rete elettrica.
- l'eventuale impianto di incenerimento deve soddisfare le condizioni generali e di funzionamento e i requisiti di cui al Regolamento 2009/1069/CE.

Il Regolamento di cui all'articolo 7 LR 19/04 sopra richiamato disciplina i requisiti tecnici, dimensionali e gestionali della struttura di cui al presente comma.

TITOLO II - DOTAZIONI TERRITORIALI: ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

6.9 - Definizioni

1

Ai fini dell'applicazione del presente articolo e delle altre norme connesse e conseguenti, le opere pubbliche e opere di interesse pubblico sono quelle indicate all'art. 12 Circolare ministero LL.PP. 28/10/1967 n. 3210, punto 12; in particolare:

- sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico: ad esempio le sedi dei Ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università;
 - per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.. A titolo di mero esempio, non esaustivo: conventi, poliambulatori, cliniche, strutture ricettive, impianti turistici, biblioteche, teatri.
- In tal caso l'effettivo interesse pubblico dovrà essere garantito mediante specifici atti convenzionali o accordi con la Pubblica Amministrazione.

2

In relazione alla definizione di cui al comma precedente, gli edifici e impianti sopra richiamati, con le relative opere, laddove non esplicitamente previsti dal **Piano**, vengono attuati secondo quanto disposto dalla LR 24/17 all' articolo 6 comma 5 lettera a) e articolo 53 comma 1 lettera a). Tale normativa trova applicazione, nel caso di opere di interesse

pubblico, solamente qualora l'intervento in questione sia oggetto di una convenzione con l'Amministrazione Comunale o altro soggetto pubblico competente, che ne attesti l'effettivo pubblico interesse.

6.10 - Piano dei servizi

1 (Pr)

A seguito dell'approvazione del **Piano**, l'Amministrazione Comunale si dota di un Piano dei Servizi, che viene approvato dal Consiglio Comunale. Il Piano dei Servizi è un atto amministrativo redatto dall'Ufficio di Piano, con il coinvolgimento di tutte le varie competenze lì presenti; può essere modificato quando necessita di aggiornamento e tali modifiche sono approvate con semplice presa d'atto del Consiglio Comunale.

2

Il Piano dei Servizi è uno strumento ricognitivo e programmatico, al servizio dell'Amministrazione Comunale per garantire l'ordinato conseguimento degli obiettivi di qualità sociali ed ambientali assunti attraverso la Strategia. I suoi obiettivi e contenuti sono indicati nel documento St.Lg, Linee Guida n.1 per la redazione del Piano dei Servizi.

6.11 - Dotazioni minime

1

Le attrezzature e spazi collettivi sono costituiti dagli impianti, opere, spazi e attrezzature destinati a servizi di interesse collettivo secondo le definizioni di cui all'articolo 6.9, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2

Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale, ricomprendono in particolare:

- attrezzature per l'istruzione;
- attrezzature di interesse comune civili e religiose (che ricomprendono i servizi socio-assistenziali, la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile, le attività culturali, associative e politiche, le attività religiose e parrocchiali);
- aree attrezzate a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive e altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- parcheggi pubblici a servizio della collettività di cui al precedente articolo 6.6.

3

Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole At insieme con le aree a ciò destinate che saranno individuate negli Accordi Operativi e nei Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica e quelle che verranno cedute al Comune in sede di convenzionamento di interventi edilizi diretti, costituiscono la dotazione comunale di spazi pubblici e di uso pubblico. Tali aree, salvo quelle per il culto e annessi servizi collettivi, sono generalmente destinate a far parte del patrimonio pubblico; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, con i quali venga comunque assicurata, attraverso un idoneo convenzionamento, la possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature, secondo quanto detto al precedente articolo 6.9.

4

Fatte salve eventuali specifiche tutele riportate nella Tavola dei Vincoli, su dette aree sono sempre ammessi, per il patrimonio edilizio esistente, gli interventi edilizi di MO, MS, RC, RE, NC attraverso intervento edilizio diretto, sempre che siano rispondenti alle finalità del **Piano** e con riferimento agli obiettivi indicati nella Strategia, in particolare documento St. D.

5

Il Piano dei Servizi di cui all'articolo 6.10 verifica e garantisce la dotazione minima di aree destinate alla collettività, in relazione alle differenti destinazioni d'uso, come indicato ai commi che seguono.

6 (Pr)

Per quanto riguarda l'insieme della popolazione potenziale prevista dalla Strategia del **Piano** (documento St. D), nel territorio comunale va garantita la dotazione minima per spazi d'uso collettivo previsti dal DM 1444/68, e le ulteriori dotazioni stabiliti dalla DGR 110/21; e quindi:

- aree per l'istruzione dell'obbligo e per i servizi all'infanzia: mq 4,5 per abitante;
- aree per attrezzature di interesse comune: mq 2 per abitante;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport: mq 9 per abitante; sono escluse le zone di rispetto stradale e cimiteriale;
- aree per parcheggi pubblici: mq 2,5 per abitante;
- dotazione aggiuntiva: mq 12 per abitante.

La dotazione aggiuntiva sopra richiamata è in via generale destinata dal **Piano** a spazi pubblici attrezzati a parco e verde di quartiere; e risponde alla necessità di dare una adeguata risposta alle attuali necessità collettive e sociali, e soprattutto assicura la costituzione di un patrimonio pubblico di aree che permette di gestire lo sviluppo urbanistico ordinato anche in previsione di future necessità, ora non ancora determinabili in modo certo. Il Piano dei Servizi potrà organizzare questa dotazione aggiuntiva con più specifiche destinazioni, da articolare in funzione delle necessità che via via si paleseranno nel corso degli anni futuri, e con riferimento agli obiettivi indicati nella Strategia, in particolare documento St. D.

7 (Pr)

Nei documenti di **Piano**, ed in particolare nel documento St. D viene verificata la situazione attuale delle aree per dotazioni territoriali in relazione alla popolazione attuale e a quella potenziale, individuando le modalità per il rispetto dei minimi di cui al comma precedente e fissandone i criteri per la loro implementazione qualitativa e quantitativa. Il Piano dei Servizi dovrà a sua volta articolare nel dettaglio tali previsioni, disponendone eventualmente il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle attrezzature e degli spazi collettivi esistenti, nel rispetto delle dotazioni minime lì indicate.

8 (Pr)

Per quanto riguarda i nuovi insediamenti, le dotazioni minime inderogabili sono le seguenti, sulla base di quanto indicato ai successivi commi 9 e 10:

- per quanto riguarda i nuovi insediamenti di carattere residenziale, con le relative attività compatibili (attività "c1", "c2", "d3" ed "e1") a mq 100 di superficie utile (SU) dovrà corrispondere una uguale quantità di aree destinate a dotazioni territoriali;

- per quanto riguarda i nuovi insediamenti di carattere ricettivo, turistico, commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie utile (SU) dovrà corrispondere una uguale quantità di aree destinate a dotazioni territoriali escluse le sedi viarie, di cui almeno il 60% destinato a verde pubblico attrezzato e alberato;
- per quanto riguarda i nuovi insediamenti produttivi industriali ed artigianali (usi da “c3” a “c6” e “e3”) le aree per dotazioni territoriali non potranno essere inferiori al 20% della superficie territoriale (STER) oggetto di intervento, di cui almeno la metà destinato a verde pubblico e attrezzature collettive.

9 (Pr)

Le dotazioni minime da rispettare nell'ambito degli interventi diretti convenzionati e nell'ambito degli strumenti attuativi (Accordi Operativi e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica) sono riportate nella tabella che segue, nella quale le dotazioni di aree per verde pubblico, attività collettive e per l'istruzione sono indicate cumulativamente. Spetta al Piano dei Servizi e ai singoli strumenti attuativi, ciascuno per quanto di propria competenza, e con riferimento a quanto indicato nelle citate Linee Guida n.6 e 7, stabilire la loro specifica articolazione, e la loro esatta quantificazione, essendo i valori qui sotto riportati:

attività	Parcheggi pubblici	Verde, aree e attrezzature d'uso pubblico
a1, a2, e1, d3, e5	20 mq/100 mq SU	80mq/100 mq SU
b1, b2, b3, d1, e2, e3, e4,	40 mq/100 mq SU	60mq/100 mq SU
d2, d4	70 mq/100 mq SU (1)	50mq/100 mq
d5, d6, d7, d8, d10	60mq/100 mq SU	60mq/100 mq
d9	(2)	(2)
c2, c3, c4, c5	10 mq/100 mq STER	10 mq/100 mq STER

(1) e comunque non meno di 25 mq di parcheggio ogni 5 utenti stimati o spettatori previsti;

(2) secondo Norme tecniche per l'edilizia scolastica, DM 18 novembre 1975

10 (Pr)

Le dotazioni minime di cui alla precedente tabella sono dovute nella misura indicata nella tabella che segue.

Tipologia intervento	Parcheggi pubblici (4)	Aree e attrezzature d'uso pubblico (4)
Nuova costruzione	100%	100%
Ristrutturazione edilizia e urbanistica mediante demolizione e ricostruzione	100%	100%
Incrementi di superficie	100% (1)	100% (4)
Aumento delle unità immobiliari	100% (2)	100% (4)
Cambio d'uso	100% (3)	100% (3)

(1) In relazione alla superficie in ampliamento, e con verifica della dotazione per l'intero edificio. In caso di recupero di sottotetti l'Amministrazione Comunale può disporre la monetizzazione di cui all'art. 6.13;

(2) In caso di frazionamento, due posti auto per ogni ulteriore alloggio;

(3) In relazione alle superfici che determinano un aumento del carico urbanistico;

(4) In ogni caso l'Amministrazione Comunale può disporre la monetizzazione quando ricorrano le condizioni previste all'articolo 6.13 comma 1 e 2.

6.12 - Caratteristiche delle aree oggetto di cessione in quanto dotazioni territoriali

1 (Pr)

Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche, dai contenitori per la raccolta dei rifiuti, da isole ecologiche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra; le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.

2 (Pr)

Non sono computabili come dotazioni territoriali di cui al precedente articolo 6.11, ma sono dotazioni ecologiche aggiuntive anche secondo quanto indicato alla successiva settima parte della Norme, anche nel caso di loro cessione all'Amministrazione Comunale:

- le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo e di ambientazione delle sedi stradali;
- le aree aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane, se non sistemate a verde e direttamente fruibili;
- le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto stradale e degli elettrodotti (salvo che siano utilizzate come parcheggi).

Le aree di Parco Periurbano di cui alle già citate Linee Guida 7 e 8 partecipano alla articolazione delle dotazioni ecologiche e ambientali; si applica pertanto quanto indicato nella LR 24/17, agli articoli 6 comma 5 lettera e); 9 comma 1 lettera f); 21 comma 3 lettere b) e c).

3 (Pr)

Nel caso di interventi edilizi diretti convenzionati, le dotazioni territoriali che devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune al rilascio del titolo abilitativo, sono di norma reperite nell'unità fondiaria oggetto di intervento, a confine con le aree pubbliche o comunque direttamente da queste accessibili; nel caso di parcheggi pubblici, questi devono risultare direttamente accessibili dalla viabilità pubblica.

6.13 - Casi di monetizzazione

1

Fatte salve ulteriori disposizioni specifiche individuate nel Piano dei Servizi di cui all'articolo 6.10 e nei casi esplicitamente previsti nei commi precedenti, nel caso di interventi diretti è ammessa la monetizzazione quando:

- l'area da cedere come parcheggi pubblici ha una dimensione inferiore a 25 mq;
- l'area da cedere come verde attrezzato è inferiore a 50 mq.

La monetizzazione è disposta dall'Amministrazione Comunale e non si configura come atto dovuto.

2

Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione può essere disposta dall'Amministrazione Comunale, sempre nel caso di intervento edilizio diretto, nei seguenti casi:

- nelle aree urbane di interesse storico;

- nel tessuto urbano in connessione visiva e funzionale con le aree urbane di interesse storico;
- per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa esclusivamente nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento fino a un massimo del 20% della superficie di vendita, purché non si superi il limite dimensionale delle strutture di vicinato;
- nei casi degli interventi di cui all'articolo 4.5 delle presenti norme, limitatamente alle quote destinate, nelle tabelle di cui ai precedenti articoli 6.9 e 6.10, ad aree e attrezzature d'uso pubblico.

3

Per gli interventi oggetto di strumenti attuativi (Accordi operativi e Piani attuativi di iniziativa pubblica) è facoltà della Amministrazione Comunale, disporre la monetizzazione, nei casi previsti all'articolo 4.6 (ambiti B1, B2s, B4 e D2s) secondo quanto indicato nelle Linee Guida n. 6. Per quanto riguarda tutti gli altri casi di interventi oggetto di pianificazione attuativa la monetizzazione è consentita solo su richiesta dell'Amministrazione Comunale ed esclusivamente per le opere individuate per l'eventuale adeguamento o implementazione delle urbanizzazioni primarie e / o secondarie extra comparto.

4

Le risorse finanziarie, acquisite dal Comune attraverso la monetizzazione di cui al presente articolo, sono impiegate per le finalità indicate all'articolo 9 comma 1 lettera g) LR 24/2017.

5

I valori di monetizzazione delle aree a standard (parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato) sono definiti con Deliberazione della Giunta Comunale e sono distinti tra valore dell'area, calcolato a partire dalle zone omogenee OMI dell'Agenzia delle Entrate, e valore delle attrezzature necessarie per rendere le dotazioni territoriali effettivamente tali, oltre che da coefficienti correttivi stabiliti dall'Amministrazione in sede di convenzione.

TITOLO III - INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE A VALENZA SOCIALE

6.14 - Obiettivi

1

Il PUG promuove gli interventi di edilizia residenziale a valenza sociale, per portare gli interventi a ciò finalizzati nel territorio comunale ad una incidenza sul patrimonio edilizio abitativo totale almeno confrontabile con i dati medi regionali. A tal fine, l'obiettivo di quantitativo di riferimento è espresso nei documenti del Piano, in particolare St. D.

2

Per il raggiungimento degli obiettivi assunti dal PUG in materia di edilizia residenziale a valenza sociale trovano applicazione le disposizioni dell'art. 5 comma 3 lettera b) LR 24/17.

6.15 - Definizioni

1

Ai fini delle presenti norme per edilizia residenziale a valenza sociale si intendono i seguenti interventi:

- interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP). Si tratta degli interventi realizzati, direttamente o indirettamente, dallo Stato, per la creazione di abitazioni da assegnare, a condizioni economiche particolarmente favorevoli, a cittadini con redditi bassi o che si trovino in condizioni economiche disagiate. È costituita da:
 - edilizia sovvenzionata (legge 457/78)
 - edilizia agevolata (legge 457/78)
 - edilizia convenzionata (legge 457/78)
 - alloggio sociale (housing sociale) (DM 22 aprile 2008)
- interventi di edilizia residenziale sociale (ERS). Si tratta di interventi realizzati per lo più tramite finanziamenti misti, pubblici e privati, e riguardano:
 - edilizia in coabitazione con servizi condivisi (co-housing) in cessione.
 - edilizia in locazione a canone concordato convenzionato;
 - edilizia pubblica in locazione a canone sociale.
- Interventi dell'abitare solidale. Sono tali gli interventi con finalità solidaristiche promossi da un soggetto collettivo composto da una pluralità di nuclei familiari che progettano e gestiscono in modo condiviso spazi domestici e spazi comuni garantendo modalità di apertura al territorio con un programma condiviso con l'Amministrazione Comunale, e di cui all'articolo 3 LR 19/2014 lettera j).

2

Per gli interventi ERP ed ERS si fa riferimento alle norme nazionali e regionali vigenti; per gli interventi dell'abitare solidale l'Amministrazione Comunale stabilirà uno schema di convenzione, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, che dovrà regolare i caratteri di solidarietà e socialità delle iniziative da convenzionare, in relazione alle seguenti tematiche:

- numero di nuclei familiari coinvolti in maniera cooperativa o consortile per ogni singola iniziativa (in linea generale non meno di 5);
- livello di prestazione energetica dell'iniziativa;
- percentuale minima degli spazi d'uso collettivo in relazione al totale dell'intervento (in linea generale non inferiore al 30%);
- spazi per l'abitare temporaneo, che dovrà essere dimensionato in maniera adeguata (almeno un alloggio per ogni singola iniziativa) e messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale per famiglie in difficoltà; tali spazi non concorreranno alla verifica della capacità edificatoria;
- le modalità di riduzione degli oneri urbanizzativi;
- la percentuale massima della quota edificabile che, in relazione alla dotazione di spazi per l'abitare temporaneo, non partecipa al calcolo della superficie complessiva (SC) totale (in linea generale, non superiore al 20%);
- il termine temporale minimo (in linea generale 20 anni) durante i quali verranno conservati e mantenuti in efficienza gli spazi di interesse generale per uso collettivo e per l'abitare temporaneo.

6.16 - Disposizioni specifiche

1

Gli interventi di edilizia residenziale a valenza sociale sono in via prioritaria localizzati all'interno degli ambiti di nuova urbanizzazione di cui all'articolo 5.2 e nelle aree di completamento di cui all'articolo 4.7 e 4.8 comma 5. All'interno di detti ambiti si opera per le finalità indicate ai precedenti articoli 6.14 e 6.15 con i criteri perequativi indicati al precedente articolo 1.12.

2

Le già citate Linee Guida n. 7 e 9 fissano gli obiettivi specifici da conseguire, in relazione a quelli, generali indicati nella Strategia.

3

L'applicazione di detti criteri consente all'Amministrazione Comunale di operare tramite convenzionamento con i soggetti attuatori dei singoli interventi, e di acquisire a titolo gratuito le unità fondiari corrispondenti agli obiettivi di perequazione indicati all'articolo 1.12 e nella precedente Quarta Parte con i relativi indici di edificabilità e le connesse urbanizzazioni.

4

Su richiesta dei soggetti attuatori in alternativa alla cessione di cui al comma precedente, è possibile addivenire alla cessione all'Amministrazione Comunale di quote di edificato, previa presentazione di uno studio di fattibilità economica dell'intervento che dimostri il vantaggio per la pubblica amministrazione di tale sostituzione, e il perseguimento delle medesime finalità pubbliche.

SETTIMA PARTE - NORME IN MATERIA AMBIENTALE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

7.1 - Contenuti e articolazione

1.

Il **Piano** identifica le dotazioni ecologiche ed ambientali previste dall'art.21 L.R.24/2017 e volte all'incremento della resilienza degli insediamenti e del territorio articolandole in:

- disposizioni di carattere ambientale per la tutela del paesaggio, di cui al successivo articolo 7.2;
- disposizione per la riduzione dei rischi ambientali e di quello sismico, di cui ai successivi articoli 7.3 e 7.4;
- dotazioni ecologiche e ambientali, di cui ai successivi articoli da 7.5 a 7.9;
- disposizione per la desigillazione e la riduzione della impermeabilizzazione dei suoli, di cui al successivo articolo 7.10.

2 (Pr)

Le disposizioni di carattere ambientale di cui al seguente Secondo Titolo dovranno essere garantite da tutti gli interventi ammessi, fatte salve le specificità proprie di ogni singola zona; le dotazioni incrementali e le disposizioni particolari sono invece riferiti ai casi di intervento esplicitamente indicati nei relativi articoli.

TITOLO II – DISPOSIZIONI DI CARATTERE PAESISTICO E AMBIENTALE

7.2 - Misure per la tutela del paesaggio

1

Le componenti del paesaggio sono individuate nei documenti di **Piano** della serie Vn, in particolare Vn.2 e Vn.5.

2

Nel documento Vn.2 sono riportate le seguenti componenti, individuate dalla pianificazione sovraordinate:

- Alberi e filari significativi;
- Aree boscate;
- Crinali paesisticamente significativi;
- Strade e scenari panoramici;
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua;
- Zone di particolare interesse paesaggistico.

La documentazione richiamata viene aggiornata con le modalità previste al precedente articolo 1.2 comma 3.

3 (Pr)

Nel documento Vn.5 sono riportate le seguenti componenti, fissate dalle disposizioni di legge:

- Aree boscate;
- Edifici soggetti a specifiche disposizioni di tutela;
- Fasce di tutela dei corsi d'acqua pubblici.

Gli interventi che coinvolgono tali componenti sono eseguiti con le modalità indicate al D.Lgs. 42/2004.

4 (Pr)

Per quanto riguarda le componenti vegetali del paesaggio naturale di cui al precedente comma 2, valgono inoltre le seguenti indicazioni finalizzate a creare e rafforzare la rete ecologica locale in ambito rurale di cui al successivo articolo 7.9:

- per quanto riguarda le aree boscate: è previsto il loro potenziamento con arretramento delle fasce di coltivazione in modo da attivare i benefici processi di rinaturalizzazione e aumento della copertura vegetale naturale;
- per quanto riguarda i corsi d'acqua, anche quelli di minore entità, è prevista la realizzazione di una fascia di arretramento delle coltivazioni in modo da rinaturalizzare tali ambienti.

Le indicazioni di tali interventi sono contenute nei documenti di **Piano** ed in particolare nelle già citate Linee Guida n. 2 e 3.

5 (Pr)

Per quanto riguarda gli aspetti paesistici di crinali e strade panoramiche, spesso coincidenti, valgono inoltre le seguenti indicazioni:

- per quanto riguarda i crinali, considerando che l'abitare umano nell'area si è sviluppato, nei secoli, lungo gli spartiacque principali per motivi di difesa e per una primaria riduzione dei rischi geomorfologici e idraulici, il **Piano** individua quelli ancora sostanzialmente integri e che non hanno subito dal punto di vista dell'assetto paesistico, l'effetto deturpante di continui frastagliamenti dovuti alle abitazioni più o meno recenti. Si richiama a tal fine il precedente articolo 3.4 comma 8; si veda a tal proposito la tavola Vn. 2.
- per quanto riguarda l'aspetto panoramico, nel territorio non sono presenti punti di vista di particolare significato. Il valore paesistico del territorio è percepibile lungo la viabilità, appunto panoramica, e riguarda più gli scenari d'insieme, sia verso mare che verso l'entroterra, che non singoli aspetti. Nella citata tavola Vn.2, sono individuati gli scenari panoramici significativi lungo la viabilità pubblica con indicazione dei versanti interessati dagli aspetti panoramici meritevoli di tutela.

6 (Pr)

Alle componenti del patrimonio paesistico e culturale richiamate nei precedenti commi 2 e 3 si applicano le normative richiamate nel documento Vn.S, Scheda dei vincoli, con riferimento alle presenti norme e alle disposizioni sovraordinate.

7.3 - Misure per la riduzione dei rischi naturali

1

I rischi naturali e le connesse condizioni di pericolosità presenti nel territorio di San Clemente sono individuati nel documento Vn.4 di Piano.

2

Nel documento Vn.4 sono riportate le seguenti componenti, che corrispondono ai fattori di rischio:

- pericolosità idraulica;
- pericolosità idrogeologica;
- pericolosità geomorfologica.

La documentazione richiamata viene aggiornata con le modalità previste al precedente articolo 1.2 comma 3.

3 (Pr)

Alle situazioni di cui al precedente comma 2 si applicano le normative richiamate nel documento Vn.S, Scheda dei vincoli, con riferimento alle presenti norme e alle disposizioni sovraordinate.

7.4 - Misure per la riduzione del rischio sismico

1.

In coerenza con quanto previsto all'art. 8 della LR 19/2008, rientra tra gli obiettivi del **Piano** la riduzione e prevenzione del rischio sismico nel territorio del Comune di San Clemente. A tal fine è stato redatto lo studio di microzonazione sismica di secondo livello (documenti Qc. AL), con riferimento all'Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica approvato con DGR 476/2021 e successiva integrazione con DGR 564/2021.

2

La microzonazione sismica suddivide il territorio in zone a diversa pericolosità sismica di carattere locale dove il comportamento dinamico del terreno è ritenuto omogeneo, individuando in particolare le aree dove in occasione di stress sismici, possono svilupparsi effetti locali di particolare intensità, stimando quali-quantitativamente il comportamento dei terreni e delle morfologie presenti.

3

Le risultanze dello studio di microzonazione sismica forniscono supporto alla progettazione e utile riferimento per quanto attiene alla normativa sulle costruzioni (NTC 2018) e successiva circolare esplicativa. L'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza definisce le funzioni da mantenere sempre in condizioni di funzionamento a seguito di emergenza per evento sismico, al fine di conservare l'operatività delle funzioni strategiche per l'insediamento urbano, anche in relazione all'accessibilità, capacità operativa e connessioni con il contesto territoriale.

4 (Pr)

Nelle aree interessate dagli approfondimenti dello studio di microzonazione sismica di secondo livello, si applicano le seguenti disposizioni:

- Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, così individuate nei relativi documenti del **Piano**:
 - Per gli interventi di trasformazione urbanistica ed in generale per tutti gli areali che necessitano di una valutazione di sostenibilità ambientale come previsto dalla LR 24/2017 e come stabilito dagli indirizzi regionali (DGR 476/2021 e DGR 564/2021), è ritenuto sufficiente il secondo livello di approfondimento, completato

- dalle indagini geognostiche geofisiche nonché dalle analisi di laboratorio geotecnico locali in grado di confermare l'assenza di ulteriori effetti locali.
- Per gli interventi edilizi diretti si applicano le NTC 2018 e successiva circolare esplicativa alle quali lo studio di microzonazione sismica fornisce elementi conoscitivi a supporto della progettazione strutturale.
 - Zone di attenzione per instabilità di versante, così individuate nei relativi documenti del **Piano**:
 - Per gli interventi di trasformazione urbanistica ed in generale per tutti gli interventi di cui al precedente articolo 5.6 che necessitano di una valutazione di sostenibilità ambientale è richiesto un ulteriore approfondimento sismico di microzonazione sismica di terzo livello, nel rispetto della DGR 476/2021 e della DGR 564/2021. Gli approfondimenti dovranno anche considerare quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" predisposte per la gestione dei dati e dei processi relativi agli studi e alle attività di supporto tecnico-scientifico in questo ambito Protezione Civile.
 - Per gli interventi edilizi diretti si applicano le NTC 2018 e successiva circolare esplicativa alle quali lo studio di microzonazione sismica fornisce elementi conoscitivi a supporto della progettazione strutturale.

5 (Pr)

Per il territorio esterno agli ambiti di studio della microzonazione sismica comunale si opera come segue:

- Per gli interventi di trasformazione urbanistica ed in generale per tutti gli ambiti che necessitano di una valutazione di sostenibilità ambientale ai sensi del già citato articolo 5.6 e di cui anche al precedente articolo 1.16 comma 1 e 2 è fatto obbligo di predisporre gli approfondimenti di secondo ed eventualmente di terzo livello nei casi richiesti dalle DGR 476/2021 e DGR 564/2021). Tali approfondimenti di microzonazione sismica consentiranno di applicare le disposizioni definite al comma precedente;
- Per gli interventi edilizi diretti si applicano le NTC 2018 e successiva circolare esplicativa e gli studi sismici di area vasta costituiranno utile elemento conoscitivo a supporto della progettazione strutturale.

6 (Pr)

Nei casi di prevista realizzazione di edifici di interesse strategico e di opere infrastrutturali la cui funzionalità durante il verificarsi dell'evento sismico assume fondamentale rilievo per le finalità di protezione civile e di edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso, ricompresi negli allegati A e B della DGR 1661/2009, la definizione dell'azione sismica di progetto avverrà mediante studio di Risposta Sismica Locale (RSL) ai sensi delle NTC2018 e successiva circolare esplicativa, e non attraverso approccio semplificato di cui alle medesime NTC2018.

7 (Pr)

Al fine di garantire e migliorare l'accessibilità e operatività alle funzioni strategiche e, in generale, l'efficienza del sistema di gestione dell'emergenza:

- gli interventi sugli edifici classificati dall'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza come "interferenti" devono essere finalizzati alla riduzione della vulnerabilità;
- gli interventi edilizi di cui all'art. 1.16 comma 1 devono concorrere alla riduzione delle interferenze e/o alla riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti prospicienti le infrastrutture di accessibilità e di connessione.

7.5 - Misure per la gestione del ciclo delle acque e permeabilità dei suoli

1 (Pr)

Ogni intervento edilizio è vincolato all'allaccio all'impianto alla rete fognaria comunale, o il trattamento dei reflui in maniera adeguata, ai sensi della DGR. 1053/2003 e ss.mm.ii., e secondo le disposizioni specifiche contenute nelle presenti Norme in relazione alle varie zone, e a quelle del Regolamento Edilizio Comunale.

2 (Pr)

Dovrà essere verificata la capacità di smaltimento delle reti fognanti principali e, ove necessario, dovranno essere adeguate rispettivamente al deflusso degli scarichi civili e delle acque meteoriche a cura e spese dei proponenti l'intervento. L'Amministrazione Comunale, nel caso dette opere non siano unicamente richieste per l'intervento di trasformazione urbanistica programmata, ma possano servire pure il tessuto urbano esistente e siano di utilità all'intera collettività o di una sua parte, potrà riconoscere un contributo economico specifico o lo scomputo parziale o totale del contributo sugli oneri di urbanizzazione o altra idonea forma di partecipazione ai costi delle opere di interesse pubblico.

3 (Pr)

Per gli interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione che comportino aumento di Superficie Coperta (SCO) è richiesto il rispetto del principio di invarianza idraulica; per la nuova viabilità tale principio può essere assicurato attraverso sistemi di drenaggio e canalizzazioni che garantiscano il raggiungimento del medesimo obiettivo. I relativi criteri sono stabiliti nelle già citate Linee Guida 5, 6 e 7.

4 (Pr)

Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o di nuova costruzione dovranno dotarsi di adeguato sistema di raccolta separata delle acque meteoriche dalle acque reflue dell'immobile secondo le caratteristiche indicate dal Regolamento Edilizio Comunale.

7.6 - Misure per la gestione dei rifiuti

1 (Pr)

Gli interventi di Nuova Costruzione (NC), dovranno prevedere su area privata confinante con la viabilità pubblica le apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti dotate di arredo a verde con funzione di filtro e di mitigazione, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento.

7.7 - Misure per il contenimento energetico e la produzione di energie da fonti rinnovabili

1 (Pr)

Gli interventi di Nuova Costruzione (NC) dovranno dimostrare il rispetto delle prestazioni energetiche minime previste dalla normativa vigente.

2

In applicazione dei criteri di cui all'art.8 lettera d della LR 24/17, per gli interventi a scala edilizia sono stabiliti incentivi in forma di potenzialità edificatoria aggiuntiva a condizione che l'edificio raggiunga determinati requisiti prestazionali ambientali e in materia di efficienza energetica superiori a quelli minimi di legge; tali requisiti sono indicati nelle citate Linee Guida n.6.

3 (Pr)

Nelle Linee Guida n. 6 e n. 7 sono indicati i requisiti e le prestazioni da raggiungere per abbattere l'impatto ambientale delle nuove edificazioni e per garantire una adeguata qualità dell'intorno urbano e dello stesso abitare.

4

Il Regolamento Edilizio Comunale disciplina le caratteristiche ed il posizionamento degli impianti fotovoltaici.

5 (Pr)

Ai sensi dell'art.6, Dlgs 48/2020, nei casi e nel numero previsti dovranno essere realizzati impianti per la ricarica dei veicoli elettrici.

7.8 - Misure per il contenimento dell'inquinamento atmosferico, acustico e luminoso

1 (Pr)

Per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria fissati dal PAIR2030 (Piano Aria Integrato Regionale), si applica quanto previsto dall'articolo 24 delle Norme Tecniche di attuazione del citato PAIR.

2

La riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico deve essere perseguita agendo sulle emissioni, nel rispetto della legislazione vigente, attraverso le specifiche disposizioni previste nel Regolamento Edilizio Comunale.

3 (Pr)

L'intero territorio comunale è classificato come "zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso" ai sensi della LR 19/2003 e DGR 1732 del 12 novembre 2015, in relazione all'Osservatorio Astronomico "Gruppo Astrofili N. Copernico" in località Santa Maria del Monte a Saludecio. Si applicano le norme e gli indirizzi contenuti nella citata normativa regionale.

7.9 - Dotazioni ecologiche e ambientali

1

Il PUG individua i casi di dotazioni ecologiche e ambientali incrementali, con riferimento a quanto indicato all'articolo 21 della LR 24/17, e in particolare con le seguenti finalità:

- favorire la ricostituzione, nell'ambito urbano e periurbano, di un miglior habitat naturale, la biodiversità del suolo e la costituzione di reti ecologiche di connessione, ottenute prioritariamente con il mantenimento dei cunei verdi esistenti tra territorio rurale e territorio urbanizzato e con interventi di forestazione urbana e periurbana (lettera b comma 3 citato articolo 21 LR 24/17);
- preservare e migliorare le caratteristiche meteoclimatiche locali, ai fini della riduzione della concentrazione di inquinanti in atmosfera e di una migliore termoregolazione degli insediamenti urbani. Concorrono alla realizzazione di tali obiettivi la dotazione di spazi verdi piantumati, di bacini o zone umide, il mantenimento o la creazione di spazi aperti all'interno del territorio urbano e periurbano (lettera c comma 3 citato articolo 21 LR 24/17).

2

Sono dotazioni ambientali incrementali le seguenti previsioni del **Piano**, e le opere connesse, la cui sistematica attuazione realizza la Rete Ecologica Locale di cui alle già citate Linee Guida n. 2:

- riordino complessivo del reticolo viabile, in particolare nel centro urbano di Sant'Andrea in Casale, con le finalità di:
 - garantire spazi pedonali adeguati e lo sviluppo di una rete connessa di mobilità dolce;
 - consentire un corredo verde con conseguenze benefiche sul microclima locale, con la conseguente riduzione delle superfici scolanti e avviando quindi interventi di desigillazione di cui all'articolo successivo;
 - promuovere una progressiva sostituzione delle pavimentazioni attuali con altre aventi maggiore capacità riflettente (effetto albedo) con la connessa riduzione nella formazione delle isole di calore;
 - riordinare le reti fognarie con suddivisione delle acque bianche (piovane) da quelle grigie e nere (reflui degli immobili).

Gli interventi e le opere connesse vengono realizzate su aree pubbliche; è comunque possibile che si operi anche attraverso limitati espropri laddove necessario. Il soggetto attuatore è l'Amministrazione Comunale, che potrà giovare anche di oneri per interventi fuori comparto da prevedersi nell'ambito degli interventi di cui alla quarta e quinta parte delle Norme;

- Realizzazione di fasce di ambientazione e protezione nelle aree E3 in caso di utilizzo extra agricolo, secondo quanto indicato alla quinta parte delle **Norme** e alle citate Linee Guida n. 7. Gli interventi e le opere connesse sono previsti nell'ambito del procedimento che consente la trasformazione urbanistica di tali aree secondo quanto indicato nei richiamati documenti; e la loro realizzazione e gestione è a carico dei soggetti proponenti l'intervento;
- Realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale del territorio rurale, di cui alla terza parte delle presenti norme e alle citate Linee Guida n. 3;

- Realizzazione del sistema di Parchi Urbani e Periurbani all'interno e ai margini dell'abitato di Sant'Andrea in Casale, di cui alla quinta parte delle **Norme** e alle Linee Guida n. 7, 8 e 9, finalizzati ad articolare i capisaldi "urbani" della Rete Ecologica Locale, e a mediare la transizione tra aree urbane edificate e aree agricole periurbane. Tali interventi e opere sono a carico dei soggetti che realizzano le previsioni urbanistiche ed edilizie in tali ambiti. Essi dovranno dunque acquisire la disponibilità delle relative aree, sistamarle secondo quanto previsto dallo strumento attuativo e dalle citate Linee Guida, quindi cederle all'Amministrazione Comunale che potrà gestirle direttamente oppure attraverso convenzioni con soggetti terzi al fine di garantire adeguata manutenzione, assieme alla più completa fruibilità pubblica e alla qualità ecologica delle connesse realizzazioni.

Le dotazioni ecologiche e ambientali di cui al presente articolo, anche se cedute all'Amministrazione Comunale, non sono oggetto di scomputo, secondo quanto detto al precedente articolo 5.2 comma 5, e non partecipano alla quantificazione delle dotazioni territoriali minime di cui alla precedente sesta parte, se non nei casi e nella misura esplicitamente prevista nelle **Norme** e nelle Linee Guida,

7.10 – Interventi di dessigillazione e riduzione delle superfici impermeabili

1

Sono interventi di desigillazione quelli indicati all'articolo 5 comma 5 LR 24/17 e che di conseguenza prevedano la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo. Sono invece interventi di riduzione delle superfici impermeabili quelli che prevedono la sostituzione delle attuali superfici pavimentate (più o meno drenanti) con altre aventi percentuali di permeabilità maggiori e conseguente riduzione del coefficiente di deflusso.

2

Ai fini della esatta classificazione degli interventi di cui al presente titolo, si utilizzano i seguenti criteri:

- superficie permeabile: si tratta di una superficie priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Il coefficiente di permeabilità si considera in questi casi pari il 100%, indipendentemente dalle reali consistenze del substrato naturale che possano incidere su tale valore, quale ad esempio la sua consistenza, la granulometria, ecc;
- superficie drenante: si tratta di una superficie pavimentata o comunque sistemata con manufatti, che consente alle acque meteoriche di raggiungere il substrato terroso secondo determinate percentuali (coefficiente di deflusso minore di 1);
- superficie impermeabile: superficie che non consente alle acque meteoriche di raggiungere direttamente il substrato terroso (coefficiente uguale a 1).

3

Gli interventi di desigillazione previsti dalla normativa riguardano pertanto le riduzioni della quota di superficie drenante o impermeabile e la sua sostituzione con il suolo naturale libero da qualsivoglia pavimentazione o copertura stabile.

4

Per quanto riguarda la verifica degli indici di permeabilità indicati nel **Piano** e richiamati al comma che segue, il Regolamento Edilizio fornisce gli elementi quantitativi e tecnici di riferimento per l'esatta valutazione della incidenza delle superfici permeabili e di quelle

drenanti, della loro sommatoria e sulle modalità di calcolo della loro relativa incidenza, anche con riferimento alle classificazioni di cui al precedente comma 2.

5 (Pr)

Per quanto riguarda gli indici di permeabilità fondiari (IPF) e territoriali (IPT) il **Piano** fissa i seguenti criteri:

- negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 4.5, l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) non dovrà essere inferiore a quanto previsto nel citato articolo; per quanto riguarda gli ambiti D2, dovranno essere in ogni caso raggiunti gli obiettivi indicati nelle Linee Guida n. 10;
- per quanto riguarda gli interventi per i quali è prevista l'approvazione di Accordi Operativi o Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, i limiti per quanto riguarda gli indici di permeabilità territoriale (IPT) sono fissati dai relativi strumenti attuativi, secondo quanto indicato, rispettivamente, nelle Linee Guida n. 6, 7 e 10.

6 (Pr)

Sono inoltre oggetto di interventi di desigillazione gli interventi di riqualificazione ambientale del reticolo stradale (art. 6.2), le cui quantificazioni presenti nelle Linee Guida n. 10 hanno valore prescrittivo per l'insieme degli interventi, secondo quanto indicato nelle Linee Guida n. 10 stesse.

Allegato A. Elenco documenti del Piano Urbanistico Generale

1. IL QUADRO CONOSCITIVO

Qc. Ta.1 Struttura degli insediamenti. Territorio urbanizzato e sue fasi di crescita.
Nuclei sparsi e discontinui.

Qc. Ta.2a Caratteri dell'insediamento storico

Qc. Ta.2b Carta delle potenzialità archeologiche

Qc. Ta.3 Infrastrutture a rete: viabilità

Qc. Ta.4-a Infrastrutture a rete: elettrodotti e cabine di trasformazione

Qc. Ta.4-b Infrastrutture a rete: gasdotto

Qc. Ta.4-c Infrastrutture a rete: acquedotto

Qc. Ta.4-d Infrastruttura a rete: fognatura e agglomerati urbani

Qc. An.1 Caratteri dell'ambiente naturale e del paesaggio

Qc. AN.2 Carta geologica;

Qc. AN.3 Carta geomorfologica;

Qc. AN.4 Carta litologica;

Qc. AN.5 Carta dell'idrografia superficiale;

Qc. AN.6 Carta idrogeologica;

Qc. AL.1 Carta delle frequenze;

Qc. AL.2 Carta delle Vs, h;

Qc. AL.3 Carta geologico-tecnica;

Qc. AL.4 Carta di microzonazione omogenea in prospettiva sismica;

Qc. AL.5 Carta di microzonazione sismica FaPGA;

Qc. AL.6 Carta di microzonazione sismica HMS;

Qc. AL.7 Carta di microzonazione sismica FaSA1;

Qc. AL.8 Carta di microzonazione sismica FaSA2;

Qc. AL.9 Carta di microzonazione sismica FaSA3;

Qc. AL.10 Carta di microzonazione sismica FaSI1;

Qc. AL.11 Carta di microzonazione sismica FaSI2;

Qc. AL.12 Carta delle indagini;

Qc. AL.13 Raccolta indagini geognostiche (L1 – L11; P1 – P140).

Qc. R.1a Relazione illustrativa del quadro conoscitivo

Qc. R.1b Evoluzione del territorio urbanizzato e sua quantificazione

Qc. R.2 Relazione geologica

Qc. R.3 Relazione di microzonazione sismica

Qc. R.4 Relazione di prefattibilità ambientale degli interventi di nuova urbanizzazione

Qc. R.5 Patrimonio edilizio rurale di impianto storico. Schede preliminari di valutazione

Qc. R.6 Relazione illustrativa delle potenzialità archeologiche

2. I VINCOLI

Vn. 1-a Rispetti: elettrodotti e cabine di trasformazione

Vn. 1-b Rispetti: gasdotto

Vn. 1-c Rispetti: acquedotto

Vn. 1-d Rispetti: fognatura e agglomerati urbani

Vn. 1-e Rispetti: viabilità e altre zone di rispetto

Vn. 2 Tutele paesaggistiche
Vn. 3 Tutele storico culturali
Vn. 4 Rischi naturali
Vn. 5 Vincoli monumentali e paesaggistici
Vn. S Scheda dei vincoli

3. LA STRATEGIA (SQUEA)

St. D Documento illustrativo della strategia di Piano
St. S1 Schemi illustrativi della strategia. Diretrici di intervento
St. S2 San Clemente capoluogo. Viabilità urbana e interventi di riqualificazione
St. S3 Sant'Andrea in Casale. Viabilità urbana e interventi di riqualificazione
St. Lg Linee Guida

4. LA VALSAT

Vs. D Documento di Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale

5. LE REGOLE

R. Nta Norme Tecniche d'Attuazione
R. At.1 Assetto del territorio rurale, settore nord
R. At.2 Assetto del territorio rurale, settore est
R. At.3 Assetto del territorio rurale, settore sud
R. At.4 Assetto del territorio rurale, perimetrazione edificato sparso e discontinuo
R. At.5 Assetto del territorio urbano, San Clemente Capoluogo, Agello, Castelleale, Cevolabbate
R. At.6 Assetto del territorio urbano e limitrofe zone E3: Sant'Andrea in Casale
R. At.7 Assetto del territorio urbano e limitrofe zone E3: Fornace, Ceramica del Conca, Casarola

ALLEGATO B: ELENCO DEGLI USI

(articolazione e implementazione della classificazione di cui all'art. 28 LR 15/2013)

CATEGORIE FUNZIONALI ART. 28 LR 15/2013		
RESIDENZIALE	a1	Residenza
	a2	Residenze collettive
TURISTICO RICETTIVA	b1	Attività ricettive, alberghiere
	b2	Case per ferie, ostelli
	b3	Campeggi e villaggi turistici
PRODUTTIVA	c1	Attività di artigianato tradizionale e/o artistico
	c2	Attività produttive artigianali integrabili nel tessuto urbano
	c3	Attività manifatturiere artigianali o industriali
	c4	Attività manifatturiere del settore agroalimentare e conserviero
	c5	Attività di trasporto, magazzinaggio e logistica
	c6	Attività al servizio dell'innovazione tecnologica
	c7	Attività di produzione di materia prima secondaria
DIREZIONALE	d1	Attività terziarie specializzate
	d2	Attività espositive, fieristiche, congressuali
	d3	Attività di servizio - Studi professionali e piccoli uffici
	d4	Attività di servizio – Attività culturali, ricreative sportive e di spettacolo
	d5	Attività sanitarie
	d6	Attività di interesse comune di tipo civile
	d7	Attività culturali ricreative sociali
	d8	Attività di interesse comune di tipo religioso
	d9	Servizi scolastici e per l'istruzione
	d10	Attività di svago e sportive
COMMERCIALE	e1	Attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato
	e2	Attività commerciali al dettaglio, medio – grandi strutture di vendita
	e3	Attività commerciali all'ingrosso
	e4	Distribuzione carburanti per uso auto trazione
	e5	Pubblici esercizi
RURALE	f1	Residenza imprenditore agricolo a titolo principale
	f2	Attività di allevamento
	f3	Attività connesse all'allevamento
	f4	Annessi agricoli per depositi in generale
	f5	Annessi per depositi culture specializzate
	f6	Annessi per cantine e frantoi

	f7	Attività florovivaistica
	f8	Attività connesse alla produzione agricola
	f9	Attività agrituristiche
	f10	Foresteria aziendale
	f11	Attività sportive all'aperto in ambito rurale
IMPIANTI TECNOLOGICI	g1	Infrastrutture tecnologiche di interesse locale
	g2	Centrali e infrastrutture tecnologiche di interesse sovracomunale

Più in dettaglio le destinazioni d'uso sopra richiamate comprendono:

- a1: Abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche, piscine); nonché l'attività di affittacamere, b&b, affitti brevi comunque denominati;
- a2: Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo;
- b1: Attività ricettive alberghiere come definite dalla legislazione in materia. Riguardano gli edifici, gli impianti e i relativi servizi e spazi direzionali per il pernottamento e il soggiorno, più o meno prolungato, considerati nel loro complesso. possono comprendere sale per convegni, bar, ristoranti, attrezzature sportive e ricreative complementari;
- b2: Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù. Possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari;
- b3: comprendono tutte le attività e le attrezzature per il soggiorno temporaneo all'aperto e quelle direttamente complementari, quali bar, ristorante, servizi e attrezzature sportive e ricreative, oltre alle relative strutture mobili come definite dalla vigente disciplina in materia.
- c1: Si intendono per artigianato tradizionale e/o artistico le attività di cui alle definizioni contenute negli articoli 1,2 e 3 DPR n. 288 del 25/05/01.
- c2: Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; al trasporto, laboratori vari e attività manifatturiere artigianali classificate come artigianali compatibili con la funzione abitativa e di servizio.
- c3: Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva industriale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende le attività di trasporto e di corriere e le attività di produzione e di trasformazione di fonti energetiche.
- c4: Gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo. Comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.
- c5: Gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti; spazi e attrezzature per l'esercitazione alla guida di mezzi motorizzati;
- c6: Gli edifici e le aree destinate alla produzione immateriale, dell'intelligenza artificiale, della robotica; data center e simili.

- c7: Gli edifici e le aree adibite alla produzione di materia prima secondaria (MPS) funzionale alla economia circolare.
- d1: Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.
- d2: Impianti che rivestono un ruolo di servizio a scala urbana e territoriale o sono rivolti principalmente a richiamare un'utenza di provenienza esterna al territorio comunale.
- d3: Studi professionali e piccoli uffici in genere attività terziarie e di servizio a bassa affluenza di pubblico.
- d4: Attività culturali ricreative sportive di spettacolo e più in generale che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori e degli utenti
- d5: Ospedali e case di cura; ambulatori di maggiori dimensioni; ed i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.
- d6: Sedi dell'Amministrazione comunale e degli organi di decentramento comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali; attività culturali e sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche), e simili.
- d7: Attività culturali e sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche), e simili a bassa affluenza di pubblico
- d8: Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreativee socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
- d9: Asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e superiori, centri di formazione professionale e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- d10: Aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico e senza presenza di spettatori.
- e1: Attività commerciali al dettaglio, alimentari e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq ciascuno.
- e2: Attività commerciali al dettaglio, alimentari e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 1500 mq ciascuno.
- e3: Edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; magazzini di deposito temporaneo di merci.
- e4: Impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 32/98, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- e5: Attività di somministrazione di alimenti e/o bevande ai sensi della L.287/91 e s.m.i., art. 5, lettere a), b) e d).
- f1: Abitazioni in ambito agricolo di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).
- f2: Stalle comprensivi di stabulazione e servizi annessi (antistalla, box parto, paddock coperti, servizi igienici, ecc.)
- f3: Attività di servizio agli allevamenti (fienili, depositi, magazzini, ecc.)
- f4: Attività di deposito in generale (attrezzi, magazzini, ricovero macchinari):
- f5: Attività di deposito specifico per colture specializzate (frutteti, uliveti, vigneti)
- f6: Attività per la trasformazione, la conservazione e la vendita di vino, suoi derivati ed olio
- f7: Attività di produzione e vendita attraverso serre fisse di prodotti orto - floro – vivaistici

- f8: Attività connesse alla produzione agricola come: manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti aziendali
- f9: Attività agrituristiche di ospitalità e ristorazione, con attività integrative come previsto dalla LR 26/94
- f10: Attività di ospitalità per la manodopera stagionale
- f11: Attività sportive all'aperto in ambito rurale, quali: piscine, campi da tennis, maneggi e simili, a servizio delle abitazioni e delle strutture turistico-ricettive, oppure per la gestione imprenditoriale delle strutture stesse
- g1: Cabine degli enti erogatori dei pubblici servizi di interesse locale (cabine MT/BT, cabine di decompressione gas, ecc.)
- g2: Centrali energetiche e infrastrutture varie di interesse sovracomunale