

PUG



PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco
Giancarlo Muzzarelli

Assessora a Urbanistica, Edilizia, Politiche Abitative, Aree Produttive
Anna Maria Vandelli

Direttrice Generale
Valeria Meloncelli

Coordinamento generale -
Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana e RUP
Maria Sergio

DU1

NORME

ASSUNZIONE
Delibera C.C. n°86 del 29/12/2021

ADOZIONE
Delibera C.C. n° del / /

APPROVAZIONE
Delibera C.C. n° del / /



**Comune
di Modena**

EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

coordinatore del gruppo di lavoro	Gianfranco Gorelli
rigenerazione della città consolidata e dei paesaggi rurali	Sandra Vecchietti
città pubblica e paesaggio	Filippo Boschi
regole: valutazione progetti, relazione economico finanziaria, perequazione	Stefano Stanghellini
supporto per gli aspetti di paesaggio	Giovanni Bazzani
città storica e patrimonio culturale	Daniele Pini Anna Trazzi
gruppo di lavoro	Giulia Bortolotto, David Casagrande, Gabriele Marras, Alessio Tanganelli

EQUIPE DI PROGETTAZIONE INTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**UFFICIO DI PIANO****Ufficio PUG**

Responsabile ufficio PUG	Simona Rotteglia
---------------------------------	------------------

sistema insediativo, città pubblica e produttivo	Vera Dondi
sistema ambientale e focus progettuali per l'ambiente e il paesaggio	Paola Dotti
componente programmatica, paesaggio e ValSAT	Annalisa Lugli
sistema insediativo storico, paesaggio e beni storici	Irma Palmieri
sistema naturale e ambientale e coordinamento ValSAT	Anna Pratissoli
sistema insediativo, via Emilia e piattaforme pubbliche	Isabella Turchi

analisi territoriali, urbane, storiche, cartografie	Giulia Ansaloni Barbara Ballestri Nilva Bulgarelli Francesco D'Alesio Andrea Reggianini
garante della comunicazione e della partecipazione	Catia Rizzo

diritto amministrativo-urbanistico	Marco Bisconti
------------------------------------	----------------

Ufficio gestione servizi urbanistici vigenti	Morena Croci - responsabile ufficio
sistema informativo territoriale, cartografia	Sonia Corradi, Tania Federzoni, Diana Bozzetto

Segreteria tecnico - amministrativa	Roberto Vinci, Christine Widdicks, Anna Severini
-------------------------------------	--

Ufficio impatto ambientale-classificazione acustica	Daniela Campolieti - responsabile dell'ufficio
--	--

SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANA

Servizio progetti urbani complessi e politiche abitative	Michele A. Tropea - responsabile del servizio Filippo Bonazzi, Daniele Bonfante, Lorenzo Gastaldello, Maria Giulia Lucchi, Giovanna Palazzi, Silvia Sitton, Roberto Falcone, Luigi Maietta, Elena Alietti, Anna Tavoni
---	---

Servizio Pianificazione Ambientale	Giovanna Franzelli - responsabile del servizio fino al 31/08/2020 Saverio Cioce - responsabile del servizio Marta Guidi, Fabio Alberti
---	--

Ufficio amministrativo pianificazione:	Susanna Pivetti - responsabile del servizio Antonella Ferri, Maria Ginestrino
---	--

Ufficio mobilità, traffico e urbanizzazioni	Guido Calvarese - responsabile del servizio Barbara Cremonini, Alice Pancioli
--	--

HANNO CONTRIBUITO NUMEROSI SETTORI E SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive	Roberto Bolondi
Settore Cultura, sport, giovani e promozione della città	Giulia Severi
Settore LL.PP. e manutenzione della città	El Ahmadie' Nabil
Settore Polizia Locale, Sicurezza Urbana e Protezione Civile	Roberto Riva Cambrino
Settore Risorse finanziarie e patrimoniali	Stefania Storti
Settore Risorse Umane e affari istituzionali	Lorena Leonardi
Settore Servizi educativi	Patrizia Guerra
Settore Servizi sociali, sanitari e per l'integrazione	Annalisa Righi
Settore Smart city, servizi demografici e partecipazione	Luca Chiantore

STUDI E RICERCHE

ambiti produttivi e censimento fabbricati in territorio rurale	CAP - Consorzio aree produttive
socio - economiche	CRESME
suolo e sottosuolo	A -TEAM Progetti Sostenibili
uso del suolo	MATE soc.coop.va
ambiente	Università di Modena e Reggio Emilia
ambiente	Università di Bologna
territorio rurale, censimento incongrui nel rurale e censimento fabbricati di interesse nel rurale	Università di Parma
indagine su testimoni rappresentativi la popolazione modenese	Fondazione del Monte
aggiornamento microzonazione sismica e CLE, approfondimenti geologici	GEO-XPRT Italia SRL
studio di incidenza ambientale Siti Rete Natura2000	Studio Giovanni Luca Bisogni

L'elaborazione del documento di indirizzo è stato predisposto con il contributo del comitato scientifico

Paesaggio	MATE soc.coop.va – PROAP ITALIA srl João Antonio Ribeiro Ferreira Nunes, Andrea Menegotto, Fabio Tunioli, Carlo Santacroce, Tommaso Cesaro, Giovanni Trentanovi
Forme e qualità dell'abitare - Azioni e strumenti per la rigenerazione	Politecnico di Milano – Dipartimento di Architettura e Studi Urbani Patrizia Gabellini, Paola Savoldi, Federico Zanfi, Chiara Merlini e la collaborazione di Cristiana Mattioli, Cecilia Saibene, Francesca Sorricaro
Mobilità	Jacopo Ognibene
ha svolto il coordinamento delle attività del Comitato Scientifico	Patrizia Gabellini

Il piano è stato sviluppato anche grazie ai contributi di:

direttore generale del Comune di Modena fino al 30/09/2020	Pino Dieci
dirigente responsabile del servizio Urbanistica fino al 19/03/2017	Marcello Capucci
per approfondimenti del sistema produttivo	CAP - Consorzio Aree Produttive Luca Biancucci e Silvio Berni
coordinamento ufficio di piano dal 15/04/2018 al 31/08/2018	Barbara Marangoni
Comitato interistituzionale Regione Emilia Romagna e Provincia di Modena	Per la Regione Emilia Romagna: Roberto Gabrielli e Barbara Nerozzi, per la Provincia di Modena Antonella Manicardi e Annalisa Vita

SOMMARIO

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI	8
TITOLO I	OBIETTIVI, OGGETTI ED ELABORATI DEL PUG	8
ART. 1.1	OBIETTIVI	8
ART. 1.2	OGGETTI	8
ART. 1.3	STRATEGIE E REGOLE	9
ART. 1.4	ELABORATI COSTITUTIVI	9
PARTE II	STRUMENTI	10
ART. 2.1	PEREQUAZIONE URBANISTICA	10
Art. 2.1.1	Definizione di perequazione urbanistica	10
Art. 2.1.2	Obiettivi, criteri e modalità di applicazione	10
Art. 2.1.3	Individuazione degli indici di edificabilità territoriale.....	11
Art. 2.1.4	Rigenerazione di tessuti urbani. Modello di calcolo per la determinazione delle quantità edificatorie.	14
Art. 2.1.5	Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale.	14
Art. 2.1.6	Trasferimento di attività produttive e commerciali dal territorio rurale.....	14
ART. 2.2	TRASFERIMENTI DI QUANTITÀ EDIFICATORIE	19
Art. 2.2.1	Criteri e modalità di attuazione	19
Art. 2.2.2	Monitoraggio delle quantità edificatorie	20
ART. 2.3	VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI	23
Art. 2.3.1	Trasformazioni diffuse e interventi complessi	23
Art. 2.3.2	Accordi operativi.....	23
Art. 2.3.3	Piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP).....	23
Art. 2.3.4	Procedimento unico LR 24/2017, art. 53	24
Art. 2.3.5	Permessi di costruire convenzionati	24
ART. 2.4	CRITERI E METODI PER LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO	24
Art. 2.4.1	A - Valutazione di coerenza	24
Art. 2.4.2	B - Valutazione di sostenibilità.....	30
PARTE III	TRASFORMABILITA'	38
TITOLO I	MACROSTRATEGIE	38
ART. 3.1	SOSTENIBILITÀ, EQUITÀ, COMPETITIVITÀ, DIRITTI FONDAMENTALI	38
Art. 3.1.1	Contenimento del consumo di suolo	38
Art. 3.1.2	Rigenerazione urbana.....	38
Art. 3.1.3	Cinque strategie, venti obiettivi, cento azioni, sette sistemi funzionali e luoghi	39
Art. 3.1.4	Articolazione del territorio.....	39
ART. 3.2	OBIETTIVI GENERALI	40

ART. 3.3	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI	40
Art. 3.3.1	Disciplina degli interventi edilizi	40
Art. 3.3.2	Lotti minimi	41
Art. 3.3.3	Distanze	42
Art. 3.3.4	Permeabilità dei suoli	42
Art. 3.3.5	Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti	43
ART. 3.4	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI	43
Art. 3.4.1	Edifici a prevalente funzione a abitativa	43
Art. 3.4.2	Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva	44
Art. 3.4.3	Microaree familiari	45
Art. 3.4.4	Edifici a prevalente funzione d direzionale privata	45
Art. 3.4.5	Edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica	46
Art. 3.4.6	Edifici a prevalente funzione e commerciale	46
Art. 3.4.7	Funzioni ammesse ai piani terra degli edifici abitativi e terziari e lungo gli assi commerciali	47
Art. 3.4.8	Sale da gioco	47
Art. 3.4.9	Edifici a prevalente funzione c produttiva	47
Art. 3.4.10	Attività a rischio di incidente rilevante	48
TITOLO II	TESSUTI	49
ART. 3.5	ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI	49
TITOLO III	LA CITTA' STORICA (CS)	50
ART. 3.6	SISTEMI ED ELEMENTI DELLA CITTÀ STORICA	50
Art. 3.6.1	Centro storico di Modena e nuclei storici minori delle frazioni (CS1)	51
Art. 3.6.2	Tessuti sulle mura (CS2)	52
Art. 3.6.3	Tessuto storico composito (CS3)	53
Art. 3.6.4	Tessuto della città giardino (CS4)	53
Art. 3.6.5	Tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale-identitario (CS5)	54
Art. 3.6.6	Edifici storici diffusi in ambito urbano	54
TITOLO IV	LA CITTA' DA QUALIFICARE (CQ)	55
ART. 3.7	OBIETTIVI GENERALI	55
ART. 3.8	TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE ABITATIVA	55
Art. 3.8.1	Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1)	56
Art. 3.8.2	Tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa (CQ2)	56
Art. 3.8.3	Tessuti residenziali generati da progetti unitari (CQ3)	57
Art. 3.8.4	Tessuti residenziali in corso di formazione sulla base di PUA convenzionati (CQ4)	57
ART. 3.9	TESSUTI PRODUTTIVI COMMERCIALI E TERZIARI PRIVATI	58
Art. 3.9.1	Tessuti produttivi manifatturieri (CQ5)	59

Art. 3.9.2	Tessuti misti produttivi-commerciali (CQ6)	60
Art. 3.9.3	Tessuti misti produttivi-polifunzionali (CQ7)	61
Art. 3.9.4	Tessuti terziari (CQ8).....	61
Art. 3.9.5	Tessuti ad alta specializzazione (CP1)	62
TITOLO V	CITTA' DA RIGENERARE	63
ART. 3.10	CITTÀ DA RIGENERARE.....	63
Art. 3.10.1	Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati	63
Art. 3.10.2	Sistema funzionale della via Emilia	63
TITOLO VI	Città da completare.....	64
ART.3.11	AREE CON PIANI PARTICOLAREGGIATI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE	64
TITOLO VII	CITTA' DA URBANIZZARE	65
Art. 3.12.1	Individuazione delle nuove urbanizzazioni	65
Art. 3.12.2	Condizioni di intervento.....	65
Art. 3.12.3	Funzioni ammesse	65
Art. 3.12.4	Strumenti di attuazione	67
PARTE IV	LA CITTA' PUBBLICA	68
TITOLO I	Il Concorso degli interventi alla qualificazione crescita della città pubblica	68
ART. 4.1	OBIETTIVI.....	68
ART. 4.2	IL CONCORSO DEI PROGETTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	68
ART. 4.3	ARTICOLAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	68
Art. 4.3.1	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	68
Art. 4.3.2	Attrezzature e spazi collettivi.....	70
Art. 4.3.3	Dotazioni ecologico e ambientali.....	70
Art. 4.3.4	Dotazioni multi-prestazionali.....	71
Art. 4.3.5	Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento	71
ART. 4.4	USI 72	
Art. 4.4.1	Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali: reperimento delle dotazioni territoriali	72
Art. 4.4.2	Usi temporanei	74
ART. 4.5	PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI	74
Art. 4.5.1	Parcheggi requisiti dimensionali	75
Art. 4.5.2	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)	75
Art. 4.5.3	Mobilità sostenibile	76
Art. 4.5.4	Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione	77
TITOLO II	Edilizia Residenziale Sociale	84
ART. 4.6	CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA.	84
PARTE V	IL TERRITORIO RURALE.....	86

TITOLO I	ARTICOLAZIONE E OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE	86
ART. 5.1	OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE.....	86
ART. 5.2	AMBITI DI PAESAGGIO RURALI	87
Art. 5.2.1	Paesaggi periurbani (TR1)	87
Art. 5.2.2	Paesaggi perifluviali (TR2)	88
Art. 5.2.3	Paesaggi della produzione agricola (TR3)	88
TITOLO II	CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO E DI INTERVENTO	90
ART. 5.3	INTERVENTI EDILIZI	90
Art. 5.3.1	Disposizioni comuni per gli interventi edilizi nel territorio rurale	90
Art. 5.3.2	Interventi edilizi relativi all'azienda agricola.....	90
Art. 5.3.3	Interventi edilizi relativi ad attività strettamente correlate alla produzione agricola	91
ART. 5.4	FUNZIONI AMMESSE	91
Art. 5.4.1	Funzioni ammesse nei nuovi edilizi.....	91
Art. 5.4.2	Funzioni ammesse negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	92
ART. 5.5	INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA	94
Art. 5.5.1	Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo.....	94
Art. 5.5.2	Interventi edilizi al servizio della produzione agricola	94
Art. 5.5.3	Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici	96
Art. 5.5.4	Interventi per attività agrituristiche.....	96
ART. 5.6	INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA.....	97
Art. 5.6.1	Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola	97
Art. 5.6.2	Edifici con funzione abitativa	97
Art. 5.6.3	Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola	98
Art. 5.6.4	Attrezzature sportive all'aperto e infrastrutture pubbliche	98
Art. 5.6.5	Maneggi	98
Art. 5.6.6	Ricovero, cura ed addestramento animali.....	99
Art. 5.6.7	Serre permanenti per attività floro-vivaistica	99
ART. 5.7	ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI INSEDIATE NEL TERRITORIO RURALE	99
Art. 5.7.1	La "vetrina agro-alimentare" esistente.....	99
Art. 5.7.2	Impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza	100
Art. 5.7.3	Altri edifici con funzione produttiva e commerciale.....	100
ART. 5.8	EDIFICI IN FASCE DI ESPANSIONE INONDABILI O IN FASCE DI RISPETTO.....	100
ART. 5.9	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	101
TITOLO III	VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	102
ART. 5.10	EDIFICI STORICI DIFFUSI NEL TERRITORIO RURALE	102
Art. 5.10.1	Funzioni ammesse	102

Art. 5.10.2	Interventi edilizi ammessi	103
ART. 5.11	ELIMINAZIONE DI EDIFICI INCONGRUI E NON PIÙ UTILIZZATI	103
PARTE VI	INFRASTRUTTURE VERDI E BLU	105
ART. 6.1	OBIETTIVI E STRATEGIE	105
ART. 6.2	INFRASTRUTTURE VERDI.....	105
ART. 6.3	INFRASTRUTTURE BLU	105
ART. 6.4	OBIETTIVI E AZIONI	105
ART. 6.5	FORESTAZIONE URBANA E TERRITORIALE.....	106
Art. 6.5.1	Disciplina delle fasce di ambientazione connesse alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità	106
Art. 6.5.2	Modalità di realizzazione	106
PARTE VII	NORME TRANSITORIE	107
ART. 7.1	SALVAGUARDIA	107

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I OBIETTIVI, OGGETTI ED ELABORATI DEL PUG

ART. 1.1 OBIETTIVI

STRATEGIE

1. Il PUG è lo strumento di pianificazione predisposto, con riferimento a tutto il territorio comunale, per delineare le invarianti strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni.
2. Il PUG definisce strategie, criteri, regole, prestazioni e disposizioni normative per il governo del territorio, inteso quale insieme delle attività di analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio-economiche su di esso incidenti. Persegue la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro, nel rispetto dei seguenti obiettivi:
 - contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
 - favorire la rigenerazione dei territori urbani e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla LR 24/2001 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo);
 - tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;
 - tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;
 - contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;
 - promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;
 - promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione.
3. Le disposizioni del PUG sono conformi alle previsioni recepiscono e specificano, per quanto di competenza, di tutti i vigenti strumenti di pianificazione generale e settoriale.

ART. 1.2 OGGETTI

STRATEGIE

1. Il PUG, a partire dal Quadro Conoscitivo diagnostico stabilisce i vincoli e le invarianti strutturali di propria competenza, di cui all'articolo 32 della LR 24/2017; individua il perimetro del territorio urbanizzato, disciplina le trasformazioni nella città storica e negli altri tessuti urbani; definisce le regole per la localizzazione dei nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e la disciplina del territorio rurale, in coerenza con lo schema di assetto territoriale e urbano definito nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, di cui all'articolo 34 della LR 24/2017 che Modena articola in 5 azioni, 7 sistemi funzionali e 100 azioni.

ART. 1.3 STRATEGIE E REGOLE

1. Le presenti norme, coerentemente con i nuovi contenuti del PUG sono articolate in:
 - a strategie, che indicano gli obiettivi e i criteri di riferimento per le attività di pianificazione, operativa, attuativa e regolamentare, sintetizzando e assumendo valore di prescrizione, a quanto indicato nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG;
 - b regole, che definiscono le prestazioni e le disposizioni che le trasformazioni devono rispettare.
2. Sono strutturate in 6 Parti che trattano:
 - le disposizioni generali;
 - gli strumenti che il PUG definisce per regolare in modo trasparente ed equo particolari trasformazioni;
 - la trasformabilità che disciplina le trasformazioni diffuse e complesse nel territorio urbano e nella città da urbanizzare. E' costituita dal Titolo I disposizioni comuni che si riferiscono a tutti i tessuti, mentre nei singoli tessuti dove sono indicate le disposizioni specifiche per ciascuno;
 - la città pubblica è riferimento per tutte le trasformazioni, diffuse e complesse, per tutti i tessuti e il territorio rurale;
 - il territorio rurale disciplina gli interventi relativi alle aziende agricole, ma anche le attività presenti nel territorio rurale non connesse all'agricoltura
 - le infrastrutture verdi e blu sono riferite a tutto il territorio.

ART. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI

1. Il PUG si compone dei seguenti "grandi" capitoli:
 - ST - Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale
 - DU - Disciplina
 - VT - Vincoli e tutele
 - VA - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
 - QC - Quadro Conoscitivo

Ogni capitolo si compone di elaborati grafici e testuali elencati nell'Elaborato PUG MODENA – ELENCO ELABORATI ASSUNZIONE PROPOSTA DI PIANO.

PARTE II STRUMENTI

ART. 2.1 PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 2.1.1 Definizione di perequazione urbanistica

STRATEGIE

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 parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il PUG è redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica, di cui definisce criteri, strumenti e modalità di applicazione.
3. Gli accordi operativi, i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, gli atti di programmazione negoziata, le trasformazioni urbane soggette a titolo abilitativo convenzionato, gli accordi di programma, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 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 aree¹.

Art. 2.1.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

STRATEGIE

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

REGOLE

2. Pertanto sono soggetti a perequazione:
 - c i nuovi insediamenti nelle aree permeabili non infrastrutturate;
 - d le aree, nel territorio consolidato, interessate da processi di sostituzione complessi che attuano gli obiettivi della strategia;
 - e gli interventi di rigenerazione nel territorio consolidato che a fronte del trasferimento di quantità edificatorie nelle aree di nuova urbanizzazione, attuano azioni dello schema di assetto della città pubblica indicato nella Strategia;

¹ LR 24/2017 art. 26.

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

3. Il PUG, sulla base della localizzazione e della morfologia definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base generati dal terreno. Sono individuati:
 - l'indice perequativo di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo;
 - l'indice di sostenibilità: indice di edificabilità territoriale rappresentante le quantità edificatorie massime sostenibile per effetto del trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree, crediti edilizi, premialità, ecc.

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

4. Ai fini della realizzazione della Superficie totale (St) complessiva derivante dall'indice perequativo, gli strumenti attuativi individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché le aree da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche.

Art. 2.1.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

REGOLE

1. Gli indici di edificabilità territoriale sono definiti con riferimento alla classificazione del territorio e sono così articolati:

Tabella 1 - Classificazione dei suoli e attribuzione degli indici perequativi

	Nuovi insediamenti abitativi ¹		Nuovi insediamenti produttivi ²		Terziari/turistici		Commerciali ³	
	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità
	m^2 St/ m^2 Ster	m^2 St/ m^2 Ster	m^2 St/ m^2 Ster	m^2 St/ m^2 Ster	m^2 St/ m^2 Ster	m^2 St/ m^2 Ster	m^2 St/ m^2 Ster	m^2 St/ m^2 Ster
Semicentrale	-	-	-	-	-	-	0,15	0,50
Periferica	0,20	0,35	0,15	0,25	0,20	0,35	0,15	0,50
Suburbana e frazioni	0,15	0,25	0,15	0,25	0,15	0,25	-	-

¹ Con cessione del 50% della Ster

² Senza cessione di aree; realizzazione di dotazioni ecologico-ambientali

³ Senza cessione di aree; realizzazione di parcheggi per la clientela interrati e dotazioni ecologico-ambientali

Figura 1 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Nuovi insediamenti abitativi

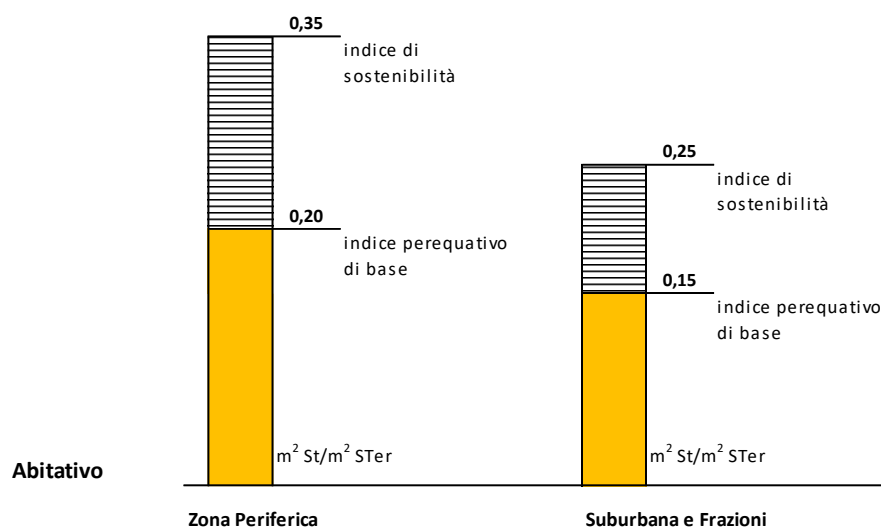


Figura 2 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Nuovi insediamenti produttivi

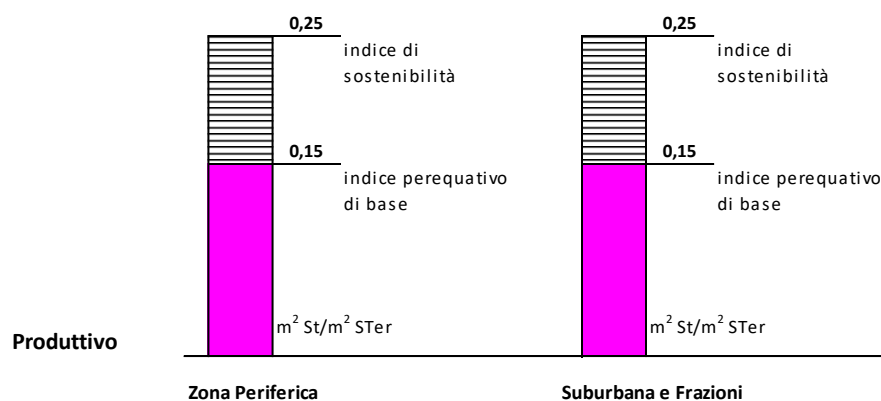


Figura 3 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Nuovi insediamenti terziari/turistici

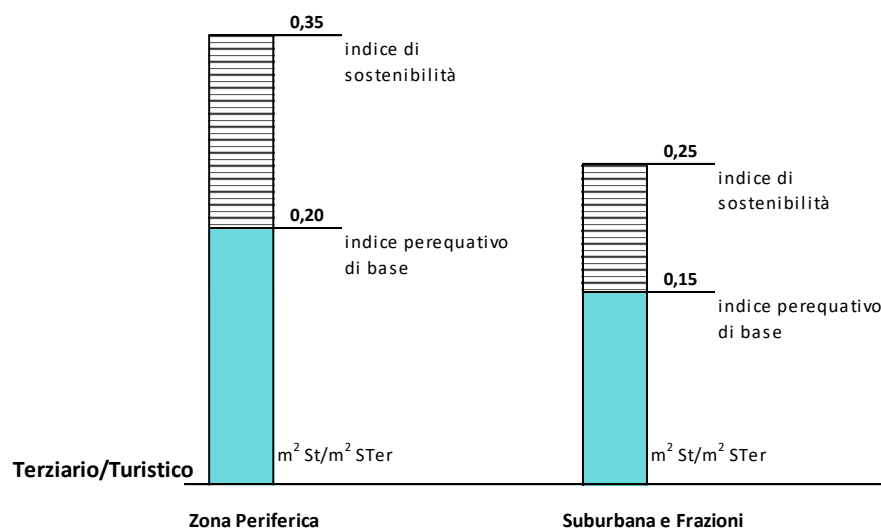


Figura 4 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Nuovi insediamenti commerciali

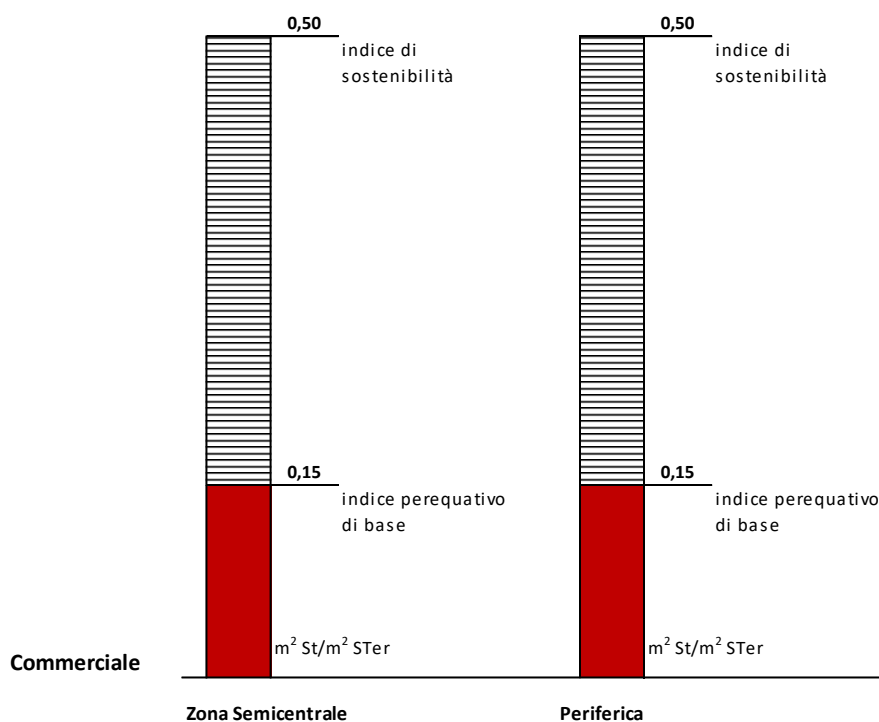
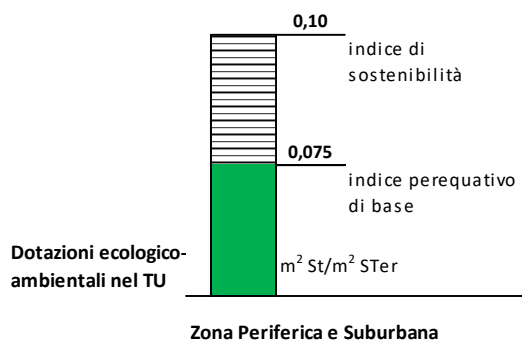


Figura 5 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Dotazioni ecologico-ambientali



2. Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementate da premialità e crediti edilizi fino al raggiungimento dell'indice massimo con:
 - a ulteriori quantità edificatorie derivanti dall'applicazione del modello di valutazione del beneficio pubblico di cui al successivo art. 2.3;
 - b crediti edilizi derivanti dalla cessione di aree di proprietà privata per effetto di compensazioni. Per credito edilizio si intende una quantità di Superficie totale (St) riconosciuta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'indennizzo, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo (compensazione urbanistica);
3. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento di quantità edificatorie.

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

REGOLE

1. Nel caso di interventi di rigenerazione di aree edificate nel territorio urbano, la St da riconoscere è frutto della somma tra le quantità edificatorie generate attraverso l'applicazione dell'indice perequativo ai terreni e quelle riconoscibili in funzione dell'edificato esistente.
Nella Tabella 2 è indicato il modello di calcolo da utilizzare nella determinazione delle quantità edificatorie negli interventi complessi di rigenerazione all'interno del territorio urbano, qualora non diversamente specificato in particolari tessuti.

Art. 2.1.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale.

REGOLE

1. Gli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale interessano immobili:
 - a non più funzionali all'attività agricola, in quanto dismessi o in corso di dismissione. Il riconoscimento delle quantità edificatorie realizzabili considera: la tipologia dell'immobile, il suo stato conservativo, la necessità di bonifiche. I coefficienti di ragguaglio sono indicati nella successiva Tabella 3a. Le quantità edificatorie generate che, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera non possono comunque superare il 20% della superficie coperta, possono essere realizzate in loco o trasferite.
 - b incongrui, per funzione e/o tipologia, con il contesto nel quale sono inseriti. Il riconoscimento delle quantità edificatorie realizzabili considera: la tipologia dell'immobile, il suo stato conservativo, la presenza di attività in essere, la necessità di bonifiche, la sua localizzazione. I coefficienti di ragguaglio sono indicati nella successiva Tabella 3b. Le quantità edificatorie generate che, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera non possono comunque superare il 50% della superficie coperta, possono essere realizzate in loco o trasferite.

Se realizzate in loco potranno essere destinate esclusivamente alle funzioni esplicitamente indicate nella tabella riportata all'art. 5.4.2 comma 2 per gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, l'intervento è soggetto a PdC convenzionato.

Se trasferite in aree di nuovo insediamento o in aree di rigenerazione potranno essere convertite in residenza libera, l'intervento si attua con Accordo operativo o PAIP.

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

REGOLE

1. Per il trasferimento delle attività produttive presenti nel territorio rurale, di cui all'art 5.7.2, l'incentivo al trasferimento è determinato applicando la metodologia di calcolo indicata nella successiva Tabella 4.

Descrizione				Area			Edifici esistenti		
Località	Catasto		Proprietà	Superficie Lotto	Indice perequativo	Quantità edificatorie da area	Sup. a piano	n. piani	St esistente
	<i>foglio</i>	<i>part.</i>		a <i>(mq)</i>	b <i>(mq/mq)</i>	c=a*b <i>(mq/St)</i>	d <i>(mq/St)</i>	e	f=d*e <i>(mq/St)</i>
						0,00			0,00

Coefficienti di ragguaglio								Quantità edificatorie			
Uso attuale		Stato conservativo		Occupazione		Bonifiche		quantità edificatorie da edifici esistenti			
uso	g	condizione	h	tipologia	i	%	l	$m = [f \cdot g \cdot h] + [f \cdot i] + [a \cdot l]$ (mq/St)	TOTALI	da realizzare in loco	da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone
									$n = m + c$ (mq/St)	(mq/St)	(mq/St)
Produttivo	1,50		0,40	attività dismessa	0%		0,05	0,00	0,00	0,00	

Uso attuale	
Residenziale	3,00
Commerciale	3,00
Direzionale	3,00
Turistico-ricettivo	2,50
Produttivo	1,50
Magazzino	1,00
Serra, tettoia	0,50

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività senza impianti	20%
attività con impianti	40%
attività con impianti di comprovato rilevante interesse economico	60%
famiglia residente proprietaria	10%

15

Tabella 3a – Calcolo delle quantità edificatorie per la qualificazione paesaggistica nel territorio rurale: Edifici dismessi o in corso di dismissione

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

Premialità per la funzione futura		Quantità edificatorie		
Incentivo accoglienza		St da realizzare in loco per		da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone
strutture accoglienza f	Strutture complementari g	strutture per l'accoglienza (anche per non imprenditori agricoli) $S_1 = S.f$ (mq)	strutture per attività complementari all'agricoltura $S_2 = S.g$ (mq)	
2,00	1,50	0,00	0,00	0,00

Coefficienti di ragguaglio

Tipologia	
fabbricato di servizio	0,05
capannone agricolo	0,10
tettoia	0,05

Stato conservativo		
discreto	0,50	
scadente	0,10	

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in corso di dismissione	5%

Bonifiche	
nessuna bonifica	0,00
fino a 1000 mq	0,05
oltre 1000 mq	0,10

Incentivo alla realizzazione di strutture per l'accoglienza	
strutture per l'accoglienza e la fruizione del territorio	2,00
strutture per attività complementari all'agricoltura	1,50

Tabella 3b - Calcolo delle quantità edificatorie per la qualificazione paesaggistica nel territorio rurale. Edifici incongrui

Descrizione					Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguaglio)										
Località		Catasto		Proprietà	St esistente	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche		Totale St
					a	descrizione	coefficiente	condizione	coefficiente	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f)	superficie da bonificare	coefficiente	S = (a*b*c)+(a*d)+(a*e)
					(mq)		b		c			d	(mq)	e	(mq)
						capannone agricolo	0,50		0,70			10%			0,00

Premialità per la funzione futura		Quantità edificatorie		
Incentivo accoglienza		St da realizzare in loco per		da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone
strutture accoglienza f	Strutture complementari g	strutture per l'accoglienza (anche per non imprenditori agricoli) S ₁ = S.f (mq)	strutture per attività complementari all'agricoltura S ₂ = S.g (mq)	
1,40	1,20	0,00	0,00	0,00

Coefficienti di ragguaglio:

Tipologia	
fabbricato di servizio	0,40
capannone agricolo	0,50
tettoia	0,30

Stato conservativo		
buono	0,70	
discreto	0,60	
scadente	0,50	

Bonifiche	
nessuna bonifica	0,00
fino a 1000 mq	0,10
oltre 1000 mq	0,15

Incentivo alla realizzazione di strutture per l'accoglienza	
strutture per l'accoglienza e la fruizione del territorio	1,40
strutture per attività complementari all'agricoltura	1,20

Tabella 4 - Calcolo dell'incentivo al trasferimento per le attività produttive incompatibili esistenti nel territorio rurale

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

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

Coefficienti di ragguglio:

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

Stato conservativo		
ottimo	0,90	
buono	0,80	
discreto	0,70	
scadente	0,60	

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

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

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

ART. 2.2 TRASFERIMENTI DI QUANTITÀ EDIFICATORIE

STRATEGIE

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

Art. 2.2.1 Criteri e modalità di attuazione

STRATEGIE

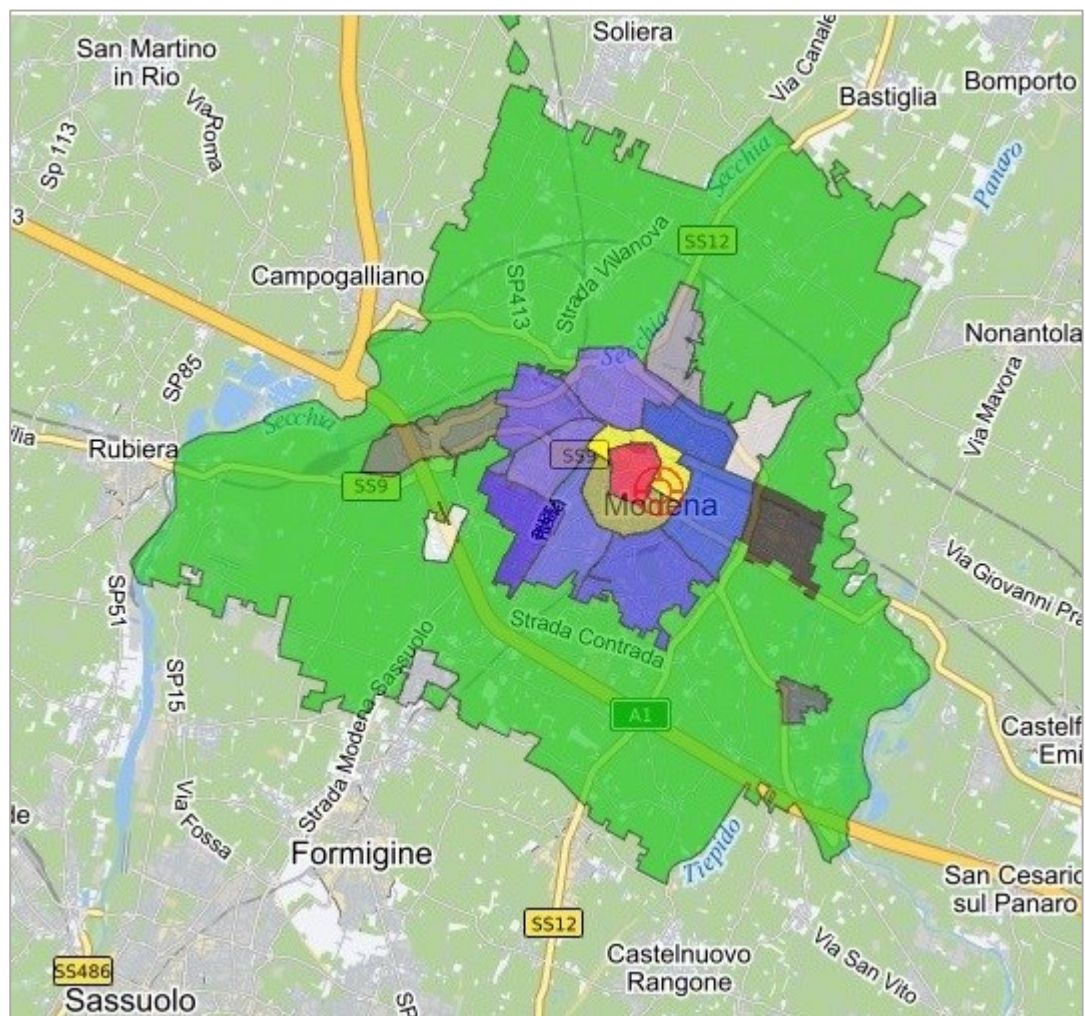
1. I suoli interessati da trasformazioni, le quantità edificatorie realizzabili e i suoli ricettori sono individuati negli strumenti di attuazione indicati nel successivo comma 2.

I suoli generatori di quantità edificatorie e quelli ricettori non sono necessariamente contigui. Essi possono anche essere distanti tra loro e quindi possedere valori fondiari differenti per effetto delle loro caratteristiche localizzative.

L'Osservatorio dei Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, in particolare, individua nel territorio comunale zone di mercato omogeneo e valori di riferimento per le principali tipologie edilizie. Ciò consente l'elaborazione di una Mappa dei valori immobiliari, costituita da un elaborato grafico (Figura 5) in grado di rappresentare cartograficamente l'articolazione del territorio in zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare e da una tabella contenente i valori unitari di riferimento e i coefficienti di ragguaglio per il trasferimento delle quantità edificatorie da una zona ad un'altra (Matrice 1). La matrice è compilata con riferimento ai valori OMI relativi al primo semestre 2021, dovrà essere periodicamente aggiornata.

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

Figura 6 - Mappa dei valori immobiliari di Modena



Art. 2.2.2 Monitoraggio delle quantità edificatorie

REGOLE

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

			Zona di atterraggio																			
Cod	Denominazione	Abitazioni civili	B3	C7	C8	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	E4	E5	E6	E7	E8	E9	E10	R3	
			Coefficienti di conversione																			
		stato conservativo normale (€/mq)	2.500	1.800	2.050	1.900	1.950	1.900	2.000	1.700	1.550	1.700	1.700	1.850	1.900	1.800	1.550	1.650	1.550	1.700	1.650	
Zona di origine	B3	Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO	2.500	1,00	1,39	1,22	1,32	1,28	1,32	1,25	1,47	1,61	1,47	1,47	1,35	1,32	1,39	1,61	1,52	1,61	1,47	1,52
	C7	Semicentrale/CAPOLUOGO - STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI	1.800	0,72	1,00	0,88	0,95	0,92	0,95	0,90	1,06	1,16	1,06	1,06	0,97	0,95	1,00	1,16	1,09	1,16	1,06	1,09
	C8	Semicentrale/CAPOLUOGO - VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI	2.050	0,82	1,14	1,00	1,08	1,05	1,08	1,03	1,21	1,32	1,21	1,21	1,11	1,08	1,14	1,32	1,24	1,32	1,21	1,24
	D26	Periferica/CAPOLUOGO - IPERCOOP, UNIVERSITA', POLICLINICO, AERONAUTICA	1.900	0,76	1,06	0,93	1,00	0,97	1,00	0,95	1,12	1,23	1,12	1,12	1,03	1,00	1,06	1,23	1,15	1,23	1,12	1,15
	D27	Periferica/CAPOLUOGO - MORANE, SANT'AGNESE, STAZ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA	1.950	0,78	1,08	0,95	1,03	1,00	1,03	0,98	1,15	1,26	1,15	1,15	1,05	1,03	1,08	1,26	1,18	1,26	1,15	1,18
	D28	Periferica/CAPOLUOGO - SAN FAUSTINO, WINDSOR PARK, PARCO AMENDOLA	1.900	0,76	1,06	0,93	1,00	0,97	1,00	0,95	1,12	1,23	1,12	1,12	1,03	1,00	1,06	1,23	1,15	1,23	1,12	1,15
	D29	Periferica/CAPOLUOGO - VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI, VILLAGGIO ZETA	2.000	0,80	1,11	0,98	1,05	1,03	1,05	1,00	1,18	1,29	1,18	1,18	1,08	1,05	1,11	1,29	1,21	1,29	1,18	1,21
	D30	Periferica/CAPOLUOGO - EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA	1.700	0,68	0,94	0,83	0,89	0,87	0,89	0,85	1,00	1,10	1,00	1,00	0,92	0,89	0,94	1,10	1,03	1,10	1,00	1,03
	D31	Periferica/CAPOLUOGO - QUARTIERE MADONNINA	1.550	0,62	0,86	0,76	0,82	0,79	0,82	0,78	0,91	1,00	0,91	0,91	0,84	0,82	0,86	1,00	0,94	1,00	0,91	0,94
	D32	Periferica/CAPOLUOGO - QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO	1.700	0,68	0,94	0,83	0,89	0,87	0,89	0,85	1,00	1,10	1,00	1,00	0,92	0,89	0,94	1,10	1,03	1,10	1,00	1,03
	D33	Periferica/CAPOLUOGO - SANTA CATERINA, CROCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO	1.700	0,68	0,94	0,83	0,89	0,87	0,89	0,85	1,00	1,10	1,00	1,00	0,92	0,89	0,94	1,10	1,03	1,10	1,00	1,03
	E4	Suburbana/FRAZIONE DI COGNENTO	1.850	0,74	1,03	0,90	0,97	0,95	0,97	0,93	1,09	1,19	1,09	1,09	1,00	0,97	1,03	1,19	1,12	1,19	1,09	1,12
	E5	Suburbana/FRAZIONE DI BAGGIOVARA	1.900	0,76	1,06	0,93	1,00	0,97	1,00	0,95	1,12	1,23	1,12	1,12	1,03	1,00	1,06	1,23	1,15	1,23	1,12	1,15
	E6	Suburbana/FRAZIONE DI SAN DAMASO	1.800	0,72	1,00	0,88	0,95	0,92	0,95	0,90	1,06	1,16	1,06	1,06	0,97	0,95	1,00	1,16	1,09	1,16	1,06	1,09
	E7	Suburbana/INDUSTRIALE OVEST - GRAND' EMILIA	1.550	0,62	0,86	0,76	0,82	0,79	0,82	0,78	0,91	1,00	0,91	0,91	0,84	0,82	0,86	1,00	0,94	1,00	0,91	0,94
	E8	Suburbana/INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI	1.650	0,66	0,92	0,80	0,87	0,85	0,87	0,83	0,97	1,06	0,97	0,97	0,89	0,87	0,92	1,06	1,00	1,06	0,97	1,00
	E9	Suburbana/INDUSTRIALE TORRAZZI	1.550	0,62	0,86	0,76	0,82	0,79	0,82	0,78	0,91	1,00	0,91	0,91	0,84	0,82	0,86	1,00	0,94	1,00	0,91	0,94
	E10	Suburbana/CAPOLUOGO - QUARTIERE MODENA EST	1.700	0,68	0,94	0,83	0,89	0,87	0,89	0,85	1,00	1,10	1,00	1,00	0,92	0,89	0,94	1,10	1,03	1,10	1,00	1,03
	R3	Extraurbana/ZONA AGRICOLA	1.650	0,66	0,92	0,80	0,87	0,85	0,87	0,83	0,97	1,06	0,97	0,97	0,89	0,87	0,92	1,06	1,00	1,06	0,97	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - primo semestre 2021

ESEMPIO APPLICATIVO		
Zona di origine delle quantità edificatorie: E1	100	mq
Coefficiente di conversione	0,92	
Quantità edificatorie trasferite nella zona D1	100 x 0,92 =	92 mq

ART. 2.3 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 2.3.1 Trasformazioni diffuse e interventi complessi

STRATEGIE

1. Il PUG disciplina le trasformazioni diffuse nel territorio urbano e rurale. Definisce inoltre i criteri e le regole per l'attuazione di interventi complessi, che non sono perimetrati nel PUG. Tutti gli interventi attuano la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica. Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG.

Art. 2.3.2 Accordi operativi

REGOLE

1. Gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge 241/ 1990.
2. L'accordo operativo si compone dei seguenti elaborati:
 - a il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo sia degli interventi privati, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 24/2017;
 - b la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;
 - c la relazione economico-finanziaria², che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
 - d il documento di VAS/Valsat dell'accordo operativo, di cui alla LR 24/2017 art. 18, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.

Art. 2.3.3 Piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP)

1. I PAIP di iniziativa pubblica si compongono dei seguenti elaborati minimi:
 - a lo schema di assetto urbano;
 - b la relazione di progetto;
 - c la convenzione urbanistica;
 - d la relazione economico-finanziaria;
 - e il rapporto preliminare o verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana;

² Nel Regolamento edilizio è indicato lo schema tipo da seguire nella redazione della relazione economico-finanziaria.

- f Il progetto edilizio definitivo delle opere private e pubbliche.

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

1. Gli elaborati minimi per avviare il procedimento unico di cui alla LR 24/2017 art. 53 si compongono di quelli di cui al precedente art. 2.3.2 o del successivo 2.3.5 a seconda del tipo di intervento.

Art. 2.3.5 Permessi di costruire convenzionati

1. Gli interventi di rigenerazione nel territorio urbano assoggettati a PdC convenzionato si compongono dei seguenti elaborati minimi:
 - a schema di assetto urbano con l'individuazione degli interventi privati e della città pubblica che il privato si impegna a realizzare;
 - b la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;
 - c la relazione economico-finanziaria³, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
 - d il progetto edilizio definitivo delle opere private e pubbliche;
2. Il RE definirà il procedimento che i privati potranno attivare, mediante conferenza dei servizi ai sensi della L 242/1990, ai fini dell'elaborazione dei documenti di progetto e la definizione dei principali elementi condizionanti la trasformazione.

ART. 2.4 CRITERI E METODI PER LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

REGOLE

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

Art. 2.4.1 A - Valutazione di coerenza

1. La componente della valutazione relativa alla sfera della coerenza attiene alla scala territoriale, considerata articolata in tre ambiti di valutazione:
 1. l'area **urbanistico-territoriale**;
 2. l'area **ecologico-ambientale**;

³ Nel Regolamento edilizio è indicato lo schema tipo da seguire nella redazione della relazione economico-finanziaria.

3. l'area economico-sociale.

Per ciascuna di esse sono esplicitate le azioni che compongono la **strategia del PUG** ed è verificato il contributo che i molteplici contenuti della proposta progettuale recano alla loro attuazione.

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

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

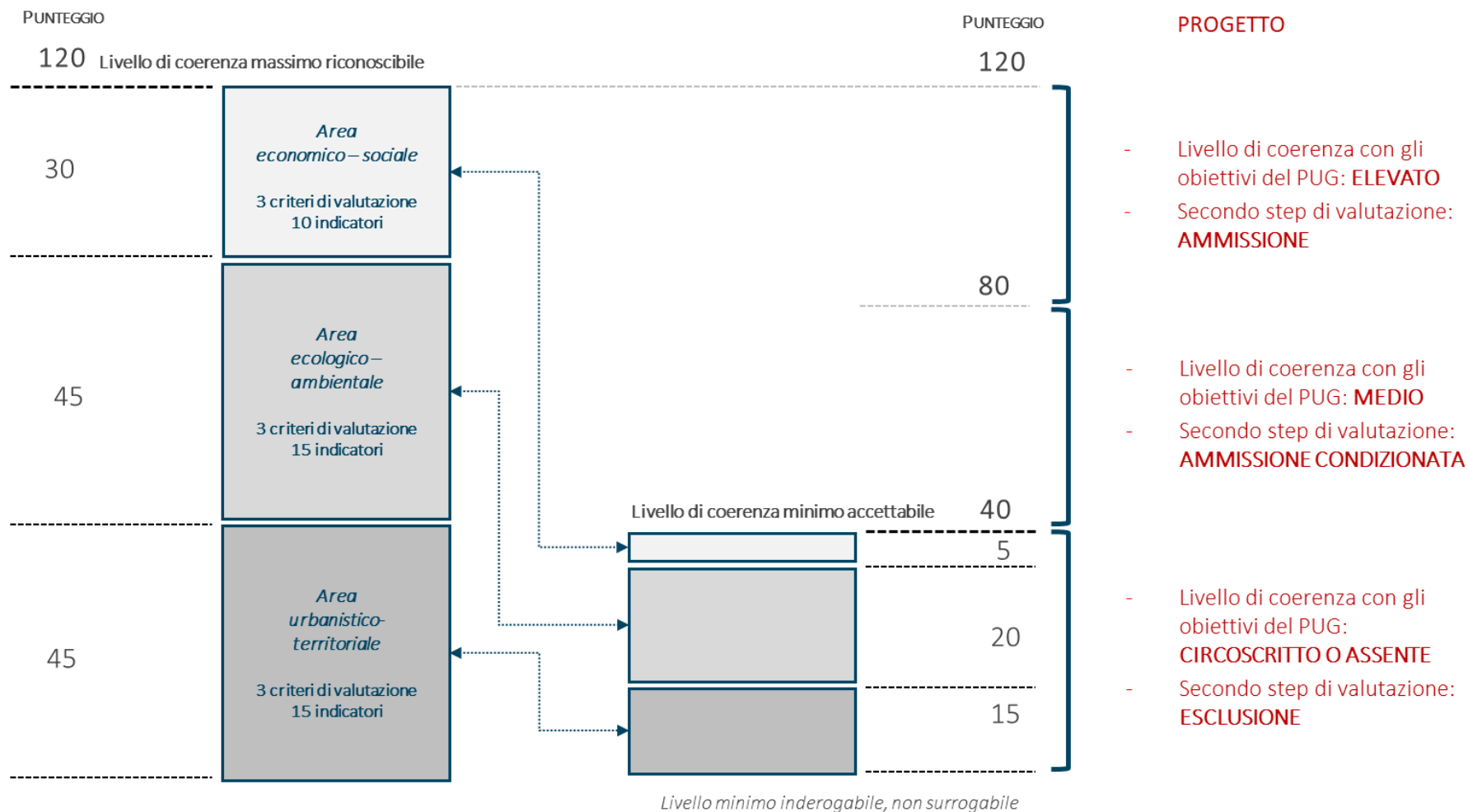
LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DEI PROGETTI | La Valutazione di Coerenza

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Coerenza con la strategia del PUG		Forma della funzione di valutazione	Indicatore
A.1 Urbanistico territoriale		A.1.1 Potenziamento delle dotazioni pubbliche e private	45	Città di opportunità e inclusiva	4.a Aumentare la qualità dell'offerta di welfare e degli spazi destinati ai servizi	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Potenziamento delle strutture socio-sanitarie 2. Realizzazione di dotazioni flessibili e mutiprestazionali 3. Riqualificazione del patrimonio di attrezzature e servizi pubblici 4. Razionalizzazione degli elettrodotti 5. Miglioramento del sistema fognario e di depurazione
				Città snodo globale e interconnessa	2.b Rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale		
				Città dei 38 rioni rigenerati	5.b Concentrare l'offerta all'interno delle parti in grande trasformazione	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Completamento di rigenerazioni in atto 2. Rigenerazione delle porte nord e sud 3. Capacità di intercettare finanziamenti a sostegno della rigenerazione 4. Qualificazione della via Emilia 5. Tutela delle visuali paesaggistiche
				Città che valorizza i suoi paesaggi	3.d Sostenere l'identità storica consolidata valorizzando le eccellenze in una prospettiva rivolta al futuro		
		A.1.2 Rigenerazione e recupero dell'esistente	15	Città di opportunità e inclusiva	4.c Accrescere l'accessibilità fisica, la percorribilità e la fruibilità dei servizi tramite il potenziamento della mobilità dolce e lo sviluppo di nodi intermodali	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Potenziamento della rete ciclopedonale 2. Qualificazione dello spazio stradale come spazio condiviso 3. Sviluppo delle "zone quiete" legate all'edilizia scolastica 4. Riorganizzazione dei parcheggi scambiatori 5. Sviluppo dei principali nodi del trasporto pubblico
				Città snodo globale e interconnessa	2.b Rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale		

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Coerenza con la strategia del PUG		Forma della funzione di valutazione	Indicatore
A.2 Ecologico ambientale			45				
		A.2.1 Sviluppo dei servizi ecosistemici	18	Città green, sana e antifragile	1.b Progettare la rete ecologica	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Potenziamento dell'infrastruttura verde e blu 2. Realizzazione di reti ecologiche urbane 3. Realizzazione di grandi boschi 4. Interventi di forestazione urbana 5. Impiego di Nature Based Solutions 6. Promozione dell'agricoltura urbana nel territorio urbanizzato e di luoghi di diffusione della cultura ambientale
				Città green, sana e antifragile	1.a Promuovere la conoscenza e la cultura ambientale		
	Territoriale	A.2.2 Creazione di spazi pubblici resilienti	12	Città green, sana e antifragile	1.c Adeguare le norme del costruire al fine di contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> 1. Corretta progettazione delle aree verdi 2. Permeabilità degli interventi edilizi 3. De-sealing e qualificazione dello spazio pubblico 4. Sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane
		A.2.3 Integrazione dei tracciati esistenti	15	Città che valorizza i suoi paesaggi	3.b Strutturare reti fruibili nel paesaggio rurale e periurbano		

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Coerenza con la strategia del PUG		Forma della funzione di valutazione	Indicatore
A.3 Economico sociale			30				
		A.3.1 Promozione dell'innovazione territoriale e sociale	9	Città snodo globale e interconnessa	2.c Favorire innovazione e transizione digitale	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	Presenza di uno o più dei seguenti elementi: 1. Adozione di forme di governance e processi sociali collaborativi 2. Creazione di spazi per i progetti di impresa e innovazione 3. Qualificazione dei centri di vicinato
		A.3.2 Incremento e diversificazione dell'offerta di ERS	12	Città di opportunità e inclusiva	4.b Caratterizzare offerte abitative differenti per specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	Presenza di uno o più dei seguenti elementi: 1. Incidenza di ERS proporzionata alla residenza ordinaria 2. Adeguato taglio degli alloggi 3. Inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza 4. Co-housing sociale e altre forme innovative di residenza a sostegno dell'inclusione
		A.3.3 Rigenerazione di edifici dismessi verso la dimensione sociale	9	Città di opportunità e inclusiva	4.d Recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	Presenza di uno o più dei seguenti elementi: 1. Utilizzo di immobili pubblici dismessi disponibili al riuso anche mediante ricorso agli usi temporanei 2. Rigenerazione di luoghi "cardine", della "cittadella", del villaggio artigiano ovest 3. Riassetto urbano dello spazio pubblico

Esito della Valutazione di Coerenza



Art. 2.4.2 B - Valutazione di sostenibilità

1. La Valutazione di sostenibilità è articolata in due parti.

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

Indicatore di impatto	Punteggio attribuito
1 Livello di coerenza alle strategie del PUG accertato attraverso la Verifica di Coerenza	
1.1 Livello di coerenza alto (oltre 80 punti)	0
1.2 Livello di coerenza medio (da 60 a 80 punti)	5
1.3 Livello di coerenza minimo (da 40 a 60 punti)	10
2 Consumo di suolo (in termini di Superficie territoriale)	
2.1 inferiore a 5.000 qm di STer	0
2.2 da 5.000 a 10.000 mq di STer	5
2.3 oltre 10.000 mq di STer	10
3 Areale di intervento	
3.1 rigenerazione con edificazione in situ	0
3.2 intervento di rigenerazione con parziale trasferimento su terreno vergine	0
3.3 intervento di rigenerazione con totale trasferimento su terreno vergine	0
3.4 ampliamento	5
3.5 nuova urbanizzazione	10
4 Funzione prevalente	
4.1 funzione abitativa	0
4.2 funzione turistico-ricettiva	5
4.3 funzione direzionale	10
4.4 funzione produttiva	10
4.5 funzione commerciale	15
PUNTEGGIO MASSIMO CONSEGUIBILE	45

2. Per il soggetto proponente il conseguimento del punteggio positivo ha un duplice scopo:

- l'**azzeramento degli impatti** (compensazione)
- l'**acquisizione di capacità edificatorie** superiori alla soglia di base (premialità)

Per l'Amministrazione comunale gli obiettivi da conseguire sono:

- l'acquisizione gratuita di dotazioni nuove o riqualificate;
- l'innalzamento del livello di qualità urbana;
- il miglioramento della qualità dell'ambiente.

In questo caso la valutazione si rifà ai contenuti della Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG con riferimento alle Piattaforme e alle Dotazioni di prossimità dei 38 Rioni.

La struttura del modello valutativo riprende quella già esposta per la Valutazione di Coerenza, mentre gli indicatori sono valutati con funzione lineare, a gradini o dicotomica.

LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DEI PROGETTI | La Valutazione di Sostenibilità

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio minimo	Punteggio massimo	Forma della funzione di valutazione	Indicatore	Corrispondenza tra valore dell'indicatore e punteggio
B.1 Urbanistico territoriale				35			
B.1 Urbanistico territoriale	Urbana	B.1.1 Potenziamento o realizzazione di attrezzature urbane e servizi pubblici		15	Funzione lineare	Quota del costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento	min: ≤ 10% dell'investimento complessivo max: ≥ 30% dell'investimento complessivo
		B.1.2 Multifunzionalità del verde pubblico e delle altre attrezzature urbane		10	Funzione "a gradini"	Numero di requisiti soddisfatti tra quelli che definiscono la multifunzionalità delle funzioni fino ad un massimo di 5 requisiti	min: nessun requisito di multifunzionalità max: ≥ 5 requisiti di multifunzionalità
		B.1.3 Interventi sulla rete infrastrutturale riferibili al PUMS (piste ciclopedonali)		5	Funzione lineare	Lunghezza delle piste ciclopedonali	min: ≤ 0,5 m di pista ciclabile/abitante max: ≥ 1,0 m di pista ciclabile/abitante
		B.1.4 Intervento ricadente in ambiti progettati facendo ricorso a concorsi di architettura o percorsi di progettazione partecipata		2,5	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione
	Edilizia	B.1.5 Intervento su immobili dismessi resi disponibili a prezzo convenzionato da enti pubblici o privati o immobili comunali disponibili al riuso		2,5	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione

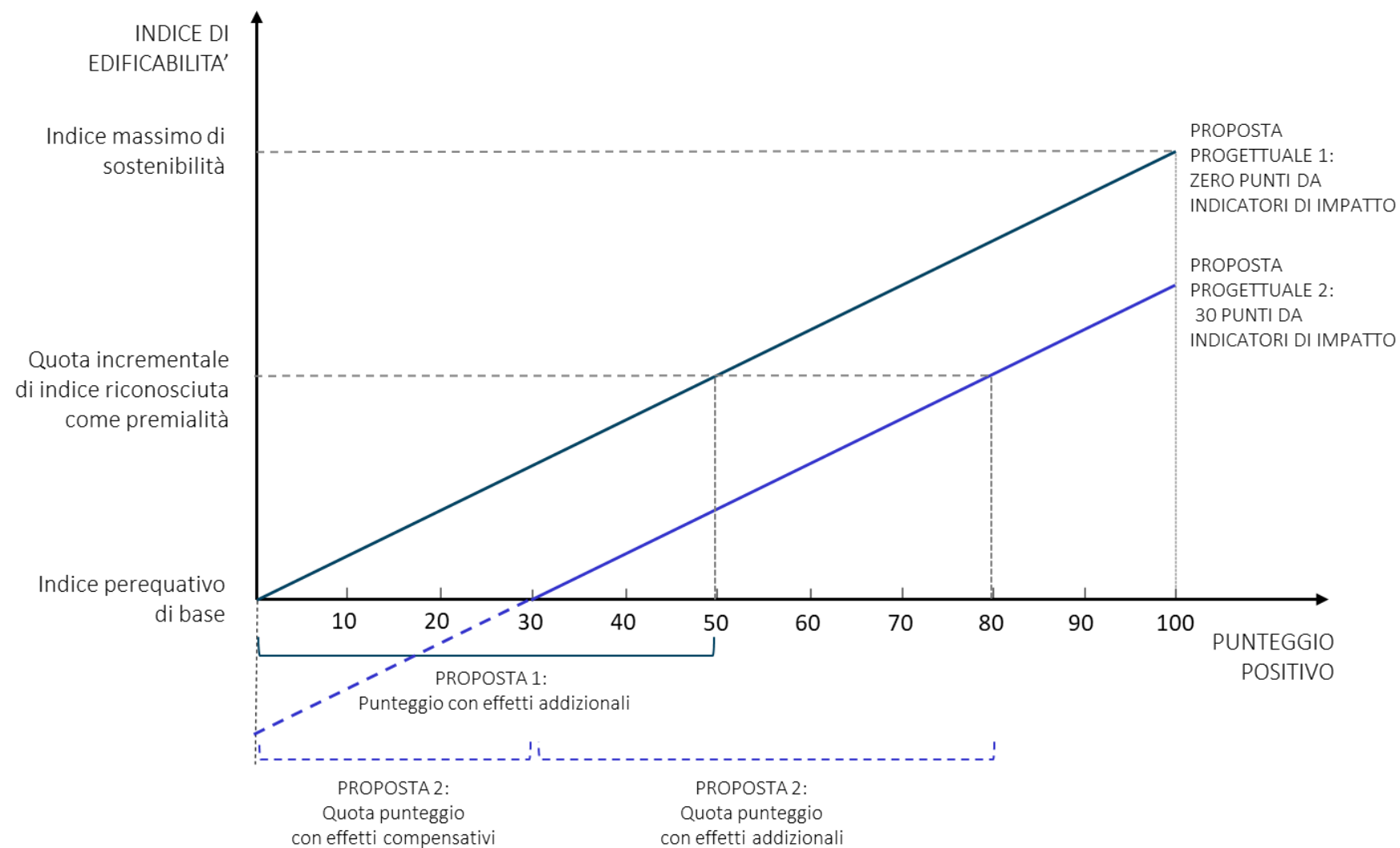
Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio minimo	Punteggio massimo	Forma della funzione di valutazione	Indicatore	Corrispondenza tra valore dell'indicatore e punteggio
B.2 Ecologico ambientale				35			
		B.2.1 Potenziamento dei corridoi ecologici		10	Funzione lineare	Superficie di terreno vincolata alla funzione di corridoio ecologico	min: nessun intervento previsto max: superficie vincolata pari alla superficie territoriale del progetto
		B.2.2 Creazione di aree boscate e/o interventi di forestazione urbana		10	Funzione lineare	Superficie delle aree boscate o interessate dagli interventi di forestazione urbana	min: nessun intervento previsto max: superficie boscata pari alla superficie fondiaria del progetto
		B.2.3 Riduzione dell'Impatto Edilizio		10	Funzione lineare	Valore del RIE	min: valore minimo da normativa max: 2,5 in caso di rigenerazione max: 4,0 in caso di nuova edificazione
B.2 Ecologico ambientale	Edilizia	B.2.4 Copertura del fabbisogno energetico con Fonti Energetiche Rinnovabili		5	Funzione lineare	Quota del fabbisogno energetico complessivo soddisfatto da FER	min: valore minimo da normativa max: 100% del fabbisogno soddisfatto da FER [NZEB]

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio minimo	Punteggio massimo	Forma della funzione di valutazione	Indicatore	Corrispondenza tra valore dell'indicatore e punteggio
B.3 Economico sociale				30			
B.3 Economico sociale	Urbana	B.3.1 Interventi su ambiti di disagio economico e/o sociale		2,5	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione
		B.3.2 Creazione di nuovi posti di lavoro		10	Funzione "a gradini"	Numero di posti di lavoro con riferimento alle funzioni previste dal progetto	min: nessun nuovo posto di lavoro max: ≥ 20 nuovi posti di lavoro
		B.3.3 Presenza di un programma sociale condiviso con la comunità		2,5	Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione
	Edilizia	B.3.4 Realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale		15	Funzione lineare	Superficie Lorda destinata a ERS	min: valore minimo da normativa max: 100% dell'edilizia residenziale di progetto

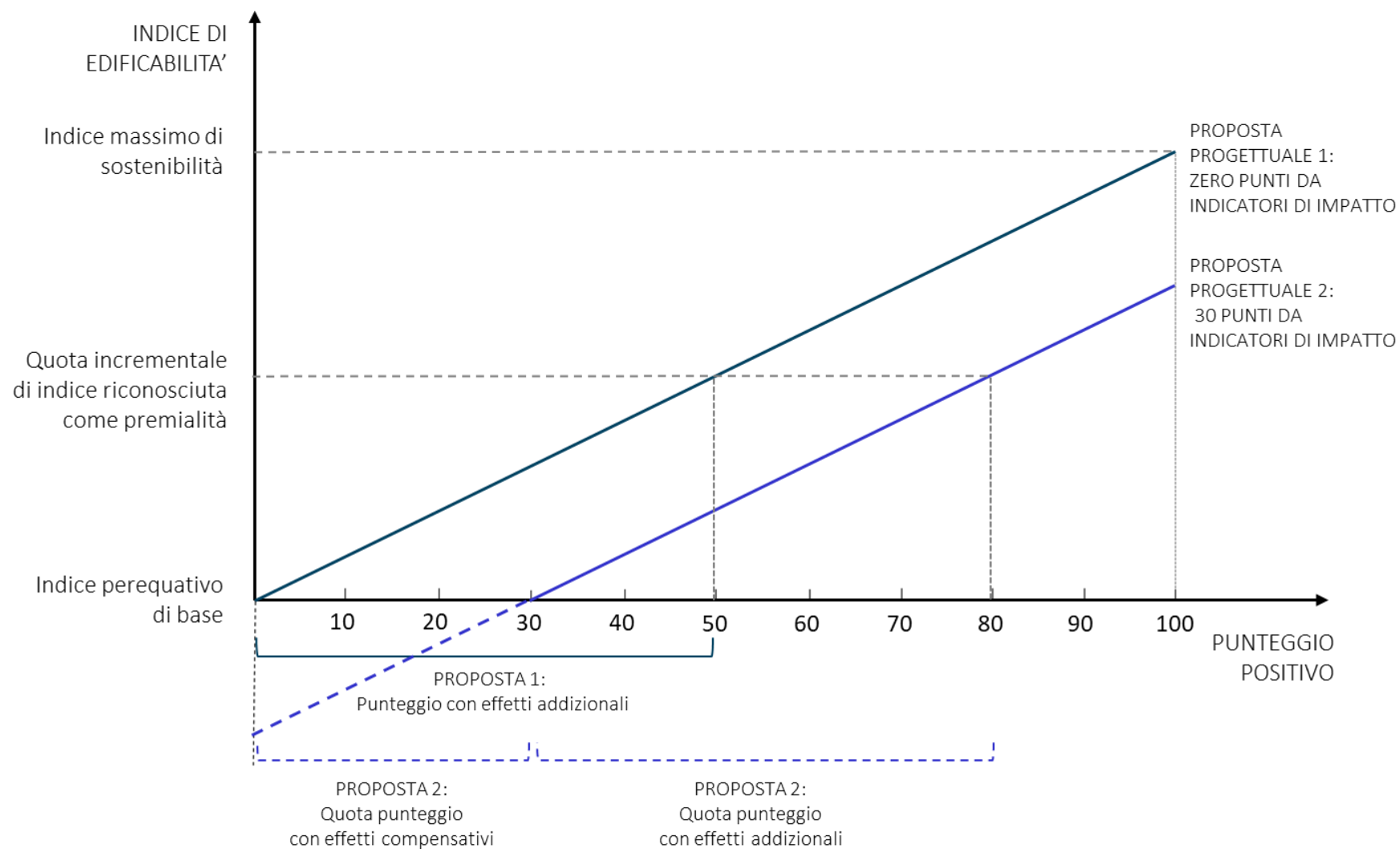
Esito della Valutazione di Sostenibilità



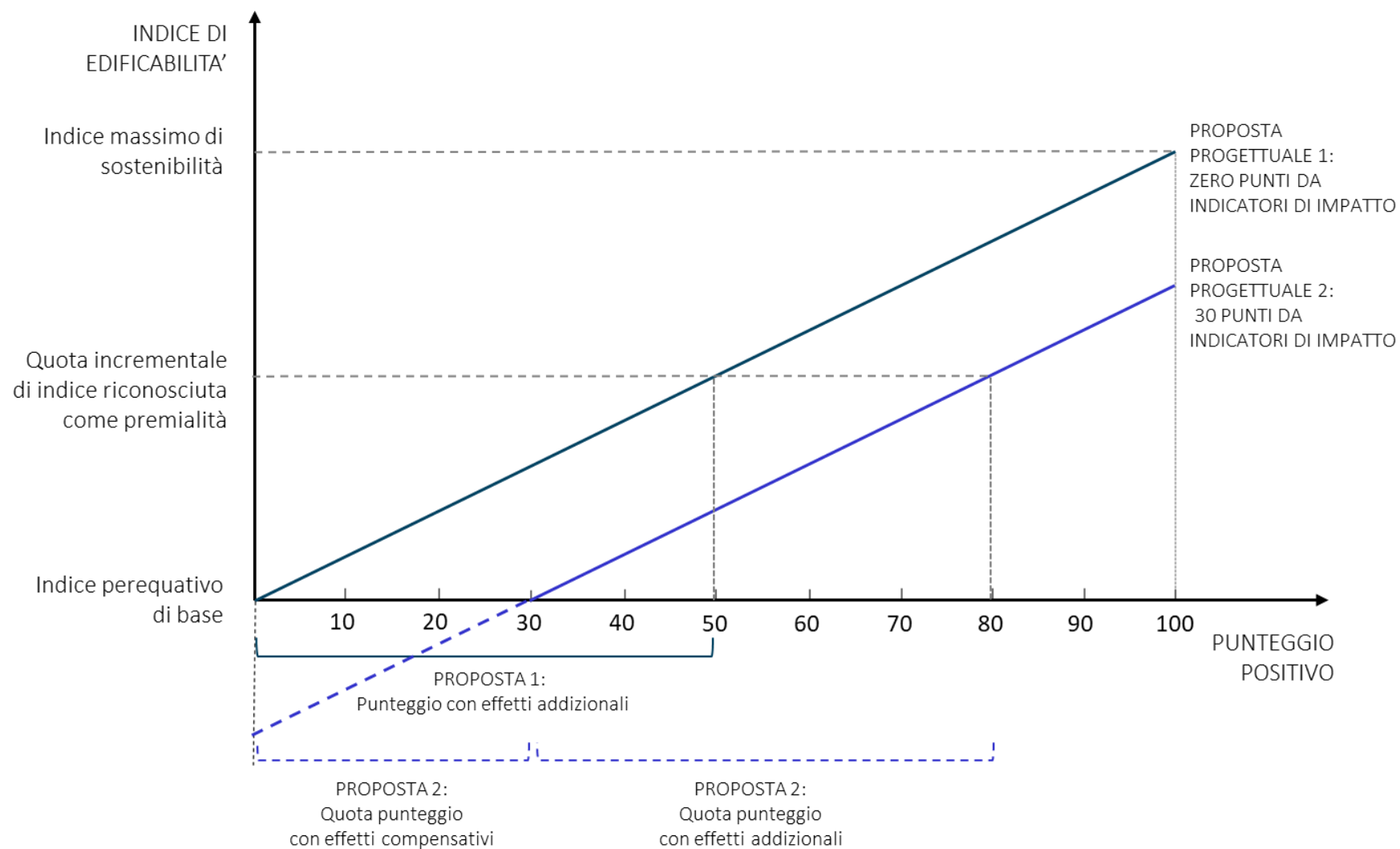
Esito della La Valutazione di Sostenibilità



Esito della La Valutazione di Sostenibilità



Esito della La Valutazione di Sostenibilità



PARTE III TRASFORMABILITA'

TITOLO I MACROSTRATEGIE

ART. 3.1 SOSTENIBILITÀ, EQUITÀ, COMPETITIVITÀ, DIRITTI FONDAMENTALI

1. La LR 24/2017 perseguendo la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro, individua le seguenti macrostrategie:
 - contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
 - favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;
 - tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali paesaggistiche e storiche.

Art. 3.1.1 Contenimento del consumo di suolo

STRATEGIE

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

REGOLE

3. Le aree edificate nel Comune di Modena che concorrono alla determinazione del 3% sono quantificate in **3.906** ha, il suolo consumabile al 2050 è complessivamente pari a **117** ha di superficie territoriale.

Art. 3.1.2 Rigenerazione urbana

STRATEGIE

1. Contestualmente al contenimento del consumo di suolo, la legge promuove il riuso e la rigenerazione urbana, definendo i seguenti interventi edilizi e urbanistici:
 - a interventi di qualificazione edilizia, diretti a promuoverne l'efficienza energetica, la sicurezza sismica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, da attuarsi tramite la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati; sono interventi diffusi di rigenerazione edilizia nei tessuti urbani;
 - b interventi di ristrutturazione urbanistica, che oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità urbana intervenendo non solo nell'edificato ma anche nell'intorno, e possono essere attuati anche con interventi di costruzione e successiva demolizione;
 - c interventi più complessi di addensamento o sostituzione urbana che promuovono significative trasformazioni di aree degradate, marginali, dismesse, ecc., contribuiscono in misura significativa alla qualificazione/crescita della Città pubblica, anche con la creazione di nuove centralità urbane, e possono comportare il trasferimento di quantità edificatorie in aree permeabili non urbanizzate.

REGOLE

2. Attuazione degli interventi:
 - a gli interventi di cui alla lettera a. si attuano principalmente con interventi edilizi diretti;

- b quelli relativi alla lettera b. con PdC convenzionati;
- c quelli della lettera c. con accordi operativi o PUA di iniziativa pubblica o PdC convenzionati, in base alla complessità di attuazione dell'intervento considerando: le problematiche da risolvere rispetto alle reti infrastrutturali, il frazionamento proprietario, particolari criticità ambientali; la dimensione dell'intervento; che ne definiscono anche le quantità edificatorie realizzabili, le eventuali aree di atterraggio nel caso di trasferimenti, le funzioni da insediare.

Art. 3.1.3 Cinque strategie, venti obiettivi, cento azioni, sette sistemi funzionali e luoghi

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

Art. 3.1.4 Articolazione del territorio

STRATEGIE

1. Il PUG disciplina l'assetto fisico e funzionale del sistema territoriale, di cui analizza e valuta le caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali, storico-culturali, produttive e paesaggistiche allo scopo di individuare e regolamentare gli interventi idonei al suo riuso, rigenerazione, qualificazione e valorizzazione e ne definisce specifiche strategie e disciplina. Individua un sistema urbano e un sistema paesaggistico-ambientale interconnessi.
2. I **tessuti urbani** definiti in base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti ma anche le costituiscono sei Città sono articolate in tessuti:
 - Città storica
 - Città da qualificare
 - Città da rigenerare
 - Città da completare
 - Città pubblica
 - Città da urbanizzare
3. Il **sistema paesaggistico ambientale**, che, assieme alle dotazioni territoriali costituiscono la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale. E' articolato in:
 - Territorio rurale
 - Infrastrutture verdi e blu

TITOLO I TERRITORIO URBANO: DISPOSIZIONI COMUNI

ART. 3.2 OBIETTIVI GENERALI

STRATEGIE

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

REGOLE

3. Interventi diversi da quelli specificatamente indicati, comunque coerenti con quanto definito nella Strategia, potranno attuarsi tramite Accordi operativi, PAIP, procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o accordi di programma che ne definiscono le condizioni di trasformazione e gli usi. Sono assoggettati alla Valutazione del beneficio pubblico.
4. Non è considerata variante al PUG la lieve rettifica delle perimetrazioni dei tessuti effettuata in sede di accordi operativi, di PAIP o di PdC convenzionati a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della situazione dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.
5. Tutti gli interventi concorrono alla crescita/qualificazione della città pubblica con riferimento alle due dimensioni territoriale/urbana con riferimento alle Piattaforme e di prossimità con riferimento ai Rioni: la prima inserisce Modena nel contesto di area vasta, la seconda pone particolare attenzione alle dotazioni presenti nei rioni, alla loro accessibilità e alle relazioni con il contesto urbano. Queste due dimensioni sono individuate nella Strategia che ne evidenzia criticità e opportunità e rappresentate nella Tavola ST1.1 Schema di assetto strategico e nel Fascicolo ST2.7 Rioni. Tutti gli interventi concorrono alla realizzazione del progetto della città pubblica che è il riferimento non solo per gli interventi complessi ma anche per quelli diffusi. Le quantità minime delle dotazioni sono indicate nella Parte IV delle presenti Norme.

ART. 3.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI

Art. 3.3.1 Disciplina degli interventi edilizi

REGOLE

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

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

con le limitazioni e regole definite in relazione:

- alle dimensioni del lotto;
 - alle distanze;
 - alla permeabilità;
 - al tessuto;
 - alle funzioni (che determinano specifiche tipologie edilizie).
2. Le condizioni di intervento sono da intendersi riferite alla funzione prevalente finale dell'edificio, pertanto nel caso di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso i vari parametri sono da riferirsi alla funzione di progetto⁴.
 3. Negli interventi di nuova costruzione deve sempre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.
 4. Recupero a fini abitativi dei sottotetti:
 - a nei tessuti urbani, con esclusione della città storica, negli edifici destinati per almeno il 25% della superficie utile a residenza e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013, è consentito il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, secondo quanto disposto dalla LR 11/1998: è possibile modificare le altezze del colmo (per un massimo di m 1,00), della linea di gronda (per un massimo di m 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, anche in deroga alle altezze massime e alle distanze dai confini e dai fabbricati indicate nel tessuto.
 - b nei Centri storici, nei Nuclei storici e negli Edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale diffusi in ambito urbano il recupero dei sottotetti può avvenire, senza modifica dei volumi esistenti, in deroga alle altezze interne. Il rapporto illuminante deve avere requisiti non peggiorativi rispetto all'esistente, sono fatti salvi i casi di ripristino del sistema delle aperture originarie e dell'integrità spaziale dei sistemi strutturali cellulari originari.
 5. L'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici è ammessa nelle falde e nelle coperture piane, con esclusione degli edifici nella Città storica dove è ammessa esclusivamente nei prospetti che non affacciano su spazi pubblici.
 6. Aree di pertinenza del lotto:
Gli atti di concessione o altre disposizioni, assunte dall'Amministrazione prima dell'assunzione del PUG riguardanti le aree verdi nei tessuti prevalentemente residenziali, possono essere confermati qualificando le stesse come aree di pertinenza del lotto con vincolo di area permeabile piantumata.

Art. 3.3.2 Lotti minimi

REGOLE

1. I lotti ineditati, presenti nei tessuti urbani alla data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di:
 - a interventi di nuova costruzione con PdC qualora raggiungano la seguente dimensione minima:
 - lotto minimo per le funzioni a abitative: $\geq$ mq 500 nei tessuti delle frazioni
 $\geq$ mq 650 nei tessuti del capoluogo
 - lotto minimo per le altre funzioni: $\geq$ mq 1.000
 - b interventi di nuova costruzione soggetti a PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia $\geq$ a 2.000
 - c interventi di nuova costruzione soggetti ad AO o PAIP qualora l'area di intervento sia $\geq$ a 6.000

⁴ Ad esempio nella demolizione e ricostruzione di un edificio direzionale con cambio d'uso in abitativo, l'altezza massima sarà riferita a quella prevista nel tessuto per la funzione abitativa anche se l'altezza dell'edificio esistente è maggiore.

2. Negli interventi di rigenerazione urbana il lotto minimo, se inferiore, coincide con quello esistente.

Art. 3.3.3 Distanze

REGOLE

1. Gli interventi di nuova costruzione **g)** e di ristrutturazione **f)** sono soggetti alle disposizioni dei successivi commi.
2. Distanze:
 - **Dcs** (distanze dalle strade): $\geq$ m 5,00, al netto delle aree di cessione, salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9. Nel caso di edilizia aggregata è ammesso l'allineamento prevalente dell'edificio lungo strada degli edifici principali. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari tessuti o per specifiche funzioni.
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq$ m 5,00, è inoltre consentita l'edificazione in aderenza, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari tessuti o per specifiche funzioni.
 - **Dpf** (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti): $\geq$ m 10,00 (DM 1444/1968 art. 9).
 - **IVL** (indice di visuale libera), si applica:
 - per gli edifici a funzione abitativa $\geq$ 0,5
 - produttiva, direzionale e commerciale $\geq$ 0,5
 - per gli edifici a funzione turistico ricettiva $\geq$ 0,5

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

3. La realizzazione di locali interrati è ammessa, alle seguenti condizioni:
 - c parcheggi pubblici e parcheggi di uso pubblico anche in struttura:
 - **Dcs** (distanze dalle strade) per le parti interrato: $\geq$ m 1,50
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) per le parti interrato: $\geq$ m 1,50
 - d parcheggi pertinenziali e locali a servizio per le funzioni produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive: è ammessa esclusivamente sotto la sagoma del fabbricato.
4. La realizzazione di piscine scoperte è ammessa alle seguenti condizioni:
 - **Dcs** (distanze dalle strade): $\geq$ m 5,00
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq$ m 5,00

Art. 3.3.4 Permeabilità dei suoli

STRATEGIE

1. Gli interventi edilizi relativi alle funzioni **a** abitative, **b** turistico ricettive **c** produttive **d** direzionali ed **e** commerciali dovranno garantire una buona permeabilità dei terreni e rallentare i tempi di corrivazione delle acque meteoriche. Per determinare la congruità di tale prestazione è utilizzato l'indice di Riduzione Impatto Edilizio (RIE)⁵.

REGOLE

2. L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) consente di accertare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità dei suoli; considera:

⁵ Questa metodologia, utilizzata per la prima volta dal Comune di Bolzano, è stata successivamente assunta da numerosi Comuni.

- la tipologia e i materiali delle superfici esposte alle acque meteoriche;
- la gestione e l'eventuale recupero/riuso delle acque meteoriche;
- la piantumazione e il rinverdimento pensile.

L'obiettivo è di garantire l'indice RIE di progetto (RIE 2) migliore possibile, a partire dalla rilevazione del RIE dello stato di fatto (RIE 1) e con riferimento a indici RIE definiti per i vari tessuti, le funzioni e gli interventi: il RIE 2 è sempre maggiore del RIE 1.

In ogni tempo può essere verificato, il mancato rispetto si qualifica come danno ecologico-ambientale ed è soggetto all'applicazione delle sanzioni previste nel Regolamento Edilizio.

3. Il modello di calcolo è allegato al Regolamento Edilizio.

Art. 3.3.5 Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti

REGOLE

1. Gli interventi edilizi relativi all'insediamento di nuove funzioni **c** produttiva ed **e** commerciali (con esclusione degli esercizi di vicinato), l'intervento edilizio dovrà prevedere inoltre:
 - la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Piano del verde). L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
 - la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.

ART. 3.4 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI

REGOLE

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

Art. 3.4.1 Edifici a prevalente funzione a abitativa

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione a abitativa si attuano, nel rispetto dei seguenti parametri:

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

Tali altezze sono incrementate: di $m \ 0,50$ qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato, previa produzione di apposita documentazione; di $m \ 1,10$ nel caso di copertura piana praticabile, qualora sia utilizzata, pur in assenza di coperture anche parziali, per funzioni complementari è soggetta alla corresponsione del contributo di costruzione.

- **Pendenza delle falde** $\leq 35\%$; nei sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di una sola apertura, per vano scala, tipo "velux" di accesso al tetto; è vietata la realizzazione di asole in falda.

- **Dimensione degli alloggi.** Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano un incremento degli alloggi, la loro dimensione non potrà essere:
 - < a 50 mq di St nelle strade commerciali della Città storica e nei rioni 3-Cucchiari, 11-La Punta Vacilio, 12-Araldi Speri;
 - < a 60 mq di St nel restante territorio;
- **I locali a piano terra** nei tessuti residenziali, con esclusione di quelli facenti parte di edifici prospicienti gli assi commerciali, individuati nella Carte della Trasformabilità DU2, potranno:
 - essere utilizzati quali spazi comuni condominiali da destinare a sale attrezzate per lo smart working e la didattica a distanza, sale giochi per bambini, stanze per attività sportive, ecc.;
 - essere utilizzati da associazioni no profit o del terzo settore.

Tali locali sono qualificati come spazi integrativi per i quali non sono dovuti i posti auto pertinenziali e le dotazioni territoriali.
- **Soppalchi.** La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita, in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.
- **RIE** per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia **f)** conservativa $RIE\ 2 > RIE\ 1$
 - ristrutturazione edilizia **f)** demolitiva o ricostruttiva $RIE \geq 2,5$
 - nuova costruzione **g)** $RIE \geq 4$

Art. 3.4.2 Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva

REGOLE

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

- quelli definiti dalla disciplina regionale in materia
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq$ m 4,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - **RIE**: in tutti gli interventi edilizi:
 - **RIE 2** > RIE 1
4. Gli interventi per la funzione **b5** (strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica) si attuano:
- tramite il recupero di edifici esistenti:
 - **H** (altezza dell'edificio) = quella dell'edificio esistente
 - **RIE 2** > RIE 1
 - in strutture di servizio di modesta entità realizzate in legno o altre strutture leggere
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq$ m 3,50
 - negli interventi di qualificazione paesaggistica del territorio
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq$ m 6,70
 - **RIE** $\geq$ 4
5. Gli interventi per la funzione **b6** (aree attrezzate per la sosta temporanea di camper) si attuano nel rispetto dei parametri di cui all'art. 15 della LR 16/2014 e degli standard strutturali e requisiti di esercizio contenuti nell'Allegato A alla DGR n. TUR/04/33618.
- **H** (altezza dell'edificio) $\leq$ m 3,50
 - la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Piano del verde). L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto.

Art. 3.4.3 Microaree familiari

1. Gli interventi per le soluzioni abitative di cui alla LR 11/2015 *Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti* si attuano nel rispetto di criteri e requisiti di cui alla citata LR 11/2015 e di quanto di seguito indicato:
- le microaree familiari possono essere realizzate sia nel territorio urbano che rurale con esclusione:
 - delle aree soggette dissesto idrogeologico e pericolosità idraulica;
 - nelle zone di rispetto interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante; nei tessuti produttivi, negli insediamenti strategici e nelle aree ecologicamente attrezzate.
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq$ m 3,50
 - la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Piano del verde). L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto.
2. L'intervento si attua con PdC convenzionato.

Art. 3.4.4 Edifici a prevalente funzione d direzionale privata

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione **d2, d3** direzionale privata si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
- **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel medesimo tessuto;
 - **RIE** $\geq$ 4

2. Gli interventi per la funzione d4 parcheggi privati, si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - in tutti i tessuti è ammessa la realizzazione in struttura
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq$ quella indicata nel tessuto per la funzione prevalente
 - **RIE** ≥ 4

Art. 3.4.5 Edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione d3 direzionale pubblica sono finalizzati alla qualificazione e incremento del sistema delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento, possono essere attuati in tutti i tessuti, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **St** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti
 - **RIE2** $\geq$ **RIE 1**
 - **RIE2** ≥ 4 (per lotti con strutture coperte quali scuole, piscine, ecc.);
 - negli impianti sportivi comunali dati in concessione o diritto di superficie, oltre agli usi ordinari potranno essere insediati, tramite la presentazione di un masterplan: pubblici esercizi, residenze collettive, abitazione del custode e altre funzioni compatibili.
2. Al fine di condividere un corretto uso del terziario, il Comune di Modena promuove protocolli con altri soggetti deputati alla realizzazione di dotazioni territoriali.

Art. 3.4.6 Edifici a prevalente funzione e commerciale

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione e commerciale si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - quelli definiti dalla disciplina regionale in materia
 - **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel relativo tessuto
 - **RIE** ≥ 4
 - L'insediamento di medio-piccole strutture di vendita fino a 600 mq di SV è soggetta a PdC convenzionato.
2. Nella Città da qualificare, la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita è soggetta ad Accordo Operativo, deve essere garantita l'accessibilità e la dotazione dei parcheggi a servizio della clientela e pubblici.
3. Nella Città da rigenerare, la localizzazione di medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita strutture di vendita, è soggetta ad Accordo operativo.
4. La localizzazione di grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita di livello superiore è ammessa esclusivamente in ampliamento dei due poli esistenti dei Portali e di Cittanova ed è subordinata alla previsione in strumenti di pianificazione sovraordinata o di settore.
5. I posti auto pertinenziali delle strutture di vendita, con esclusione per gli esercizi di vicinato e1, dovranno essere sempre assicurati e localizzati all'interno delle aree o degli immobili oggetto di intervento ed essere realizzati in interrato sotto la struttura di vendita o sopra la copertura.
6. Gli interventi di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5 sono soggetti alla corresponsione del contributo straordinario.
7. Le dotazioni delle medie strutture di vendita si conformano alla variante recentemente assunta.

Art. 3.4.7 Funzioni ammesse ai piani terra degli edifici abitativi e terziari e lungo gli assi commerciali

STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è favorire l'uso dei piani terra degli edifici quale azione per contrastare il degrado connesso al non utilizzo e promuoverne la frequentazione. Allo scopo viene favorito il passaggio tra attività, che pur appartenendo a gruppi funzionali diversi risultano coerenti e compatibili con edifici residenziali e terziari. E' favorito inoltre il mantenimento delle attività commerciali lungo gli "Assi commerciali" individuati nelle Carte della Trasformabilità DU2.

REGOLE

2. L'insediamento di esercizi di vicinato è ammessa in tutti i tessuti e nella maggior parte degli edifici (con esclusione di quelli produttivi) ed è promossa come indicato ai successivi commi.
3. L'insediamento di nuovi esercizi di vicinato e1, pubblici esercizi e5, artigianato di tipo laboratoriale e di servizio alla persona c1 e c2 è ammesso nella maggior parte dei tessuti e degli edifici. Nel caso di attività insediata o insediabile a piano terra la superficie di vendita potrà essere estesa al piano superiore.
4. Il PUG, lungo gli Assi commerciali della, con esclusione dei Centri storici (disciplinati nello specifico tessuto), favorisce l'insediamento e la riqualificazione di nuovi esercizi di vicinato e1, e2 medio piccole strutture di vendita, pubblici esercizi e5, artigianato di tipo laboratoriale c1 e di servizio alla persona c2, studi professionali d1, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative d2, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private d3.

A tal fine sono individuati specifici incentivi fiscali concessi alle trasformazioni edilizie.

Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni precedentemente indicate.

Art. 3.4.8 Sale da gioco

REGOLE

1. Al fine di contrastare, prevenire, ridurre il rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, l'esercizio delle sale da gioco e delle sale scommesse, di cui agli art. 1, comma 2, e art. 6 comma 3-ter, della LR 5/2013 nonché la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del RD 773/1931 (VLT, SLOT, sale bingo, sale scommesse, sale aperte al pubblico finalizzate al gioco d'azzardo e scommesse di qualunque tipo) limitatamente negli immobili ubicati in aree per industria collocati in ambito produttivo con l'esclusione degli ambiti "via Emilia Ovest" e "I Torrazzi" e delle aree destinate agli impianti di distribuzione di carburanti e sempre condizionatamente a quanto disciplinato dalla LR 5/2013.

Art. 3.4.9 Edifici a prevalente funzione c produttiva

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione c produttiva si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **IC** (indice di copertura): $\leq 60\%$ per gli edifici esistenti
 $\leq 50\%$ per i nuovi insediamenti
 - **Dcs** (distanze dalle strade): $\geq m\ 7,00$
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq m\ 7,00$
 - **H** (altezza dell'edificio): $\leq m\ 12,50$ fatti salvi particolari corpi tecnici per sistemi di immagazzinaggio
 - **Soppalchi**. E' ammessa la realizzazione di soppalchi la cui superficie non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita
 - **RIE** $\geq 1,5$

Art. 3.4.10 Attività a rischio di incidente rilevante

REGOLE

1. Nella Tavola VT3.3 sono localizzate le attività a rischio di incidente rilevante. Ad esse si applicano le disposizioni delle rispettive schede RIR.

TITOLO II TESSUTI

ART. 3.5 ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI

STRATEGIE

1. Il PUG, articola le cinque città del territorio urbano in tessuti, a cui si aggiunge la Città da urbanizzare, che non è perimetrata dal PUG.

1. **Città Storica (CS)**

- Centro Storico di Modena e Nuclei storici delle frazioni (CS1)
- Tessuti sulle mura (CS2)
- Tessuto storico composito (CS3)
- Tessuto della città giardino (CS4)
- tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale-identitario (CS5)
- Edifici storici diffusi in ambito urbano
 - edifici di valore storico architettonico
 - edifici di valore storico, culturale e testimoniale
 - edifici di valore storico culturale testimoniale - edilizia minore
 - manufatti di valore storico testimoniale

2. **Città da Qualificare (CQ)**

tessuti prevalentemente residenziali

- con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1)
- di buona o discreta qualità insediativa (CQ2)
- generati da progetti unitari (CQ3)
- in corso di formazione sulla base di PUA convenzionati (CQ4)

tessuti prevalentemente produttivi, terziari, commerciali

- produttivi manifatturieri (CQ5)
- misti produttivi-commerciali (CQ6)
- misti produttivi-polifunzionali (CQ7)
- terziari (CQ8)

3. **Città da Rigenerare**

- tessuti da rigenerare
- edifici/compleksi dismessi o sottoutilizzati
- assi commerciali
- sistema funzionale della via Emilia

4. **Città da completare**

Ambiti con piani attuativi scaduti non completati

5. **Città da Urbanizzare**

6. **Città Pubblica (CP)**

2. Le disposizioni relative ai tessuti sono riportate nei successivi articoli.

TITOLO III LA CITTA' STORICA (CS)

ART. 3.6 SISTEMI ED ELEMENTI DELLA CITTÀ STORICA

STRATEGIE

1. La città storica si configura come un contesto di paesaggio diffuso: si tutela e valorizza allargando lo sguardo al di là del perimetro del centro storico del capoluogo, comprende anche gli ampliamenti urbani del primo quali la "città giardino", i centri storici frazionali e il sistema diffuso degli elementi di interesse storico identitario che, nel loro complesso di dinamiche, relazioni spaziali e immateriali, concorrono a strutturare il paesaggio storico urbano in quanto motori di sviluppo capaci di innescare dinamiche di ricucitura con i luoghi più fragili e complessi della città contemporanea.

Gli obiettivi per la Città storica sono sviluppati all'interno della Strategia "Modena città che valorizza i suoi paesaggi":

- a implementare l'attrattività della città storica attraverso azioni di tutela attiva;
 - b creare identità e qualità strutturando una rete che valorizzi la cultura e l'arte;
 - c recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali.
2. La città storica è costituita da:
 - Centro storico di Modena e nuclei storici minori delle frazioni (CS1)
 - Tessuti sulle mura (CS2)
 - Tessuto storico composito (CS3)
 - Tessuto della città giardino (CS4)
 - tessuti unitari di particolare qualità, aventi valore culturale-identitario (CS5)
 - Edifici storici diffusi in ambito urbano
 - edifici di valore storico architettonico
 - edifici di valore storico, culturale e testimoniale
 - edifici di valore storico culturale testimoniale - edilizia minore
 - manufatti di valore storico testimoniale
 3. Il Sito UNESCO. Il PUG propone l'allargamento della "zona di rispetto" del sito UNESCO ricomprendendo strade e spazi centrali che formano l'ossatura del nucleo centrale della città storica. Il fine è quello di aumentare, tra gli operatori e i cittadini, la consapevolezza del valore e dell'importanza culturale e storica di Modena, oltre a costituire un ulteriore fattore di richiamo turistico.
 4. Funzioni ammesse. La modifica delle destinazioni d'uso deve avvenire nel rispetto dell'integrità fisica delle unità tipologiche storiche. Son ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa	
	a1 abitazioni, bed and breakfast	(Cu B)
	a2 residenze brevi, affittacamere;	(Cu B)
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu B)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere	(Cu A)
	b2 spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
c	funzioni produttive	
	c2 artigianato di servizio;	(Cu B)
d	funzioni direzionali	
	d1 studi professionali;	(Cu B)
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)

	d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	1	con affluenza fino a 100 persone,	(Cu B)
	2	con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu M)
	d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
e	funzioni commerciali		
	e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;	(Cu B)
	e2	medie strutture di vendita:	
	1	medio piccole strutture di vendita;	(Cu M)
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)

Art. 3.6.1 Centro storico di Modena e nuclei storici minori delle frazioni (CS1)

REGOLE

1. All'interno del Centro storico:

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

Per motivi di interesse pubblico, eventuali interventi non conformi a quanto precedentemente indicato possono essere attuati con accordi operativi o con PAIP e sono assoggettati alla Valutazione del beneficio pubblico di cui al precedente art. 2.3.

2. Il PUG, lungo gli Assi commerciali del Centro Storico, di seguito elencati, favorisce l'insediamento e la riqualificazione di nuovi esercizi di vicinato e1, e2 medio piccole strutture di vendita, pubblici esercizi e5, artigianato di tipo laboratoriale c1 e di servizio alla persona c2, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative. Nel caso di attività insediata o insediabile a piano terra la superficie di vendita potrà essere estesa al piano superiore o nell'interrato.

A tal fine sono individuati specifici incentivi fiscali concessi alle trasformazioni edilizie.

Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni precedentemente indicate.

- 1 via Luigi Albinelli
- 2 via Tommaso Badia
- 3 via Cesare Battisti
- 4 corso Canalchiaro
- 5 corso Canalgrande dal civ.1 al civ. 111, dal civ. 2 al civ. 100
- 6 via Canalino
- 7 via Carteria
- 8 via Castellano
- 9 via Coltellini
- 10 calle di Luca
- 11 corso Duomo
- 12 via Emilia centro
- 13 piazzale degli Erri
- 14 via Luigi Carlo Farini
- 15 via dei Gallucci
- 16 via Ganaceto dal civ.1 al civ. 143, dal civ. 2 al civ. 184/E

- 17 piazza Grande
- 18 via Castel Maraldo dal civ.1 al civ. 99, dal civ. 2 al civ. 48
- 19 piazza Giacomo Matteotti
- 20 piazza Giuseppe Mazzini
- 21 via Mondatora
- 22 via Cardinal Giovanni Morone
- 23 largo Porta Bologna
- 24 piazza Roma
- 25 via San Carlo
- 26 piazza San Domenico
- 27 largo San Giorgio
- 28 largo Sant'Agostino
- 29 largo Sant'Eufemia
- 30 via Sant'Eufemia
- 31 via Antonio Scarpa
- 32 via Francesco Selmi
- 33 piazzetta dei Servi
- 34 via Servi dal civ. 1 al civ. 55, dal civ. 2 al civ. 56
- 35 via del Taglio
- 36 piazza della Torre
- 37 via Università
- 38 corso Vittorio Emanuelepp
- 39 via del Voltone
- 40 piazza XX Settembre
- 41 via dello Zono

3. Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici storici, sono attribuiti nella Tavola DU3.1 *Centro storico e centri frazionali disciplina particolareggiata per i tessuti* con riferimento al valore storico indicato nella Tavola DU3.2.
Per gli edifici di valore storico culturale testimoniale - edilizia minore: la ristrutturazione edilizia f) "conservativa" è ammessa con il mantenimento delle strutture murarie perimetrali originarie.
4. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 5 nel rispetto della tipologia dell'edificio.

Art. 3.6.2 Tessuti sulle mura (CS2)

STRATEGIE

1. Individua tessuti realizzati sul sedime di parti della cinta muraria a partire dagli inizi del 1900 caratterizzato da edifici residenziali e specialistici di importante consistenza edilizia. Il loro ruolo di cerniera tra il centro storico e i limitrofi tessuti urbani impongono particolare attenzione agli usi insediabili.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 5.
3. Ad esclusione degli edifici storici disciplinati nel successivo art. 3.6.7, sono ammessi i seguenti gli interventi edilizi: a), b), d), f), con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f)
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente
 - $RIE\ 2 > RIE\ 1$
 2. **per gli edifici ad altre funzioni:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente

- **RIE 2 > RIE 1**

Art. 3.6.3 Tessuto storico composito (CS3)

STRATEGIE

1. Comprende un tessuto realizzato a partire dagli inizi del 1900 che presenta una notevole disomogeneità tipologica degli edifici.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 5.
3. Ad esclusione degli edifici storici disciplinati nel successivo art. 3.6.7, sono ammessi i seguenti gli interventi edilizi: a), b), d), f), con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f)
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente
 - **RIE 2 > RIE 1**
 2. **per gli edifici ad altre funzioni:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente
 - **RIE 2 > RIE 1**

Art. 3.6.4 Tessuto della città giardino (CS4)

STRATEGIE

1. Comprende il tessuto dei primi del novecento caratterizzato da bassa densità edilizia, costituito principalmente da villini mono-bifamiliari edificati al centro dei lotti con una consistente presenza di spazi di pertinenza permeabili di buona qualità. Le strade sono principalmente alberate conferiscono al tessuto l'immagine di una qualità insediativa apprezzabile.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 5.
3. Sono ammessi gli interventi edilizi: a), b), d), f), con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) "conservativa"
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente
 - **RIE 2 > RIE 1**
 2. **per gli edifici ad altre funzioni:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente
 - **RIE 2 > RIE 1**
4. Non deve essere modificata la struttura viaria.

Art. 3.6.5 Tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale-identitario (CS5)

STRATEGIE

1. Corrispondono i tessuti dei quartieri INA casa e i primi PEEP realizzati attorno agli anni '50 e '60 del secolo scorso.
Sono tessuti residenziali dotati di servizi di prossimità quali centri sociali, negozi di vicinato, scuole materne e dell'obbligo, aree verdi giardino e sportive, servizi religiosi, nei quali deve essere conservato il rapporto tra spazi privati e collettivi e tra spazi costruiti e spazi verdi.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 5.
3. Sono ammessi gli interventi edilizi: a), b), d), f), con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione a abitativa**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f “conservativa”
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente
 - non possono essere privatizzati gli spazi comuni e i luoghi di aggregazione
 2. **per gli edifici ad altre funzioni**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f con:
 H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente
 - $RIE\ 2 > RIE\ 1$
4. Non deve essere modificata la trama viaria e devono essere conservate le relazioni esistenti tra spazi privati, collettivi e pubblici.

Art. 3.6.6 Edifici storici diffusi in ambito urbano

1. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 5, nel rispetto della tipologia dell'immobile.
2. Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici storici, sono attribuiti nelle rispettive schede contenute nell'Elaborato VT6.5
 - a Per gli edifici di valore storico culturale testimoniale - edilizia minore: la ristrutturazione edilizia f) “conservativa” è ammessa con il mantenimento delle strutture murarie perimetrali originarie.
 - b Manufatti di valore storico-testimoniale, quali pilastri, maestà, edicole, ecc.: restauro e risanamento conservativo d)

TITOLO IV LA CITTA' DA QUALIFICARE (CQ)

ART. 3.7 OBIETTIVI GENERALI

STRATEGIE

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

ART. 3.8 TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE ABITATIVA

STRATEGIE

1. Il PUG favorisce il riequilibrio della mixité sociale nella città consolidata mediante:
 - un'offerta di differenti tipologie abitative e di diversi tipi di titolo di godimento dell'alloggio;
 - la permanenza e l'inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza;
 - la formazione di spazi collettivi negli edifici;
 - la conferma e il potenziamento della residenzialità, anche per famiglie, nel centro storico;
 - sostenere la qualificazione dei centri di vicinato quali luoghi di attrattività e innovazione di quartiere.
2. I tessuti urbani a prevalente funzione abitativa sono articolati come segue:
 - tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1)
 - tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa (CQ2)
 - tessuti residenziali generati da progetti unitari (CQ3)
 - tessuti residenziali in corso di formazione sulla base di PUA convenzionati (CQ4)

REGOLE

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

a	funzione abitativa	
	a1	abitazioni, bed and breakfast (Cu B)
	a2	residenze brevi, affittacamere; (Cu B)
	a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.; (Cu B)
	a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.); (Cu B)
	a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa; (Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere (Cu A)
	b2	spazi congressuali ed espositivi; (Cu A)
	b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.; (Cu B)

	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	(Cu n)
	b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	(Cu B)
	c2 artigianato di servizio;	(Cu B)
	c4 magazzini e depositi;	(Cu B)
	c10 attività di ricerca	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
	d1 studi professionali;	(Cu B)
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	1 con affluenza fino a 100 persone,	(Cu B)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu M)
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;	(Cu B)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	e6 impianti di distribuzione carburanti (se presenti e compatibili);	(Cu M)
f	funzioni rurali	(Cu n)
	f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)

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

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

Art. 3.8.1 Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1)

- Sono tessuti residenziali densi costituiti prevalentemente da palazzine di 3-5 piani che insistono in lotti di ridotte dimensioni o edifici in linea di 4-5 piani e a blocco allineati sul margine della pubblica via. Le superfici permeabili sono particolarmente ridotte, gli edifici nella maggior parte sono scarsamente dotati di posti auto pertinenziali.
- Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 3.8 comma 2.
- Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 - per gli edifici a prevalente funzione a abitativa, d direzionale privata**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - H** (altezza dell'edificio) ≤ m 16,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - per gli edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, c produttiva, e commerciale al piano terra degli immobili**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f

Art. 3.8.2 Tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa (CQ2)

- Sono tessuti residenziali costituiti prevalentemente case bifamiliari di 2-3 piani e da palazzine di 3-4 piani realizzate prevalentemente al centro del lotto non tutti gli edifici sono dotati di posti auto pertinenziali.
- Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 3.8 comma 2.

3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
1. **per gli edifici a prevalente funzione a abitativa, d direzionale privata:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq m$ 13,30 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. **per gli edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, c produttiva, e commerciale al piano terra degli immobili:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq m$ 19,70 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

Art. 3.8.3 Tessuti residenziali generati da progetti unitari (CQ3)

STRATEGIE

1. Corrispondono ai tessuti dei quartieri PEEP realizzati a partire dagli anni '70 del secolo scorso. Sono tessuti residenziali dotati di servizi di prossimità quali centri sociali, negozi di vicinato, scuole materne e dell'obbligo, aree verdi giardino e sportive, servizi religiosi, nei quali deve essere conservato il rapporto tra spazi privati e collettivi e tra spazi costruiti e spazi verdi.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 3.8 comma 2 limitatamente alle funzioni a, c2, d, e1, e5.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione a abitativa, d direzionale privata:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente
 - non possono essere privatizzati gli spazi comuni e i luoghi di aggregazione
 2. **per gli edifici abitativi mono/bi-familiari**
 - interventi di nuova costruzione g:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente incrementata di un piano
 3. **per gli edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, c produttiva, e commerciale ai piani terra degli immobili:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente
 4. **per gli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con i parametri indicati all'art. 3.3.4
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente

Art. 3.8.4 Tessuti residenziali in corso di formazione sulla base di PUA convenzionati (CQ4)

Regole

1. Sono tessuti in corso di costruzione con piani convenzionati in corso di validità. Si attuano come da convenzione fino alla sua scadenza. Successivamente si applica quanto disposto dal successivo art. 3.11.

ART. 3.9 TESSUTI PRODUTTIVI COMMERCIALI E TERZIARI PRIVATI

STRATEGIE

- La legge 24/2017 pone la competitività del sistema economico tra gli obiettivi generali e, in particolare, il governo del territorio deve “promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l’innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie”.
Il PUG promuove la qualificazione dei luoghi del lavoro e sostiene l’insediamento e lo sviluppo delle attività produttive ed economiche a supporto delle filiere di eccellenza del territorio, quali l’*automotive*. Persegue una maggiore qualità dell’insediamento attraverso la qualificazione degli spazi pubblici e migliori prestazioni ecologico-ambientali, con attenzione anche alle sedi stradali che andranno rese più permeabili ed eventualmente alberate.
- I tessuti a prevalente funzione produttiva, terziarie e commerciale sono articolati come segue:
 - produttivi manifatturieri (CQ5)
 - misti produttivi-commerciali (CQ6)
 - misti produttivi-polifunzionali (CQ7)
 - terziari (CQ8)
 - tessuti ad alta specializzazione (Città pubblica esistente) (CP1)

REGOLE

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

a	funzione abitativa	
a1	abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti);	(Cu B)
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS per city users;	(Cu B)
a5	impianti sportivi scoperti a servizio delle funzioni insediate;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
b1	alberghi, centri benessere, motel;	(Cu A)
b2	spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
b6	aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	(Cu n)
b7	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	(Cu B)
c2	artigianato di servizio;	(Cu B)
c3	funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	(Cu B)
c4	attività commerciali all’ingrosso, magazzini e depositi;	(Cu B)
c5	attività di deposito a cielo aperto;	(Cu B)
c6	insediamento di tipo agro-industriale;	(Cu B)
c7	attività connesse all’autotrasporto delle merci, logistica;	(Cu B)
c8	impianti zootecnici intensivi;	(Cu B)
c9	serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	(Cu B)
c10	attività di ricerca;	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
d1	studi professionali;	(Cu B)
d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	1 con affluenza fino a 100 persone;	(Cu B)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu M)
d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)

	d5 rimessaggio camper;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;	(Cu B)
	e2 medie strutture di vendita:	
	1 medio piccole strutture di vendita;	(Cu M)
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;	(Cu M)
	3 medio grandi strutture di vendita alimentari;	(Cu A)
	e3 grandi strutture di vendita, esclusivamente a Cittanova e Portali;	(Cu A)
	e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:	
	1 alimentari;	(Cu A)
	2 non alimentari;	(Cu A)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	e6 impianti di distribuzione carburanti;	(Cu M)

Art. 3.9.1 Tessuti produttivi manifatturieri (CQ5)

STRATEGIE

1. Sono costituiti dai due distretti produttivi specializzati di Modena Nord e Torrazzi che presentano un elevato grado di impermeabilizzazione dei suoli e limitate aree libere permeabili. Sono inoltre presenti alcuni edifici residenziali.
2. Le strategie del PUG sono rivolte a promuovere interventi
 - tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA: migliori prestazioni ecologico-ambientali, gestione del ciclo delle acque, contenimento dei consumi energetici, servizi alle imprese, reti tecnologiche, ecc.
 - la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.)
 - di de-sealing, con il trasferimento, ad esempio, di attività (dismesse, ma anche in espansione) in aree idonee contigue e la rimozione delle impermeabilizzazioni
 - di qualificazione degli spazi pubblici, delle infrastrutture viarie, degli accessi e della segnaletica

REGOLE

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.9 comma 2 limitatamente alle funzioni a, b, c, d, e1, e5, e6.
4. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione c produttiva**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. **per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f conservativa con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 3. **per gli edifici a prevalente funzione c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 4. **per gli edifici a prevalente funzione a abitativa**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente.
 5. **nei lotti liberi**:
 - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali

- interventi di nuova costruzione g per le funzioni a4, b, c, d3, e5:
- H (altezza dell'edificio) $\leq m$ 10,00

Art. 3.9.2 Tessuti misti produttivi-commerciali (CQ6)

STRATEGIE

1. Sono costituiti da tessuti che pur vedendo la compresenza sia di funzioni produttive che commerciali sono diversamente caratterizzati:
 - i tessuti della via Emilia ovest ed est dove le attività produttive con affaccio diretto lungo la strada storica sono state progressivamente sostituite da attività commerciali, e in particolare di quelle che necessitano di ampi spazi espositivi;
 - l'ambito Lamarmora e i nuclei produttivi delle frazioni di Cognento, La Bottega nascono come insediamenti misti.
2. Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.9 comma 2, il PUG promuovere interventi differenziati per questi tessuti:
 - gli ambiti produttivi e commerciali della via Emilia, sono da caratterizzare come aree di ingresso alla città in cui operare anche un riordino spaziale lungo l'asse stradale storico
 - per gli altri ambiti è promossa una migliore qualità ecologico ambientale e una qualificazione dell'immagine.

REGOLE

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.9 comma 2 limitatamente alle funzioni a, b, c, d, e1, e2, e5, e6.
4. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione c produttiva**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq m$ 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. **per gli edifici a prevalente funzione c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq m$ 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 3. **per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq m$ 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 4. **per gli edifici a prevalente funzione e2, medie strutture di vendita**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq m$ 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 5. **per gli edifici a prevalente funzione a abitativa**:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente.
 6. **nei lotti liberi**:
 - - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali

Art. 3.9.3 Tessuti misti produttivi-polifunzionali (CQ7)

STRATEGIE

1. Sono costituiti da tessuti che pur vedendo la compresenza di una pluralità di funzioni associata a quella produttiva. Ne sono significativi esempi il villaggio artigiano est, l'ambito tra la ferrovia e la tangenziale, le ex Fonderie e i nuclei produttivi delle frazioni di Baggiovara e San Damaso.
2. Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.8 comma 2, il PUG promuovere interventi differenziati per questi tessuti:
 - il villaggio artigiano est, ancora attivo è da valorizzare quale contesto di valore identitario per nuovi spazi e forme del lavoro e dell'abitare;
 - per gli altri ambiti è promossa una migliore qualità ecologico ambientale e una qualificazione dell'immagine che parte alla qualificazione delle sedi stradali.

REGOLE

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.9 comma 2 limitatamente alle funzioni a (anche di nuovo insediamento nel villaggio artigiano est), b, c, d, e1, e2, e5, e6.
4. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione c produttiva:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. **per gli edifici a prevalente funzione c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 3. **per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 4. **per gli edifici a prevalente funzione e2, medie strutture di vendita:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 5. **per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente.
 6. **nei lotti liberi:**
 - - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali

Art. 3.9.4 Tessuti terziari (CQ8)

STRATEGIE

1. Sono costituiti da tessuti con prevalentemente terziarie di cui non pochi dismessi con la presenza anche di alcune attività commerciali.
2. Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.9 comma 2, il PUG promuove al successivo art. xx la rigenerazione dei tessuti dismessi.
3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.9 comma 2 limitatamente alle funzioni a, b, c, d, e1, e2, e5, e6.
4. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:**

- interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- 2. per gli edifici a prevalente funzione e2, medie strutture di vendita:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- 3. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente.
- 4. nei lotti liberi:**
 - - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - - interventi di nuova costruzione g per le funzioni a4, b, d3, e5.
 - - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 10,00

Art. 3.9.5 Tessuti ad alta specializzazione (CP1)

STRATEGIE

1. Comprende tessuti urbani d'impianto prevalentemente recente composti da edifici specialistici d3 adibiti ad attrezzature pubbliche, da spazi pubblici o di uso pubblico, ma anche edifici privati ad alta specializzazione quali e3 commerciali.
2. Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.9 comma 2, il PUG promuovere la qualificazione della Porta Nord, presso il casello autostradale.
3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.9 comma 2 limitatamente alle funzioni a, b, c, d, e1, e2, e3 (esclusivamente nella Porta Nord), e5, e6.
4. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 - 1. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - 2. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 16,00
 - 3. per gli edifici a prevalente funzione e3 grandi strutture di vendita:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - 4. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente.
 - 5. nei lotti liberi:**
 - - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - - interventi di nuova costruzione g per le funzioni a4, b, d3, e3, e5.
 - - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 10,00

TITOLO V CITTÀ DA RIGENERARE

ART. 3.10 CITTÀ DA RIGENERARE

STRATEGIE

1. La città da rigenerare riguarda tessuti e luoghi con caratteri diversi tra loro, accomunati dalla presenza di edifici e aree dismesse, con la presenza di elementi di degrado più o meno accentuati.
Riguarda alcuni tessuti produttivi, come il Villaggio Artigiano Ovest; terziari o aree ferroviarie e militari; e altre.
2. La città da rigenerare comprende le parti di città, che presentano fenomeni di degrado edilizio, o sottoutilizzo tali da richiedere interventi di rilevanti di rigenerazione che, oltre ad intervenire sul patrimonio edilizio intervengono anche sulla struttura urbana.
Entro tali tessuti il PUG persegue politiche di rigenerazione complessi, che producono anche una significativa crescita e di qualificazione della città pubblica.
3. La Città da rigenerare è articolata in:
 - tessuti da rigenerare
 - edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati
 - assi commerciali
 - sistema funzionale della via Emilia

Art. 3.10.1 Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati

REGOLE

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

Art. 3.10.2 Sistema funzionale della via Emilia

REGOLE

1. Il PUG promuove la valorizzazione della via Emilia storica congiuntamente alle attività che vi si affacciano. In particolare gli interventi che interessano i due tessuti misti produttivi e commerciali posti uno ad ovest, l'altro ad est del centro di Modena dovranno, nel caso di interventi essere coerenti con le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio. In particolare le attività produttive che vi si affacciano potranno, con PdC convenzionato, modificare gli usi in commerciale.

TITOLO VI CITTÀ DA COMPLETARE

ART.3.11 AREE CON PIANI PARTICOLAREGGIATI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

REGOLE

1. L'attuazione del Piano previgente restituisce al PUG una situazione abbastanza diversificata, comunque riconducibile alle seguenti tipologie:
 - a Piani in attuazione, con convenzioni in corso di validità: che potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza.
 - b Piani con convenzione scaduta: in gran parte attuati, che hanno realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali ma restano da edificare alcuni lotti; potranno, completare l'edificazione, con le regole del RUE, con PdC nell'arco temporale di 3 anni, decorsi inutilmente i quali saranno assoggettati ad AO;
 - c Piani con convenzione scaduta: solo in parte attuati, che hanno realizzato ma non ceduto le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali potranno, per le parti non attuate, essere assoggettate ad AO o PdC convenzionato;
 - d Piani con convenzione da tempo scaduta: che hanno realizzato ma non ceduto esclusivamente le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali, potranno essere assoggettate ad AO;

Gli interventi di cui alle lettere c, d, b, decorsi i termini indicati potranno essere attuati secondo le regole del PUG. Dovranno essere verificate le dotazioni territoriali.
2. Le aree con Piani scaduti e non attuati alla data di approvazione del PUG, o successivamente decorsi i termini della convenzione, a seconda della loro localizzazione assumeranno la destinazione:
 - delle aree agricole limitrofe;
 - di dotazione ecologico-ambientale.

TITOLO VII CITTA' DA URBANIZZARE

Art. 3.12.1 Individuazione delle nuove urbanizzazioni

STRATEGIE

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

REGOLE

3. L'intervento è soggetto a VAS/Valsat.

Art. 3.12.2 Condizioni di intervento

STRATEGIE

1. la Strategia stabilisce, per le aree di nuova urbanizzazione, i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale. In particolare, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:
 - a le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla Strategia con riferimento alle Piattaforme e i Rioni;
 - b le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale con tempi di percorrenza inferiori ai 15 minuti nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;
 - c i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
 - d le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali, le quali non sono oggetto di computo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
 - e le quantità edificatorie sono definite negli strumenti di attuazione indicati nella Parte IV delle presenti Norme. Una quota non inferiore al 50% dei terreni oggetto di trasformazione, liberata dall'edificabilità, è ceduta al Comune, in parte attrezzata con le dotazioni territoriali di cui al successivo art. 4.3 delle presenti Norme.

Art. 3.12.3 Funzioni ammesse

REGOLE

1. Nelle aree di nuova urbanizzazione sono ammesse con le limitazioni di cui al successivo comma, le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa	
	a1 abitazioni, bed and breakfast, con le limitazioni di cui al successivo comma	(Cu B)
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu B)
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b2 spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)

	b3	campeggi e villaggi turistici;	(Cu A)
	b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	(Cu B)
	b7	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive		
	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	(Cu B)
	c2	artigianato di servizio;	(Cu B)
	c3	funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	(Cu B)
	c4	attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	(Cu B)
	c5	attività di deposito a cielo aperto;	(Cu B)
	c6	insediamento di tipo agro-industriale;	(Cu B)
	c7	attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;	(Cu B)
	c10	attività di ricerca	(Cu M)
d	funzioni direzionali		
	d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	1	con affluenza fino a 100 persone,	(Cu B)
	2	con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu M)
	d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
e	funzioni commerciali		
	e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;	(Cu B)
	e3	grandi strutture di vendita;	(Cu A)
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	e6	impianti di distribuzione carburanti;	(Cu M)

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

⁶ LR 24/2017 art. 5

⁷ LR 24/2017 art. 6

g interventi, nel territorio rurale, per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola.

Art. 3.12.4 Strumenti di attuazione

REGOLE

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

PARTE IV LA CITTA' PUBBLICA

TITOLO I IL CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA QUALIFICAZIONE CRESCITA DELLA CITTA' PUBBLICA

ART. 4.1 OBIETTIVI

STRATEGIE

1. La Città pubblica è costituita dall'insieme di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, opere che perseguono la riduzione dei rischi a livello urbano, l'adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici, l'aumento della resilienza, il supporto alle politiche pubbliche per l'abitare. Le dotazioni territoriali concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.
2. Nelle Carte della Trasformabilità DU2 sono riportate le dotazioni territoriali esistenti, nella Tavola ST2.6 e nel Fascicolo dei Rioni ST2.7 è definito, in modo ideogrammatico, lo schema di assetto futuro della città pubblica nelle due dimensioni territoriale/urbana, le Piattaforme, e di prossimità, i Rioni, nelle sue principali componenti che trovano, nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale la declinazione in 5 strategie, 20 obiettivi, 100 azioni, 7 sistemi funzionali.

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

REGOLE

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

ART. 4.3 ARTICOLAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

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

Art. 4.3.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

STRATEGIE

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - a gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - b la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;

- c gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
- e gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi e attrezzature comunque funzionali alla mobilità collettiva, condivisa e sostenibile e alla logistica urbana;
- g i parcheggi pubblici (P1), al diretto servizio degli insediamenti, diversi da quelli di livello urbano P2 e da quelli pertinenziali Pr1;
- h impianti tecnologici non compresi nei precedenti punti.

REGOLE

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture, in rapporto all'insediamento esistente ed a quello da insediare. Ciascun intervento deve, pertanto, considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.
3. Nei Tessuti urbani, gli insediamenti devono disporre di efficienti e funzionali:
 - a allacciamenti alla rete di distribuzione idrica;
 - b allacciamenti ad un collettore fognario pubblico o un impianto di depurazione conforme alle disposizioni di legge vigenti;
 - c spazi destinati ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
 - d accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - e spazi di parcheggio pubblico (P1);
 - f allacciamenti alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
4. Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, nel caso di interventi di:
 - ristrutturazione edilizia
 - nuova edificazione
 - incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili, o aumento delle unità immobiliari;
 l'intervento edilizio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle opere, sopra indicate.
5. Nel territorio rurale nel caso di interventi di:
 - restauro;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova edificazione;
 - incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili o aumento delle unità immobiliari;
 devono essere garantite:
 - l'accessibilità (anche mediante strada non asfaltata);
 - l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o l'approvvigionamento mediante fonti alternative;
 - la rete di distribuzione interna dell'acqua;
 - l'allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati da AUSL e da ARPAE.

Art. 4.3.2 Attrezzature e spazi collettivi

STRATEGIE

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo sociale e culturale della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
 - a strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);
 - b strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri);
 - c strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d strutture per attività culturali, associative e politiche;
 - e luoghi per il culto;
 - f spazi attrezzati a verde (**V**) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;
 - g altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h parcheggi pubblici (**P2**) di livello urbano (diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento P1 e da quelli pertinenziali Pr1)
3. Possono costituire attrezzature e spazi collettivi, anche aree di proprietà privata purché ad uso pubblico qualora definite con accordi in attuazione dell'art. 11 della L 241/1990.
4. Nelle aree di cui al comma 1 lettere f), g) e h) sono ammessi chioschi per ristoro, edicole, gazebo, tettoie e servizi igienici realizzati con tipologie e caratteristiche costruttive indicate nel Regolamento Edilizio.

REGOLE

5. Per l'insieme degli **a insediamenti residenziali** le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di St per abitante teorico) corrisponde a mq 60 di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di St insediabile, di norma, così ripartite:
 - 20 mq di spazi aperti (V) attrezzati, parchi urbani e territoriali, strutture per lo sport e il tempo libero, ecc.;
 - 25 mq di parcheggi pubblici (P2) non al diretto servizio dell'insediamento;
 - 15 mq quale incremento per multi-prestazioni (MP) al fine di promuovere un elevato livello multi-prestazionale delle dotazioni.
6. Per i nuovi insediamenti **b alberghieri e ricreativi**, **d direzionali**, **e commerciali** sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a mq 100 di St deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi varie.
7. Per i nuovi insediamenti **c produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso** il 15% della superficie destinata a tali insediamenti, oltre alle sedi varie.

Art. 4.3.3 Dotazioni ecologico e ambientali

STRATEGIE

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano; le dotazioni sono volte in particolare:
 - a alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale; al risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
 - b alla gestione integrata del ciclo idrico;

- c alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
 - d al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
 - e alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);
 - f alla raccolta differenziata dei rifiuti;
 - g alla riduzione dei rischi: sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.
2. Il PUG persegue gli obiettivi indicati nel precedente comma coordinandosi con il PAESC, promuovendo la realizzazione di bacini di laminazione al posto di casse di espansione, introducendo il coefficiente di Riduzione dell'impatto edilizio (RIE), dando specifiche indicazioni progettuali sulla sistemazione degli spazi pubblici e i giardini privati.

Art. 4.3.4 Dotazioni multi-prestazionali

STRATEGIE

1. La LR 24/2017 amplia dunque lo spettro delle dotazioni ecologico-ambientali rispetto alla precedente LR 20/2000 e inserisce tra le dotazioni prestazioni della città pubblica rivolte alla riduzione dei rischi: sismico urbano, allagamento (fluviale e per piogge intense); interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici. Più funzioni possono coesistere in una nuova dotazione, una nuova funzione può integrare una dotazione esistente.

Art. 4.3.5 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento

REGOLE

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

oneri di urbanizzazione di cui all'art.30 LR 15/2013 e l'acquisizione delle aree al demanio e/o patrimonio indisponibile del Comune.

ART. 4.4 USI

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

REGOLE

1. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, con aumento di carico urbanistico comportano l'onere per il soggetto attuatore del reperimento e cessione delle dotazioni territoriali (o loro monetizzazione) e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.
2. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 m². Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 m², ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 m². Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture temporanee o amovibili.
3. Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di dotazioni territoriali, il relativo carico urbanistico CU articolato in quattro categorie: alto (Cu A), medio (Cu M), basso (Cu B), nullo (Cu n).

Tabella 5 - Gruppi di categorie funzionali e relativo carico urbanistico:

a	funzione abitativa	
a1	abitazioni, bed and breakfast;	(Cu B)
a2	residenze brevi, affittacamere;	(Cu B)
a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;	(Cu B)
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu B)
a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel;	(Cu A)
b2	spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
b3	campeggi e villaggi turistici;	(Cu A)
b4	altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.);	(Cu M)
b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	(Cu B)
b6	aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	(Cu n)
b7	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	(Cu B)
c2	artigianato di servizio;	(Cu B)
c3	funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	(Cu B)
c4	attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	(Cu B)
c5	attività di deposito a cielo aperto;	(Cu B)
c6	insediamento di tipo agro-industriale;	(Cu B)
c7	attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;	(Cu B)
c8	impianti zootecnici intensivi;	(Cu B)

	c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	(Cu B)
	c10 attività di ricerca;	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
	d1 studi professionali;	(Cu B)
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	1 con affluenza fino a 100 persone;	(Cu B)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu M)
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
	d5 rimessaggio camper;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;	(Cu B)
	e2 medie strutture di vendita:	
	1 medio piccole strutture di vendita;	(Cu M)
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;	(Cu M)
	3 medio grandi strutture di vendita alimentari;	(Cu A)
	e3 grandi strutture di vendita;	(Cu A)
	e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:	
	1 alimentari;	(Cu A)
	2 non alimentari;	(Cu A)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	e6 impianti di distribuzione carburanti;	(Cu M)
f	funzioni rurali	(Cu n)
	f1 abitazioni agricole;	(Cu n)
	f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:	
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	(Cu n)
	2 rimesse per macchine agricole;	(Cu n)
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;	(Cu n)
	4 allevamenti aziendali o interaziendali;	(Cu n)
	5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;	(Cu n)
	6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;	(Cu n)
	7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;	(Cu n)
	f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	1 laboratori per la ricerca;	(Cu B)
	2 foresterie aziendali;	(Cu B)
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)
	4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	(Cu B)
	5 agriturismo;	(Cu B)
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	(Cu n)
	7 fattoria didattica;	(Cu B)
	8 cantina vinicola, caseificio;	(Cu B)
	f4 colture intensive:	
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	(Cu n)

	2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	(Cu n)
	f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;	(Cu B)
	f6 correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.);	(Cu M)

4. Allo scopo di attivare l'innovazione, il PUG promuove la realizzazione di spazi ibridi nei quali attività diverse coesistano, quali ad esempio il coworking, attività laboratoriali, somministrazioni di cibi e bevande, ecc.

Art. 4.4.2 Usi temporanei

STRATEGIE

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

REGOLE

2. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che pubblici per iniziative di rilevante interesse pubblico. Non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate, la cessione di dotazioni territoriali o il reperimento di parcheggi pertinenziali. In assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo, previa la verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza e igienico-sanitari rispetto all'attività da insediare.
3. Il Comune istituisce, ai sensi dell'art. 15 della LR 24/2017, l'*Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana*, anche attraverso la pubblicazione di appositi avvisi pubblici di manifestazione di interesse.
4. Il Comune individua i soggetti gestori degli immobili del precedente comma attraverso appositi bandi o avvisi pubblici.
5. I rapporti con il soggetto gestore sono disciplinati da apposita convenzione che ne definisce criteri, tempi e modalità di utilizzo degli immobili.

ART. 4.5 PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI

STRATEGIE

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

REGOLE

2. I parcheggi pubblici (**P**) sono ricavati in aree o costruzioni e la loro utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.

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

Art. 4.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali

REGOLE

1. Nei parcheggi pubblici (P) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di m 2,1 x 6,0. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie totale, con il parametro convenzionale di 25 mq per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. La dimensione minima dello stallò è pari a 12,5 mq. I parcheggi possono essere realizzati a raso oppure interrati o multipiano, in questi ultimi casi ogni singolo posto auto non dovrà essere inferiore a 15 mq. Se realizzati a raso devono essere dotati di alberature con adeguate superfici permeabili.
2. I parcheggi pertinenziali (Pr1) vanno di preferenza realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio; negli interventi di nuova costruzione, la dimensione minima del singolo posto auto nel caso di autorimesse chiuse non dovrà essere inferiore a 15 mq. La dimensione minima del posto all'aperto non potrà essere inferiore a 12,5 mq più gli spazi di manovra.

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

REGOLE

1. In tutti gli interventi edilizi di:
 - a nuova costruzione;
 - b ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
 - c aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
 - d aumento delle unità immobiliari;
 - e cambio d'uso;devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella successiva Tabella 6 e Tabella 7. I parcheggi privati pertinenziali (Pr1) non sono richiesti per gli interventi edilizi diretti, effettuati nel Centro storico.

Nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti si applicano le disposizioni della LR 11/1998 art.3.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali (Pr1) è definita in rapporto alla superficie (St), calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli), con le seguenti modalità:
 - integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
 - integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito;
 - integralmente per la superficie della parte ampliata, fatta salva la verifica sull'intero edificio oggetto di ampliamento;

- integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso;
 - integralmente per l'alloggio/i di St inferiore nel caso di frazionamento.
3. Per le funzioni **a** abitative, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
- a negli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1:
 - 2 posti auto per alloggio di dimensioni > 100 mq;
 - 1 posto auto per alloggio di dimensioni ≤ 100 mq;
 - b negli interventi di cui alla lettera d) ed e) del precedente comma 1:
 - 1 posto auto per alloggio, può essere reperito nell'area di pertinenza del fabbricato.
- Non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto.
4. Per le funzioni **b** turistico-ricettive, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
- a negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione deve essere garantito 1 posto auto ogni 4 posti letto o unità abitativa.
5. Per le funzioni **c** produttiva, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
- a negli interventi di nuovo insediamento o ampliamento di attività produttive i parcheggi pertinenziali possono essere quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti, anche in riduzione delle quantità indicate nelle successive Tabella 6 e Tabella 7. L'intervento si attua tramite PdC convenzionato.
6. Posti auto minimi per le funzioni **d** direzionale, **e** commerciale:
- a negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione si applicano i parametri indicati nella successiva Tabella 6.
7. Per le funzioni **f** agricola devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
- a negli interventi di nuovo insediamento di attività agricole o connesse (quali colture di tipo intensivo o industriale in serre o altre strutture permanenti, ecc.) i parcheggi pertinenziali sono quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti. L'intervento è soggetto a PRA.

Art. 4.5.3 Mobilità sostenibile

1. E' prevista la seguente dotazione minima di parcheggi per biciclette:
- negli edifici a prevalente funzione **a1, a2, a4** abitativa:
 - 2,0 posti bici ogni abitazione fino a 100 mq di St;
 - 3,0 posti bici da 100 a 150 mq di su;
 - 4,0 posti bici ogni abitazione oltre 150 mq di St
 - negli edifici a prevalente funzione **a3** e abitativa e **b1** turistico-ricettiva:
 - 1,5 posti bici ogni 5 studenti o ogni 5 posti letto.
 - negli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
 - 1,0 posto bici ogni 150 mq di St sino a 1.500 mq;
 - 0,5 posti bici ogni 150 mq di St oltre 1500 mq e fino a 5.000 mq;
 - 0,1 posti bici ogni 150 mq di St oltre i 5.000 mq per ogni ulteriore 150 mq di St.
 - negli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica:
 - 1,0 posto bici ogni 150 mq di St;
 - negli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica, istruzione:
 - 2,0 posti bici ogni 5 studenti;
 - per la funzione **e1** esercizi di vicinato:
 - 1,0 posto bici ogni 100 mq di Sv;

- per le altre funzioni e commerciali:
 - 1,0 posto bici ogni 100 mq di Sv;
- 2. Caratteristiche e dotazioni dei parcheggi per biciclette:
 - a i posti bici realizzati all'aperto devono essere coperti. I posti bici di pertinenza agli alloggi devono essere realizzati al piano terra in locali comuni;
 - b ogni 20 posti bike realizzati in aree di pertinenza, deve essere predisposta una colonnina per ricarica bici elettrica;
 - c l'impianto di rete e alimentazione con predisposizione dell'attacco deve essere realizzato nei depositi comuni bici collocati all'interno degli edifici;
 - d I posti bici non connessi agli alloggi residenziali, possono essere in parte destinati al bike sharing, in una quota non maggiore al 30%;
 - e Le aree destinate a parcheggi bici, comprese le corsie di transito, non possono essere utilizzate per altri usi neppure a carattere temporaneo.
- 3. In attuazione dell'art. 4, commi 1-bis e seguenti, del DPR 380/2001, per gli interventi di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con St superiore a mq 650 e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia comportante aumento del carico urbanistico, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia comportante aumento del carico urbanistico, è necessaria la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no e, relativamente ai soli edifici di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.
- 4. L'obbligo di cui al comma precedente è esteso agli edifici di nuova costruzione destinati ad usi ricettivi e pubblici esercizi, medie strutture di vendita e centri commerciali indipendentemente dalla superficie.

Art. 4.5.4 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione

1. Fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti si monetizza quando:
 1. l'area da cedere come P2 ha una dimensione inferiore a 40 mq;
 2. l'area da cedere come V è inferiore a 100 mq.
2. Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione può essere ammessa, sulla base della delibera di Giunta Comunale che definisce i criteri, i parametri e i valori delle aree da monetizzare:
 - a nei tessuti urbani;
 - b nel territorio rurale.
3. In particolare, per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa esclusivamente:
 - a nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento fino a un massimo del 20% della Sv, purché non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - b all'interno dei centri storici, nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato (come definiti al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" DCR 1253/1999) a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso di edifici preesistenti.
4. Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 9 comma 1 lettera g), dovranno essere riservate alla costituzione e al mantenimento di dotazioni territoriali nell'ambito del contesto urbano o della frazione relativi all'intervento soggetto a monetizzazione. Allo scopo è istituito uno specifico capitolo di Bilancio.
5. I valori di monetizzazione delle aree a standard (parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato) sono definiti con Deliberazione della Giunta Comunale e sono riferiti al valore dell'area, differenziato sulla base delle zone omogenee OMI.

Tabella 6 - Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, PAIR, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati

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

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

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

Tabella 7 - Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico

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

PUG MODENA | DU - Disciplina

Norme

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

** Deve essere verificato il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto pertinenziali per le funzioni di servizio con affluenza superiore alle 100 persone

Norme

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

TITOLO II EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

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

STRATEGIE

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

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

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

REGOLE

2. Gli interventi complessi di trasformazione urbanistico-edilizio soggetti ad accordi operativi, piani attuativi di iniziativa pubblica, procedimenti unici e permessi di costruire convenzionati, concorrono alla soddisfazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, tenuto anche conto che il Comune di Modena è classificato ad alta tensione abitativa:

c nel caso di nuovi insediamenti residenziali realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate, assumendo che il 20% della superficie territoriale sia necessario per assicurare le dotazioni minime, il restante 80% è suddiviso nelle seguenti 3 quote:

- 20%, urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi inclusi, per le varie forme dell'edilizia residenziale convenzionata,
- 40%, urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi inclusi, per l'edilizia residenziale libera,
- 20%, per l'edilizia residenziale pubblica;

percentuali diverse potranno essere valutate con le modalità indicate all'art.

d nel caso di nuovi insediamenti produttivi, realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate, la corresponsione al Comune, di un contributo pari al valore del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni; tale contributo, destinato alla realizzazione di ERP, sarà inserito in un capitolo di bilancio allo scopo dedicato;

e nel caso di interventi di rigenerazione complessi, da attuarsi con AO, PAIP, PdC convenzionato, ecc. assumendo che il 20% della superficie territoriale sia necessario per assicurare le dotazioni minime, il restante 80% potrebbe essere suddiviso nelle seguenti 2 quote:

- 20%, urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi inclusi, per le varie forme dell'edilizia residenziale convenzionata,
- 60%, urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi inclusi, per l'edilizia residenziale libera;

un contributo di pari importo.

f Il contributo non è dovuto per l'ampliamento delle attività produttive esistenti e per l'insediamento di start-up innovative.

Periodicamente l'Amministrazione pubblica un bando per selezionare le proposte private indicando le tipologie di edilizia residenziale convenzionata più idonee al soddisfacimento della domanda sociale rilevata.

3. Tra le tipologie di ERS sono individuate:

- unità abitativa destinata alla locazione con vincolo di destinazione d'uso;
- locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);
- edilizia universitaria convenzionata;
- altre forme di co-housing;

per un periodo non inferiore a 20 anni. Le aree cedute gratuitamente al Comune per concorrere alla realizzazione di politiche pubbliche per la casa, potranno essere concesse per la costruzione di alloggi ERP, analogamente, gli alloggi trasferiti confluiranno nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

4. Le dotazioni territoriali non sono dovute per l'ERP e l'edilizia convenzionata nel caso di Studentati.

PARTE V IL TERRITORIO RURALE

TITOLO I ARTICOLAZIONE E OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE

ART. 5.1 OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE

STRATEGIE

1. Il paesaggio rurale modenese presenta alcune caratteristiche e peculiarità: un sistema insediativo rurale diffuso che genera una vera e propria struttura puntiforme, aree agricole con maggiore integrità ed estensione fondiaria coltivate a seminativo o a frutteto, una componente viticola diffusa, una grande omogeneità del territorio rurale esterno al territorio urbano e periurbano con rada presenza di soprassuoli forestali, un articolato sistema idrografico naturale ed artificiale che scorre da sud a nord, e infine la presenza di importanti aree naturali e seminaturali lungo i due fiumi, Secchia e Panaro.
2. Per il territorio rurale il PUG si pone l'obiettivo di contenere la diffusione insediativa, sostenere e valorizzare le produzioni agricole congiuntamente ai paesaggi che le producono, tramite:
 - la tutela e valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che lo connotano, valorizzando altresì l'agricoltura periurbana⁸;
 - promuovere una filiera agroalimentare sostenibile, migliorando la competitività delle aziende agricole e le loro prestazioni climatico-ambientali;
 - il sostegno e la promozione delle produzioni tipiche quali il parmigiano-reggiano e l'aceto balsamico e delle produzioni biologiche, dop, igp, e altre colture specializzate;
 - il rafforzamento della filiera agro-alimentare, ai diversi livelli della trasformazione delle produzioni (aziende agricole-agroindustria) in un'ottica di sostenibilità degli interventi, riducendo l'impatto ambientale sul sistema dei trasposti;
 - il miglioramento della capacità di stoccaggio delle materie prime, al fine di preservare la differenziazione dei prodotti per qualità, sostenibilità, tracciabilità e caratteristiche produttive;
 - la realizzazione di "parchi agricoli" attraverso l'ammodernamento e l'utilizzo di tetti di edifici ad uso produttivo nei settori agricolo, zootecnico e agroindustriale per la produzione di energia rinnovabile, aumentando così la sostenibilità, la resilienza, la transizione verde e l'efficienza energetica del settore e contribuire al benessere degli animali;
 - la promozione di un uso razionale della risorsa idrica secondo le diverse specificità territoriali, quale elemento di competitività, efficienza e infrastrutturazione aziendale;
 - una disciplina degli usi e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse;
 - il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole ivi insediate, promuovendo gli interventi di qualificazione edilizia⁹ e di riqualificazione dei fabbricati aziendali, anche attraverso interventi di demolizione, accorpamento di edifici dismessi e/o incongrui e la loro ricostruzione finalizzata ad una qualificazione e migliore inserimento paesaggistico dei centri aziendali;
 - la realizzazione di nuovi fabbricati soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse. L'obiettivo di contenere il consumo di suolo è rafforzato dal fatto che la loro realizzazione è subordinata alla verifica della insussistenza di "ragionevoli alternative" di riuso o trasformazione di fabbricati esistenti¹⁰;
 - la promozione della tutela e qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale sia con il corretto inserimento nel contesto dei nuovi edifici dei nuovi edifici connessi alla produzione agricola;

⁸ LR 24/2017 art. 36 comma 1.

⁹ LR 24/2017, art. 36 comma 2.

¹⁰ LR 24/2017, art. 36 comma 2.

- i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, rispettando le regole di impianto ed evitando la realizzazione di insediamenti isolati, che frammentano e alterano la struttura consolidata del paesaggio rurale; per migliorare l'inserimento paesaggistico potranno essere individuati interventi di mitigazione;
- la demolizione di edifici, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse, incongrui per tipologia e localizzazione, con il parziale recupero delle superfici demolite da destinare a strutture di servizio alla fruizione turistica del territorio;
- il recupero e valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale¹¹;
- il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici non più funzionali alla produzione agricola;
- migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, anche attraverso la delocalizzazione/ dismissione di attività extragricole incompatibili e il ripristino dello stato dei luoghi;
- promuovere la mobilità sostenibile e connettere i tracciati esistenti con le reti regionali ed europee.

ART. 5.2 AMBITI DI PAESAGGIO RURALI

STRATEGIE

1. Al fine di perseguire gli obiettivi del precedente articolo sviluppando politiche conseguenti, il territorio rurale è articolato nei seguenti ambiti:
 - Paesaggi periurbani (TR1)
 - Paesaggi perifluviali (TR2)
 - Paesaggi della produzione agricola (TR3)
 Tali ambiti di paesaggio sono il riferimento per le strategie e la disciplina delle azioni e interventi nel territorio rurale.

Art. 5.2.1 Paesaggi periurbani (TR1)

STRATEGIE

1. I paesaggi periurbani interessano una porzione di territorio posta a sud della città di Modena che si estende fino al corridoio autostradale dell'A1. Sono aree che nel tempo hanno ridotto la loro capacità produttiva poiché collocate a ridosso del territorio più densamente costruito e infrastrutturato, con il quale interagiscono in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali che necessitano di reciproche esigenze di protezione.
Questo ruolo di cerniera tra il paesaggio urbano e rurale è una grande opportunità per questi territori in cui sviluppare progetti di integrazione e avvicinamento attraverso laboratori didattici, agricoltura urbana, attività ricreative, ecc.
2. In queste aree, la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti relazionali ponendosi, in particolare i seguenti obiettivi:
 - mantenere la conduzione agricola dei fondi ancora produttivi favorendo contestualmente il recupero dei terreni abbandonati e l'incremento delle aree boscate con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale;
 - promuovere la rilocalizzazione delle attività zootecniche in aree maggiormente idonee,
 - promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - promuovere una maggiore integrazione delle attività agrituristiche con il turismo ambientale, culturale e sportivo (in particolare le ciclovie);
 - promuovere la realizzazione di parchi territoriali e insediare funzioni a sostegno di alcune attività del tempo libero (maneggi), sanitarie (pet therapy), florovivaistiche, ecc.

¹¹ LR 24/2017, comma 4 comma 5.

3. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, nel territorio agricolo periurbano sono favoriti:
- l'applicazione di metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e la rinaturazione di quote delle superfici aziendali;
 - l'impianto di colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici; il mantenimento di spazi aperti, la riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano;
 - funzioni agricole a forte valenza ambientale, percorsi ciclabili ed agro-naturalistici;
 - l'insediamento di attività particolari ad elevata redditività, anche integrabili al contesto urbano, quali ad esempio le attività orto-floro-vivaistiche purché in strutture paesaggisticamente compatibili, l'insediamento di strutture ricreative e per il tempo libero integrative del reddito agrario;
 - la delocalizzazione di attività zootecnica incompatibile col contesto urbano e/o ambientale;
 - l'eliminazione delle strutture incongrue con l'eventuale parziale recupero delle superfici;
 - il recupero del patrimonio edilizio diffuso per il soddisfacimento di attività complementari e ricreative, funzioni collettive, funzioni integrative dei servizi urbani e territoriali, pubbliche o private.

Art. 5.2.2 Paesaggi perifluviali (TR2)

STRATEGIE

1. Interessano gli ambiti fluviali del Secchia e del Panaro e sono caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
2. In queste aree, la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti ambientali e relazionali perseguendo in particolare i seguenti obiettivi:
 - valorizzare i sistemi fluviali di Secchia e Panaro ed i percorsi lungo gli argini, costruendo trame che integrino la città ed i nodi a più alta vocazione ecologica;
 - qualificare le reti ecologiche dei due fiumi e le loro connessioni;
 - promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici;
 - favorire il turismo ambientale;
 - promuovere la rimozione di edifici incongrui per tipologia e funzione non compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.
3. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, nel territorio agricolo perifluviale sono favoriti:
 - la qualificazione e il potenziamento della rete ecologica;
 - la realizzazione di infrastrutture di mobilità dolce per la fruizione turistico-ambientale del territorio;
 - la realizzazione di strutture a sostegno della fruizione turistico-ambientale.

Art. 5.2.3 Paesaggi della produzione agricola (TR3)

STRATEGIE

1. Interessano aree particolarmente idonee, per caratteristiche fisico-morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e per tradizione culturale e socio-economica, alle attività di produzione di beni agro-alimentari ad elevata specializzazione.
2. Al fine di assicurare assetti insediativi strutturati e coerenti del territorio rurale, il PUG favorisce i processi di ricomposizione ed accorpamento fondiari, lo sviluppo competitivo delle aziende e la salvaguardia del territorio rurale e stabilisce:
 - di aumentare il livello di efficienza e competitività delle aziende agricole favorendone l'ammodernamento tecnologico, edilizio ed infrastrutturale, secondo criteri di sostenibilità e adeguatezza rispetto ai diversi contesti rurali e attraverso l'uso razionale e sostenibile delle risorse;

- soddisfare la domanda abitativa aziendale residua, prioritariamente con il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - incentivare e sostenere il ruolo multifunzionale e sociale dell'azienda agricola e lo sviluppo di forme integrative dei redditi, ivi compresa la selvicoltura;
 - migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, anche attraverso il concorso delle aziende agricole, l'adozione di pratiche agricole a basso impatto ambientale, l'adozione di interventi agroambientali mitigativi e compensativi, la delocalizzazione/dismissione di attività extragricole incompatibili;
 - favorire la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio storico quale elemento dell'identità culturale del territorio comunale e delle singole realtà locali in grado di supportare la valorizzazione stessa delle produzioni e delle attività aziendali;
 - identificare i rioni quali luoghi privilegiati per la localizzazione di servizi di prossimità a servizio delle aziende agricole.
3. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, nel territorio ad alta produzione agricola sono favoriti:
- la conservazione della destinazione agricola dei suoli, il mantenimento dell'unità fondiaria, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria;
 - l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie produttive;
 - lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione agricola, sviluppo di attività di vendita dei prodotti (kilometro zero), valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali.

TITOLO II CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO E DI INTERVENTO

ART. 5.3 INTERVENTI EDILIZI

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

REGOLE

1. Se non specificato diversamente negli interventi edilizi, di cui ai successivi commi, i limiti e condizioni degli interventi nel territorio rurale sono i seguenti:
 - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) $\geq$ m 10,00;
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi che rappresentino elementi di degrado nel contesto ambientale, nonché al riordino delle aree di pertinenza. E' sempre escluso, come specificato al comma 5 dell'articolo 36 della LR 24/2017, il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di riordino e accorpamento dei piccoli manufatti accessori.
3. Fuori dai centri abitati, gli interventi in fascia di rispetto stradale che modificano sagoma e sedime dei fabbricati, sono soggette ad autorizzazione dell'Ente proprietario della strada. Per gli interventi di nuova costruzione **g)** e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione **f)**, nonché per gli ampliamenti che fronteggiano le strade, le distanze da rispettare sono indicate nel Regolamento Edilizio, in conformità a quanto disposto all'art. 26 del DPR 495/1992.
4. Nel caso l'attuazione degli interventi, comporti l'adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, dovranno essere oggetto di convenzioni con i privati interessati.
5. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dovranno concorrere alla qualificazione e potenziamento della rete ecologica.

Art. 5.3.2 Interventi edilizi relativi all'azienda agricola

REGOLE

1. Nel territorio rurale sono ammessi nuovi interventi edilizi a fini abitativi¹² effettuati esclusivamente dai seguenti soggetti:
 - a imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.lgs 99/2004,
 - b 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,
 - c coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961,qualora siano necessari alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.
2. Nuovi interventi edilizi al servizio della produzione agricola e delle attività ad essa connesse, sono consentiti all'imprenditore agricolo e al coltivatore diretto, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano regionale di sviluppo rurale.

¹² Ai sensi della LR 24/2017 e con le modalità di cui all'Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo DGR 623/2019 e DGR 713/2019.

3. Per la formazione di nuove unità aziendali e l'edificazione di edifici connessi alla produzione agricola è assunta, quale dimensionamento minimo, la soglia di 5 Ha di SAU accorpata, vicina ma non necessariamente contigua, di terreni in proprietà.
Fermo restando l'appoderamento minimo sopra indicato, alla determinazione delle superfici per la realizzazione di edifici al servizio della produzione agricola possono concorrere anche i terreni in affitto, di durata almeno quindicinale, previa trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.
4. Interventi edilizi relativi all'azienda agricola, che superano i parametri definiti nel successivo articolo 5.5, in funzione delle reali e mutabili esigenze di sviluppo delle aziende agricole o connesse, possono eventualmente essere promossi tramite il Procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o l'Accordo operativo nel rispetto dei seguenti criteri e condizioni:
 - gli interventi devono essere rivolti al miglioramento insediativo ed infrastrutturale della azienda, con specifica considerazione del contesto ambientale e paesaggistico;
 - deve essere verificata l'impossibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
 - deve essere prodotto un piano aziendale che dimostri le condizioni di sostenibilità e fattibilità tecnico/economica dell'intervento.

Art. 5.3.3 Interventi edilizi relativi ad attività strettamente correlate alla produzione agricola

1. Attività strettamente correlate alla produzione agricola quali centri di ricerca, coltivazioni sperimentali, coltivazioni intensive, deposito mezzi di contoterzisti e simili possono essere esercitate nel territorio rurale anche da soggetti non appartenenti alle categorie indicate al precedente articolo 5.3.2 comma 2. La realizzazione di fabbricati funzionali all'esercizio di tali attività è subordinata alla presentazione di un Accordo Operativo.

ART. 5.4 FUNZIONI AMMESSE

Art. 5.4.1 Funzioni ammesse nei nuovi edilizi

REGOLE

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

a	funzione abitativa	
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
	c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	(Cu B)
d	funzioni direzionali	
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private:	
	1 con affluenza fino a 100 persone;	(Cu B)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu M)
	d4 parcheggi pubblici: evitando l'impermeabilizzazione dei suoli;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e6 impianti di distribuzione carburanti, nelle fasce di rispetto stradale;	(Cu M)
f	funzioni rurali	(Cu n)
	f1 abitazioni agricole;	(Cu n)
	f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:	
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	(Cu n)
	2 rimesse per macchine agricole;	(Cu n)

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

2. Gli interventi di cui alla lettera c9, sono sottoposti a PRA.

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

REGOLE

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

a	funzione abitativa	
	a1 abitazioni e bed and breakfast: negli edifici con originaria funzione abitativa e negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;	(Cu B)
	a2 residenze brevi e affittacamere: negli edifici con originaria funzione abitativa e negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;	(Cu B)
	a3 ostelli: negli edifici con originaria funzione abitativa;	(Cu B)
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere: se presenti, negli edifici con originaria funzione abitativa o negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;	(Cu A)
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.): se presenti, negli edifici con originaria funzione abitativa o negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;	(Cu M)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.: se presenti, negli edifici con originaria funzione abitativa negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;	(Cu B)
	b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)

c	funzioni produttive	
	c6 insediamenti di tipo agro-industriali: se presenti;	(Cu B)
	c10 attività di ricerca	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
	d1 studi professionali: negli edifici con originaria funzione abitativa;	(Cu B)
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private (con esclusione delle RSA): negli edifici con originaria funzione abitativa o negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;	
	1 con affluenza fino a 100 persone,	(Cu B)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.): negli edifici con originaria funzione abitativa o se presenti;	(Cu B)
f	funzioni rurali	(Cu n)
	f1 abitazioni agricole;	(Cu n)
	f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:	
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	(Cu n)
	2 rimesse per macchine agricole;	(Cu n)
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;	(Cu n)
	4 allevamenti aziendali o interaziendali;	(Cu n)
	5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;	(Cu n)
	6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;	(Cu n)
	7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;	(Cu n)
	f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	1 laboratori per la ricerca,	(Cu B)
	2 foresterie aziendali,	(Cu B)
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)
	4 lavorazione e vendita dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,	(Cu B)
	5 agriturismo;	(Cu B)
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	(Cu n)
	7 fattoria didattica,	(Cu B)
	8 cantina vinicola, caseificio, ecc.	(Cu B)
	f4 colture intensive:	
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	(Cu n)
	2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	(Cu n)
	f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	(Cu B)
	f6 correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)	(Cu M)

- Il riuso di edifici, ad originaria funzione non abitativa (fabbricati di servizio) è compatibile unicamente per funzioni di servizio alla residenza, all'attività agricola, alla fruizione turistica del territorio e alle altre funzioni regolarmente insediate.
- L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, la trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- a nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- b nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione.

ART. 5.5 INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 5.5.1 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo

REGOLE

1. La nuova edificazione ad uso abitativo riguarda esclusivamente le esigenze dei soggetti di cui all'articolo 5.3.2 comma 1 e del loro nucleo familiare, ed in ragione dei seguenti elementi:
 - a sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo;
 - b sia verificata l'inesistenza, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, di altre unità edilizie abitative suscettibili di un recupero a tali fini;
 - c l'azienda agricola, abbia l'estensione minima: di 5 ha di SAU e non derivi da frazionamento.
 - d sia rispettato l'indice massimo di 0,03 mc/mq, ai sensi del DM 1444/1968.
2. Negli interventi di trasformazione e ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale, sono definiti in funzione dell'effettivo soddisfacimento del fabbisogno abitativo e, quindi, in funzione della dimensione del nucleo/nuclei familiari dei soggetti di cui all'art. 4.3.2 comma 1. La superficie complessiva abitativa aziendale, inclusi i relativi servizi, è la seguente:
 - a per ogni soggetto con i requisiti di cui all'art. 4.3.2 comma 1 e per ogni componente del relativo nucleo familiare: mq 80 di St per la realizzazione di un edificio abitativo e relativi servizi;
 - b per ogni ulteriore soggetto coadiuvante l'attività dell'azienda agricola non compreso nel nucleo familiare del soggetto di cui sopra ma coabitante: mq 60 di St;
 - c con un minimo di 100 mq.
 Alla St risultante andrà sottratta quella eventualmente esistente.
3. Nel caso in cui l'edificio abitativo esistente sia di valore storico testimoniale, o siano presenti limitazioni e/o vincoli di carattere ambientale che non permettano l'intervento di ampliamento dell'edificio residenziale esistente, l'intervento potrà attuarsi tramite la realizzazione di un secondo edificio abitativo posizionato all'interno della medesima corte rurale. La progettazione deve garantire la continuità e compatibilità tipologica con le preesistenze.
4. All'interno dell'edificio abitativo è ammessa la possibilità di ricavare ulteriori unità abitative qualora:
 - a siano presenti più soggetti con i requisiti di cui all'art. 4.3.2, comma 1;
 - b siano destinate a componenti del nucleo familiare coadiuvante l'attività agricola principale.
5. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **H** (altezza dell'edificio): ≤ m 6,70 o, in caso di ampliamento, l'altezza dell'edificio esistente se maggiore.

Art. 5.5.2 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola

REGOLE

1. La realizzazione di nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola, è effettuata dai soggetti di cui all'articolo 4.3.2 comma 2, ed in ragione dei seguenti elementi:
 - a sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici di servizio alla produzione.
 - b per la realizzazione di interventi edilizi in nuove unità aziendali valgono le condizioni di cui al precedente art. 4.3.2, comma 3.
2. Nell **territorio rurale dei paesaggi di pianura** le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:

- a per edifici di servizio all'attività zootecnica, la superficie complessiva massima di servizio aziendale per ogni UBA, con 2 UBA per ettaro di SAU:
1. **per allevamenti biologici:**
 - stalle mq 25 di St comprensivi di stabulazione e relativi servizi (antistalla, box parto, paddock coperti, servizi igienici, ecc.);
 - edifici di servizio agli allevamenti (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 20 di St;
 2. **per gli altri allevamenti:**
 - stalle mq 12 di St comprensivi di stabulazione e relativi servizi;
 - altri servizi (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 15 di St;
- Esempio: per un'azienda agricola zootecnica biologica di 10 ha di SAU, la St max per le stalle sarà di 500 mq, per i servizi di 400 mq.*
- Il numero di capi per altri tipi di allevamento è definito nella tabella di conversione riportata nel Regolamento Edilizio Comunale.
- b per edifici di servizio all'attività colturale agricola:
1. **depositi attrezzi, magazzini, ecc.**
 - mq 50 di St ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
 - mq 10 di St ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;
 2. **depositi attrezzi, magazzini, ecc.**
 - mq 100 di St per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).
- c cantine vinicole e caseifici: la realizzazione di cantine e caseifici da parte delle aziende agricole con centro aziendale nel comune di Modena è ammessa previa presentazione di un piano aziendale che dimostri la relazione dei terreni coltivati a vite, con le superfici della cantina, anche considerando locali per la degustazione e la vendita del prodotto. Nel caso parte dei terreni coltivati a vigneto siano localizzati in comuni limitrofi l'intervento sarà comunicato ai medesimi. L'intervento è soggetto a PRA.
3. **Nel territorio rurale dei paesaggi periurbani e perifluviali** le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:
- a. per edifici di servizio all'attività colturale agricola:
 1. **depositi attrezzi, magazzini, ecc.**
 - mq 30 di St ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
 - mq 10 di St ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;
 2. **depositi attrezzi, magazzini, ecc.**
 - mq 100 di St per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).
4. Alla St di cui ai precedenti commi 2 e 3 andrà sottratta quella di unità edilizie con funzioni di servizio eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda. I nuovi edifici devono essere posizionati nell'area del centro aziendale.
5. Le attività di allevamento esistenti o di nuova costituzione devono prevedere:
- a strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
 - b la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
 - c l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti zootecnici e/o di interventi di ristrutturazione di eventuali strutture preesistenti dovranno anche essere definite nella richiesta di titolo abilitativo tutte le opere di mitigazione ambientale.
6. Limiti e condizioni degli interventi:
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq$ m 20,00;

- **St** massima di ogni edificio: mq 900;
- Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: $\geq$ m 100 per le stalle;
- **H** (altezza dell'edificio): $\leq$ m 7,50, fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).
- **Soppalchi**. E' ammessa la realizzazione di soppalchi la cui superficie non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita.

Art. 5.5.3 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

REGOLE

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

Art. 5.5.4 Interventi per attività agrituristiche

STRATEGIE

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

REGOLE

2. Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agrituristici ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristico attivato nel territorio della provincia. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230-bis del Codice civile e di propri dipendenti.
3. L'ospitalità è ammessa nel numero massimo di 12 camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristica e fino ad un massimo di 8 piazzole in spazi aperti.
 Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, in ordine alla metratura minima di superficie delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata.
 L'impresa agrituristica che da almeno tre anni aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'art. 17 della LR 4/2009, può derogare ai limiti di cui sopra fino ad un massimo di ulteriori cinque camere.

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

4. Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo.
5. Servizi accessori all'attività agriturbistica, i cui alla DGR 987/2011, possono essere realizzati anche come nuova costruzione all'interno degli indici stabiliti per le attività di servizio alla produzione agricola. Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi agricoli.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione, possono attuarsi tramite intervento edilizio diretto convenzionato. In tali casi, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione, nella quale siano indicate le opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili in tutto il territorio dell'azienda agricola, nonché l'impegno alla partecipazione a consorzi stradali, qualora costituendi, ed, infine all'impegno alla cessazione dell'attività, a riportare le unità edilizie all'uso preesistente l'attività agriturbistica.

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

ART. 5.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

STRATEGIE

1. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, possono essere attuati anche da non imprenditori agricoli. Il presente articolo disciplina gli interventi sugli edifici privi di valore storico, all'art. 4.10 sono indicate le regole per le trasformazioni di quelli di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale.

Art. 5.6.1 Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola

REGOLE

1. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici esistenti sono quelle stabilite all'art. 5.4.2, sulla base della tipologia edilizia.
2. Gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici esistenti sono subordinati all'esistenza o alla realizzazione della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi.

Art. 5.6.2 Edifici con funzione abitativa

REGOLE

1. Negli edifici esistenti con originaria funzione abitativa è consentito il recupero a fini abitativi non agricoli e per l'insediamento delle funzioni ammesse all'art. 5.4.2.
E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime, rimanendo comunque all'interno della corte rurale o comunque in adiacenza dell'edificio esistente demolito.
2. Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione con modifica dell'esistente:
 - la medesima St del fabbricato da demolire, fatti salvi eventuali incentivi derivanti da specifiche norme di settore.
 - **H** (altezza dell'edificio): ≤ m 6,70;

- Al fine di contenere la diffusione insediativa, negli edifici esistenti con funzione abitativa sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a due unità abitative; in presenza, di più unità abitative (alla data di assunzione del PUG), queste non potranno essere aumentate.

Art. 5.6.3 Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola

REGOLE

1. Per gli edifici con originaria funzione di servizio alla casa rurale, ai fini di un migliore inserimento nel contesto, è ammessa la demolizione e ricostruzione, con riconfigurazione dei volumi. Il nuovo edificio non potrà essere accorpato all'edificio principale, dovrà essere realizzato all'interno della corte rurale e mantenere la funzione di servizio alla residenza.
2. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **St** max quella esistente, e comunque non superiore a 60 mq;
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq$ m 3,30;
 - le eventuali finestre dovranno avere un'altezza interna minima della banchina di m 1,80.
3. Per gli edifici con originaria funzione di servizio agricola, sono consentiti unicamente funzioni di servizio alla residenza o funzioni di ricovero mezzi per il mantenimento del fondo, nel caso di demolizione e ricostruzione si applicano i limiti e le condizioni di cui al precedente comma 2.
4. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi.

Art. 5.6.4 Attrezzature sportive all'aperto e infrastrutture pubbliche

REGOLE

5. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto a servizio esclusivo delle abitazioni, delle strutture turistico-ricettive e dei B&B, quali: piscine, campi da tennis e simili.
6. Nel territorio rurale è consentita inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici finalizzati alla fruizione turistica del territorio e di altre funzioni pubbliche e private di servizio quali le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie.
7. Gli ampliamenti delle imprese esistenti sono soggette all'art. 53 della LR 24/2017. Particolare attenzione dovrà essere rivolta al corretto inserimento ambientale e paesaggistico: dovranno essere dotati di adeguate alberature e di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Art. 5.6.5 Maneggi

REGOLE

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

Art. 5.6.6 Ricovero, cura ed addestramento animali

REGOLE

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

Art. 5.6.7 Serre permanenti per attività floro-vivaistica

REGOLE

1. La realizzazione di serre fisse per attività orto-floro-vivastiche e relativi locali di servizio e vendita sono ammesse, unicamente nel territorio rurale periurbano. L'area d'intervento dovrà essere direttamente accessibile dalla viabilità principale.
2. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere subordinati ad azioni di mitigazione dell'impatto visivo e di miglioramento del paesaggio agricolo circostante, da attuarsi all'interno della medesima area di intervento. L'intervento è soggetto a PdC convenzionato che indicherà gli impegni del richiedente alla realizzazione di interventi piantumazione, miglioramento della regimazione delle acque superficiali o altri interventi rivolti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.
3. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **St** max: 200 mq/ha di superficie fondiaria contigua fino ad un massimo di mq 800;
 - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: m 20,00;
 - **H** (altezza massima): ≤ m 6,00 fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);

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

Art. 5.7.1 La "vetrina agro-alimentare" esistente

STRATEGIE

1. La "vetrina agroalimentare" (individuata nella Carte della Trasformabilità DU2), è localizzata nel territorio rurale lungo il tracciato dell'autostrada A1, e costituita da insediamenti industriali di dimensioni importanti, che producono beni di eccellenza alimentari o ad essi collegati. Sono realtà industriali dinamiche, strettamente connesse alla struttura produttiva modenese e, in particolare a quelle agricole e meccaniche.
2. Le strategie che il PUG mette in campo per queste realtà da tempo insediate coniuga la possibilità di una crescita e specializzazione produttiva congiuntamente alla qualificazione ambientale e paesaggistica dei luoghi della produzione e al miglioramento delle connessioni con la grande viabilità.

REGOLE

3. Le attività insediate alla data di assunzione del PUG potranno, previa presentazione di un Piano industriale, ampliare le proprie strutture utilizzando il procedimento unico di cui all'art. 53 LR 24/2017. Gli interventi dovranno essere coerenti con le Strategie del PUG e attuare le azioni individuate per lo specifico contesto: L'intervento sarà soggetto alla metodologia di Valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni indicato all'art. 2.3.
4. Nuovi impianti agro-alimentari industriali, dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive ovvero in aree ecologicamente attrezzate.

Art. 5.7.2 Impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza

STRATEGIE

1. Nel territorio rurale sono localizzati alcuni impianti con produzioni di eccellenza nei settori dell'automotiv e del biomedicale, individuati nella Carte della Trasformabilità DU2.

Sono realtà da tempo insediate per le quali la Strategia coniuga la possibilità di una crescita e specializzazione produttiva congiuntamente alla qualificazione ambientale e paesaggistica dei luoghi della produzione e al miglioramento delle connessioni viarie.

REGOLE

2. Le attività insediate alla data di assunzione del PUG potranno, previa presentazione di un Piano industriale, ampliare le proprie strutture utilizzando il procedimento unico di cui all'art. 53 LR 24/2017. Gli interventi dovranno essere coerenti con le Strategie del PUG e attuare le azioni individuate per lo specifico contesto: l'intervento è soggetto alla metodologia di Valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni indicato all'art. 2.3.
3. Nuovi impianti dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive ovvero in aree ecologicamente attrezzate.

Art. 5.7.3 Altri edifici con funzione produttiva e commerciale

REGOLE

1. Per gli edifici con funzione produttiva in essere (non ricompresi al precedente art. 5.7.1, regolarmente autorizzati ed insediati alla data di assunzione del PUG sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa senza aumento di St. Alla cessazione dell'attività produttiva in essere non sono ammessi subentri e dovranno essere demolite.
2. Ai fini di promuovere la loro rilocalizzazione in ambiti produttivi, il PUG definisce incentivi al trasferimento, con la possibilità di ampliare gli edifici utilizzati dall'attività produttiva, da attuarsi tramite Accordo Operativo. L'intervento dovrà prevedere la demolizione degli edifici nel territorio rurale e il ripristino dello stato dei luoghi, l'incentivo al trasferimento è quantificato seguendo il metodo di calcolo indicato nella Tabella 4, e si sommerà alle quantità edificatorie derivanti dall'applicazione dell'indice di copertura definito per l'insediamento produttivo.
3. Per gli edifici classificati incongrui o non utilizzati, si applicano gli interventi di riqualificazione paesaggistica indicati all'art. 5.11. Qualora siano localizzati in prossimità di una ciclovia o nel territorio periurbano, le quantità edificatorie generate potranno essere realizzate in loco per strutture a sostegno della fruizione turistica del territorio.

ART. 5.8 EDIFICI IN FASCE DI ESPANSIONE INONDABILI O IN FASCE DI RISPETTO

REGOLE

1. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici abitativi privi di valore storico (e relativi fabbricati di servizio) localizzati in fasce di espansione inondabili, o all'interno di fasce di rispetto stradali, di elettrodotti o simili, la ricostruzione dell'edificio potrà avvenire, a parità di St, o immediatamente fuori dall'area a rischio o di rispetto con PdC convenzionato, ovvero in aree per nuovi insediamenti con Accordo Operativo. Non sono ammessi cambi d'uso.

ART. 5.9 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

REGOLE

1. Nel territorio rurale, limitatamente alle fasce di rispetto della viabilità statale e provinciale, sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante e potenziamenti di impianti esistenti¹³.
2. L'insediamento di attività integrative quali pubblici esercizi, ristoranti ecc. potranno essere attuati tramite PdC convenzionati o con procedimento unico di cui all'art. 53 LR24/2017, secondo quanto disposto dal D.lgs 32/1998 e delle norme regionali di indirizzi programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti. Dovranno essere reperite le dotazioni territoriali in relazione alle specifiche funzioni.
3. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata al nulla osta dell'Ente proprietario della strada e alla verifica delle condizioni di accessibilità dalla sede stradale. Dovranno essere previste idonee fasce a verde lungo il perimetro non stradale dell'insediamento e realizzate secondo quanto indicato nelle Linee guida per la realizzazione del verde.

¹³ "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti" che definiscono le tipologie degli impianti (DCR 355/2002 e le modifiche introdotte dalla DAL 208/2009). Gli impianti di distribuzione carburanti devono essere dotati di: almeno due colonnine multidispenser e relativa pensilina di copertura; servizi igienico sanitari per gli utenti, anche in condizione di disabilità, con almeno un posto di parcheggio funzionale all'utilizzo dei servizi igienici, locale per il ricovero del gestore.

TITOLO III VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

ART. 5.10 EDIFICI STORICI DIFFUSI NEL TERRITORIO RURALE

STRATEGIE

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

Art. 5.10.1 Funzioni ammesse

REGOLE

1. Negli edifici storici diffusi nel territorio rurale sono ammesse, nel rispetto della tipologia dell'edificio, le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa	
	a1 abitazioni, bed and breakfast	(Cu B)
	a2 residenze stagionali, affittacamere;	(Cu B)
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1 alberghi, centri benessere: limitatamente agli edifici specialistici e speciali,	(Cu A)
	b2 spazi congressuali ed espositivi: limitatamente agli edifici specialistici e speciali;	(Cu A)
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)	(Cu M)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	(Cu B)
	b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
	c2 artigianato di servizio alla persona;	(Cu B)
	c10 attività di ricerca	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	1 con affluenza fino a 100 persone,	(Cu B)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
f	funzioni rurali	(Cu n)
	f1 abitazioni agricole;	(Cu n)
	f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:	
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	(Cu n)
	2 rimesse per macchine agricole;	(Cu n)
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;	(Cu n)
	f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	1 laboratori per la ricerca;	(Cu B)
	2 foresterie aziendali;	(Cu B)
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)

	4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	(Cu B)
	5 agriturismo;	(Cu B)
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	(Cu n)
	7 fattoria didattica;	(Cu B)
	8 cantina vinicola;	(Cu B)
	f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;	(Cu B)

- Negli edifici specialistici (chiesa, convento, torre, fornace, mulino, ecc.) sono ammesse, nel rispetto della tipologia dell'edificio esclusivamente le funzioni, b1, b2, b5, c10, d3, e1, e5, f3.
- Negli edifici e speciali (ville, case padronali, ecc.) sono ammesse, nel rispetto della tipologia dell'edificio esclusivamente le funzioni a1, b1, b2, b5, c10, d3, e1, e5, f3.5, senza incremento di unità immobiliari.

Art. 5.10.2 Interventi edilizi ammessi

REGOLE

- Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici storici, censiti nelle relative schede contenute nell'Elaborato VT6.5, sono attribuiti con riferimento al valore storico-architettonico o storico-testimoniale e la tipologia:
 - Per gli edifici di valore storico-architettonico: restauro scientifico c
 - Per gli edifici di valore storico-testimoniale: restauro e risanamento conservativo d) con le regole di seguito indicate:
 - edilizia specialistica (chiesa, convento, torre, fornace, mulino, ecc.). Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali senza modificare: i sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge; la posizione o la quota di strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.) e strutture orizzontali (solai piani, volte); strutture di copertura (tetto); aperture.
 - edilizia speciale (ville, case padronali, ecc.). Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali senza modificare: i sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge; la posizione o la quota di strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.) e strutture orizzontali (solai piani, volte); strutture di copertura (tetto). E' ammessa la realizzazione di nuove aperture sui fronti secondari senza alterare l'unitarietà dei prospetti.
 - edilizia di base abitativa rurale (edificio a porta morta, casa colonica, ecc.). Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali ancora presenti. E' ammesso il riordino dei collegamenti orizzontali, e la realizzazione di nuove aperture senza alterare l'unitarietà dei prospetti.
 - edilizia di servizio alla produzione agricola (stalle, fienili, caselle, ecc.). Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali ancora presenti. Sono ammessi il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali, adeguamenti delle altezze interne senza aumento del volume e delle altezze dell'edificio. E' ammessa la realizzazione di nuove aperture senza alterare l'unitarietà dei prospetti.

Non sono ammessi frazionamenti.

- Qualora lo stato di conservazione indicato nelle citate Schede indichi "pessimo" o "rudere" l'edificio può essere oggetto di ristrutturazione edilizia "ricostruttiva".

ART. 5.11 ELIMINAZIONE DI EDIFICI INCONGRUI E NON PIÙ UTILIZZATI

- Ai fini di una qualificazione paesaggistica del territorio rurale, gli immobili incongrui per tipologia con il contesto nel quale sono inseriti e gli mobili non più funzionali all'attività agricola dismessi o in corso di

dismissione come tali individuati nella Tavola della trasformabilità (DU2.1-4), se localizzati in prossimità di ciclovie possono essere oggetto di demolizione e di successiva ricostruzione in loco di una parte delle superfici demolite. Le quantità edificatorie sono quelle derivanti rispettivamente dall'applicazione della Tabella 3b (per gli edifici incongrui) e dalla Tabella 3a per quelli dismessi; le funzioni ammesse sono quelle specificatamente indicate all'art. 5.4.2 comma 1. L'intervento di attua secondo quanto disposto all'art. 2.1.5.

PARTE VI INFRASTRUTTURE VERDI E BLU

ART. 6.1 OBIETTIVI E STRATEGIE

STRATEGIE

1. Il PUG promuove le trasformazioni del territorio perseguendo l'obiettivo dello sviluppo sostenibile. In questo contesto le infrastrutture verdi e blu possono svolgere un ruolo fondamentale per una maggiore resilienza urbana e incrementare il benessere. Contestualmente promuove il miglioramento e valorizzazione degli ecosistemi e della biodiversità presente nel territorio, perseguendo lo sviluppo di reti ecologiche, in coerenza con gli obiettivi dettati dalle normative sovraordinate.

Le infrastrutture verdi e blu, inoltre, costituiscono la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale.

ART. 6.2 INFRASTRUTTURE VERDI

STRATEGIE

1. L'Unione Europea definisce le infrastrutture verdi una rete di aree naturali e seminaturali pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici. Possono essere di proprietà pubblica o privata: nella maggior parte dei casi la loro funzione è ininfluente rispetto all'assetto proprietario.

ART. 6.3 INFRASTRUTTURE BLU

STRATEGIE

1. Le infrastrutture blu imprimono una forte caratterizzazione al paesaggio e contribuiscono in maniera significativa ad una loro connessione.

ART. 6.4 OBIETTIVI E AZIONI

1. Il PUG, oltre a promuovere la conoscenza e la cultura ambientale persegue nel Sistema funzionale ST2_1 i seguenti obiettivi e azioni:
 - Obiettivo b: Progettare la rete ecologica: azioni:
 - 1.b.1 Favorire il potenziamento della infrastruttura verde e blu
 - 1.b.2 Strutturare un nuovo corridoio ecologico tra i due fiumi Secchia e Panaro
 - 1.b.3 Promuovere la realizzazione di reti ecologiche urbane
 - 1.b.4 Realizzare 4 nuovi grandi boschi
 - 1.b.5 Approvare un programma di forestazione urbana volto alla messa a dimora di 200.000 nuovi alberi in 5 anni
 - Obiettivo c: Adeguare le norme del costruire al fine di contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano
 - 1.c.1 Ridurre gli impatti che provengono dall'agricoltura e promuovere la produzione di FER integrata: azioni
 - 1.c.2 Corretta progettazione delle aree verdi
 - 1.c.3 Incremento della permeabilità negli interventi edilizi
 - 1.c.4 Favorire il de-sealing e qualificare lo spazio pubblico attraverso misure di greening urbano
 - 1.c.5 Favorire la collocazione di nuovi impianti industriali in ambiti specializzati per attività produttive.
 - 1.c.6 Promuovere sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane

- 1.c.7 Favorire la realizzazione di bacini di fitodepurazione, fasce tampone a protezione dell'abitato e l'uso razionale della risorsa idrica
 - 1.c.8 Promuovere misure compensative e di mitigazione per gli interventi
2. Nel citato Sistema funzionale ST2_1 sono indicati contesti e focus progettuali.

ART. 6.5 FORESTAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Art. 6.5.1 Disciplina delle fasce di ambientazione connesse alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità

1. Ai fini della tutela ambientale e paesaggistica, di riqualificazione del paesaggio urbano o periurbano, della mitigazione dell'inquinamento acustico e della ricaduta di inquinanti aerodispersi generati dal traffico veicolare, devono essere realizzate fasce di ambientazione che costituiscono i perimetri di forestazione urbana e territoriale. Esse sono destinate ad interventi da realizzarsi sia mediante nuove piantumazioni, attuate con tecniche di tipo forestale, sia mediante vincolo conservativo su impianti, colture e piantate preesistenti.
2. Le fasce di ambientazione devono essere obbligatoriamente realizzate nelle aree contermini a linee ferroviarie, autostrade e strade di categoria B e C e nelle aree individuate nella Tavola ST2.1.1.

Art. 6.5.2 Modalità di realizzazione

1. Gli impianti di forestazione urbana devono essere realizzati con essenze arboree ed arbustive autoctone, privilegiando, in funzione della disponibilità di area, la creazione di fasce boschive, filari, barriere vegetali e siepi. Ai fini del contenimento dell'impatto acustico possono essere previsti movimenti di terra, nonché la installazione di barriere fonoassorbenti o fonoisolanti artificiali, da integrare con gli elementi naturali. Può essere altresì ammessa la previsione, adeguatamente coordinata ed integrata alle piantumazioni arboree, delle opere ed installazioni nel sistema delle infrastrutture per la mobilità, degli impianti di distribuzione carburanti e delle linee ferroviarie
2. In particolare, gli spazi di cui sopra destinati agli interventi di forestazione urbana lungo la linea ferroviaria ad alta velocità e alle infrastrutture ad essa correlate sono individuati nelle Tavole ST2.1.1 e VT2.2.

Gli impianti di forestazione urbana di che trattasi avvengono previa approvazione di progetto/progetti esecutivi di opera pubblica e su aree che sono perciò riservate all'espropriazione. La loro realizzazione può tuttavia avvenire da parte dei privati proprietari, conformemente alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del progetto esecutivo, mediante apposita convenzione che contenga i patti per la realizzazione, l'uso e la manutenzione del verde.

Nelle parti attuate o da attuare tramite intervento pubblico possono essere ubicate funzioni ricreative e di pubblico interesse, qualora siano compatibili.

L'individuazione cartografica dei perimetri delle aree identificate per impiantarvi sistemi di verde lineare (siepi e filari) è indicativa e potrà essere precisata con i progetti esecutivi.

PARTE VII NORME TRANSITORIE

ART. 7.1 SALVAGUARDIA

1. I titoli abilitativi per l'attuazione con intervento diretto (Permesso di costruire, SCIA o CILA), presentati prima della data di pubblicazione dell'avviso di assunzione del PUG sul BURERT e completi di tutti i documenti necessari, possono essere rilasciati secondo le disposizioni del PRG vigente. A quelli presentati successivamente la suddetta data sarà applicata la disciplina della Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE).
2. I Permessi di Costruire convenzionati, presentati prima della data di pubblicazione dell'avviso di assunzione del PUG sul BURERT e completi di tutti i documenti necessari, possono essere rilasciati secondo le disposizioni del PRG vigente. Quelli presentati successivamente la suddetta data che interessano aree di superficie superiore a 2.000 mq di Ster sono soggetti alla doppia conformità, mentre quelli che interessano aree di superficie minore a 2000 mq di Ster devono essere conformi alle disposizioni del PRG vigente integrate dalla sola normativa relativa alla Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE).
3. I PUA e gli altri strumenti attuativi comunque denominati presentati prima dell'adozione della delibera di assunzione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere approvati secondo le disposizioni del PRG vigente. I PUA pubblici adottati prima della data di cui sopra, possono procedere con l'approvazione secondo le disposizioni del PRG vigente, così come le loro varianti. Successivamente la stessa data non è ammessa la presentazione di PUA all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato (di cui all'art 32 della LR24/2017). Sarà possibile promuovere PUA relativi ad interventi di rigenerazione, per quelli presentati dopo l'adozione della delibera di assunzione del PUG e che interessano aree di superficie superiore a 2.000 mq di Ster è richiesta la doppia conformità, mentre, quelli che interessano aree di superficie minore a 2000 mq di Ster devono essere conformi alle disposizioni del PRG vigente integrate dalla sola normativa relativa alla Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE). Alle varianti ai PUA già approvati si applicano le medesime disposizioni.
4. Ai titoli abilitativi e strumenti attuativi di cui alla Delibera di Indirizzo di cui alla DCC n. 92 del 2018 si applicano le misure di cui ai commi precedenti.
5. I procedimenti speciali, comunque denominati, presentati prima dell'adozione della delibera di assunzione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere rilasciati secondo le disposizioni del PRG vigente, a quelli presentati successivamente la suddetta data sarà applicata la disciplina della Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE).

La doppia conformità si ha quando l'intervento è conforme alla disciplina del PRG vigente (PSC POC RUE) e ai parametri urbanistico-edilizi definiti con il PUG.