



COMUNE DI GUIGLIA  
Provincia di Modena

# PUG – Piano Urbanistico Generale

Assunto con delibera del Consiglio Comunale n.37 del 31/03/2022

## OSSERVAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO

## PREMESSA DI CARATTERE GENERALE

A seguito di un incontro con gli uffici tecnici della Regione e dopo una attenta lettura delle osservazioni dei privati, alcune tematiche specifiche – come la definizione della matrice di valutazione delle proposte di AO, PdC convenzionati e l'art. 6.18 – sono state oggetto di una integrazione che ha voluto chiarire ulteriormente le modalità di valutazione delle proposte di intervento e le possibilità di intervento relativamente agli edifici classificati incompatibili, di conflitto e dismessi in territorio rurale.

## MODIFICHE NORMATIVE

INTRODUZIONE NELLE VARIE ELABORAZIONI TESTUALI DI RETTIFICHE, CORREZIONI DI ERRORI MATERIALI E MODIFICHE NECESSARIE ALL'ALLINEAMENTO CON GLI ALTRI ELABORATI (RIFERIMENTI A SIGLE, ARTICOLI NORMATIVI, ECC.)

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

(le modifiche rispetto alla versione vigente sono indicate in rosso)

#### **Integrazione Art. 1.4 Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale – elementi per il monitoraggio del Piano e aggiornamento**

Al fine del coordinamento tra il nuovo PUG e il redigendo RE, nelle more dell'approvazione del nuovo RE, si introduce la disposizione transitoria in base alla quale le disposizioni del PUG espressamente riferite al RE non saranno applicabili e, nelle rispettive materie, si farà riferimento al vigente regolamento.

##### **Nuovo comma 1bis, art.1.4**

*1bis I riferimenti normativi della disciplina del PUG che rimandano al RE, fino all'approvazione del nuovo RE, sono da intendersi riferiti al vigente regolamento e dunque applicabili per le parti in esso contenute.*

#### **Integrazione Art. 1.4 Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale – elementi per il monitoraggio del Piano e aggiornamento**

In attuazione dell'art. 22, commi 3, 4, 6 e 7 si introduce la seguente disposizione normativa volta a consentire l'aggiornamento del QDC del PUG.

##### **Nuovo comma 5, art.1.4**

*5. Sono aggiornabili con delibera consigliare i seguenti elaborati:*

*A\_1\_4.1\_1 - Schede di censimento degli edifici di valore storico-culturale, compresi eventuali allegati costituiti da un censimento dei "segni minori"(pilastrini, edicole, lavatoi, etc..) (QDC)*

*A\_1\_5.3\_a - Schede aree dismesse, degradate, non utilizzate (QDC)*

*A\_1\_5.3\_6 - Schede delle situazioni di incompatibilità paesaggistico-ambientale (QDC)*

*Matrice di valutazione del Beneficio Pubblico e metodologia di valutazione (allegato al documento di Valsat)*

*I Requisiti prestazionali di cui all'art. 5.20.*

#### **Integrazione Art. 3.26, comma 3**

Al fine di recepire l'osservazione della Soprintendenza competente, è stata redatta la nuova Carta della Tutela Archeologica e quindi adeguate le correlate disposizioni normative.

#### **Carta della Tutela archeologica del territorio**

Il PUG individua nelle tavola dei vincoli con la Carta della Tutela archeologica (B.4\_a.6 ) i contesti territoriali a differente potenzialità archeologica, entro i quali gli interventi urbanistici ed edilizi sono soggetti a controllo archeologico preventivo.

**Integrazione Art. 5.4 Modalità di attuazione del PUG: Accordo Operativo / Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e permesso di costruire convenzionato, nuovo comma 6**

Semplificazione dei procedimenti

AREE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

*6. Per situazioni di scarsa complessità, l'Amministrazione può valutare l'opportunità di richiedere, in alternativa alla convenzione, un atto unilaterale d'obbligo in cui siano esplicitati gli obblighi da parte del proponente, nonché eventuali garanzie fideiussorie.*

**Modifica Art. 5.8 CS - Centri storici di Guiglia, Monte Orsello e Samone**

**Modifica Art.5.9 TS – Insedimenti di origine storica inclusi nel territorio urbanizzato**

Ai fini dell'incentivazione al recupero e riuso di edifici di valore storico e culturale, si ritiene opportuno ridurre la dimensione minima delle UI dagli attuali 60 mq a 40 mq.

**Art.5.9, nuovo comma 8bis**

Al fine di prevenire interpretazioni fuorvianti nella disposizione normativa si introduce il nuovo comma 8bs volto a precisare che l'area di pertinenza degli insediamenti di valore storico – culturale dovrà essere documentata dal proponente sulla base di opportuni approfondimenti conoscitivi. L'individuazione operata dal PUG è puramente indicativa.

*8bis La delimitazione dell'area di pertinenza di cui al comma precedente dovrà essere documentata direttamente dal proponente al momento della presentazione del progetto di intervento.*

**Integrazione Art 5.10 NS - Nuclei storici rurali**

Al fine di consentire, anche per i nuclei storici, gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'art. 7, comma 4, lettere a) e b), della LR24/17 (interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica), previsti per le aree incluse nel territorio urbanizzato perimetrato ai sensi dell'art.32,LR24 e dell'insediamento sparso e discontinuo (art.36, LR24), da cui discendono le possibilità ammesse dalla DAL sul contributo di costruzione, si inserisce la seguente specificazione.

*1.1 nuclei storici rurali, riconosciuti dal PUG come forme di insediamento sparso e discontinuo, sono costituiti da addensamenti edificati, di antico insediamento, a carattere rurale, organizzati, anche con tessuti edilizi elementari, solitamente attorno all'infrastruttura stradale.*

**Art. 5.11 Patrimonio edilizio sparso di interesse storico, nuovo comma 6**

Al fine di preservare l'unitarietà degli insediamenti di valore storico – culturale si richiede che anche gli interventi su edifici privi di valore storico, ma interni a corti coloniche di valore storico, sia sottoposti alla valutazione della CQAP

*6. Gli interventi di RE (comportante l'integrale demolizione) e AM su edifici non storici, interni ai CS, TS e NS, sono comunque sottoposti a parere preventivo da parte della CQAP.*

**Integrazione Art.5.12, Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES**

Precisazione in merito ai modesti ampliamenti per edifici classificati 2.2.

*[...] Per le unità edilizie ricadenti nel territorio rurale sono consentiti modesti ampliamenti, nella misura massima del 10% del volume esistente nell'edificio, ferma restando la possibilità di demolire e ricostruire accorpati altri piccoli volumi di manufatti accessori; tali modesti ampliamenti devono comunque rispettare i punti precedenti, avvenire nel rispetto dell'impianto tipologico originario e l'intervento edilizio deve prevedere il riordino della eventuale corte e/o degli spazi aperti e il recupero delle pertinenze ed annessi eventualmente presenti;*

**Nuovo Art.5.12 bis Interventi ammessi per edifici non storici all'interno dei CS, TS, NC e insediamenti di valore storico – testimoniale in territorio rurale**

Ai fini di semplificare la lettura del documento normativo della Disciplina, si inserisce la tabella di sintesi che riassume gli interventi ammissibili per gli ES e per gli edifici non storici interni al CS, TS e NS (l'integrazione è riportata a seguire)

**Tabella di sintesi degli interventi ammessi su ES e su edifici non storici interni al CS, NS e TS**

<b>EDIFICI DI VALORE STORICO – CULTURALE E TESTIMONIALE</b>	
<b>Unità edilizie e categorie di tutela</b>	<b>Interventi ammessi</b>
<b>ES.1.1: unità edilizie di valore monumentale</b>	<b>MO, MS e RS</b>
<b>ES.1.2: Unità edilizie di interesse storico architettonico</b>	<b>MO, MS, RS e RRS</b> Per le unità edilizie di interesse storico architettonico compromesse: RE condizionata
<b>ES.2.1: le unità edilizie di interesse culturale e testimoniale integre</b>	<b>MO, MS e RRS</b> È consentito il recupero delle superfici legittime delle superfetazioni incongrue* nel rispetto e nell'armonizzazione dell'impianto tipologico originario
<b>ES.2.2: unità edilizie di interesse culturale e testimoniale compromesse rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari</b>	<b>MO, MS, RS, RRS e RE condizionata</b>
<b>ES.2.3: Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale e culturale e testimoniale compromesse, in stato di rudere o parzialmente demolite</b>	<b>MO, MS, RS, RRS e RE condizionata</b> Riposizionamento di volumi edilizi entro il 20% del volume totale
<b>EDIFICI NON STORICI INTERNI AL CS, TS E NS</b>	
	<b>Interventi ammessi</b>
<b>Unità edilizie prive di valore storico - culturale</b>	<b>MO, MS, RRS, RE</b>
<p><b>Aperture e prospetti</b></p> <p>Unità assoggettate a categoria di tutela <b>ES.1.1</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nei fronti principali e in quelli secondari è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati, e non è ammessa la modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre)</li> </ul> <p>Unità assoggettate a categoria di tutela <b>ES.2.1</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nei fronti principali è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati, e non è ammessa la modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre)</li> <li>- Nei fronti secondari è ammessa la modifica di aperture preesistenti e la realizzazione di nuove aperture nel rispetto dei criteri generali stabiliti dal RE, e al parere della COAP.</li> </ul> <p>Unità assoggettate a categoria di tutela <b>E2.2</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nei fronti principali è ammessa la modifica di aperture preesistenti e la realizzazione di nuove aperture nel rispetto dei criteri generali stabiliti dal RE, e al parere della COAP</li> <li>- Nei fronti secondari è ammessa la modifica di aperture preesistenti e la realizzazione di nuove aperture nel rispetto dei caratteri compositivi e degli elementi architettonici significativi dell'edificio, dei colori delle tinteggiature e dei materiali tradizionali preesistenti.</li> </ul> <p>La realizzazione di nuove aperture al piano terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- E' sempre esclusa negli edifici soggetti a categoria di tutela ES.1.1, ES.1.2 e E2.1, fatta salva la possibilità di ripristino di aperture preesistenti.</li> </ul>	

- *Negli edifici soggetti a categoria di tutela E2.2: nei fronti principali è ammessa solo per ragioni di sicurezza e per ripristino di aperture preesistenti; nei fronti secondari è ammessa nel rispetto dei caratteri compositivi, del rapporto dei pieni e dei vuoti del fronte interessato e degli elementi architettonici significativi dell'edificio.*

*\* parametro: volume esistente*

*Qualunque modifica deve avvenire nel rispetto caratteri compositivi e degli elementi architettonici significativi, dei criteri stabiliti dal RE e del parere della COAP*

### **Integrazione Art. 5.18 comma 1**

*Al fine di incentivare quanto previsto dalla strategia, si integra tale comma con questi ulteriori punti, tra i requisiti per l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi:*

- n) *Realizzazione edificio in bioedilizia;*
- o) *Contribuzione al raggiungimento di almeno uno degli obiettivi della strategia;*
- p) *Realizzazione contestuale di interventi di difesa del suolo/diminuzione del rischio idrogeologico dell'area.*

### **Integrazione Art. 5.18 comma 2**

Ai fini dell'allineamento tra le tavole della Disciplina e testo normativo, si introduce la seguente disposizione.

*2. Nella aree classificate dal PUG come "parti del tessuto insediativo che per condizioni morfologiche e localizzazione presentano caratteristiche paesaggistiche meritevoli di salvaguardia", devono essere rispettate le seguenti condizioni:*

*- Altezza massima: come presente nel tessuto edificato circostante e comunque non superiore a quanto stabilito nei Tessuti di cui all'art. 5.20bis successivo.*

*Gli interventi di RE comportanti la demolizione integrale del manufatto edilizio e la NC dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 5.6 in merito al corretto inserimento paesaggistico).*

### **Modifica Art. 5.19, comma 1 art.5.20 comma 1**

In recepimento alla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico si provvede a sostituire all'art. 5.19 comma 1, lett.a la classe energetica A1 con la classe A4 / NZEB e ad allineare il successivo art. 5.20 eliminando tra i requisiti volontari la classe A4 (in quanto già richiesta tra i requisiti minimi).

### **Integrazione articolo 5.20bis**

Al fine di differenziare norme di carattere generale da norme specifiche, si introduce la definizione dell'articolo Art. 5.20 bis, senza modificazione dei contenuti normativi.

*Art. 5.20 bis Parametri specifici per i tessuti T1 – T4*

### **Integrazione Art. 5.20 bis Parametri specifici per i tessuti T1 – T4, tabella Parametri da applicare per gli interventi nei Tessuti insediativi**

Al fine di preservare un assetto insediativo coerente con quanto già realizzato in un'area oggetto di disciplina particolareggiata, si introduce la seguente disposizione:

*E' comunque ammesso un lotto di dimensioni inferiori, e comunque non < 500 mq, qualora previsto in aree già oggetto di PP*

### **Art. 5.22, nuovo comma 2**

Al fine di ammettere, nei tessuti produttivi, la possibilità di prevedere un alloggio per il proprietario dell'azienda, si provvede a inserire la seguente disposizione normativa.

*2. In tutti i tessuti produttivi è ammessa la residenza limitatamente alle superfici ove tale uso è già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme e con divieto di frazionamento in un numero maggiore di unità immobiliari; la residenza è inoltre ammessa qualora prevista in un Piano Attuativo vigente, fino alla scadenza della convenzione.*

*In alternativa a quanto previsto al punto che precede, la previsione di un nuovo alloggio per il titolare*

dell'azienda o per il personale di sorveglianza degli impianti, è ammesso, in caso di azienda operante, nella misura massima di un alloggio fino a 150 mq di SU per ciascuna azienda, con vincolo di pertinenza al complesso produttivo.

È ammesso il cambio d'uso di spazi residenziali collocati ai piani terra in favore di spazi collocati ai piani superiori, già destinati agli usi ammessi in tali ambiti, senza aumento della SU.

#### **Articolo 5.27, nuovo comma 5bis**

Al fine di disciplinare gli interventi nei tessuti TR e Tr, in assenza di strumento attuativo, si introduce la seguente disposizione normativa.

*5bis In assenza di AO, PUA di iniziativa pubblica o PdC convenzionato sono ammessi unicamente gli interventi di MO, MS e RRC.*

#### **Articolo 5.27, nuovo comma 5ter**

Al fine di incentivare interventi di demolizione di fabbricati considerati incompatibili (art.6.18), si introduce la seguente disposizione normativa.

*5ter Al fine di incentivare interventi di demolizione di fabbricati considerati incompatibili (art.6.18), su tutti gli edifici esistenti è ammesso un **intervento DR temporalmente disgiunto**, con:*

*L'intervento di DR "temporalmente disgiunto" avviene previo rilascio di permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm. e ii. e può comportare anche l'introduzione degli usi temporanei di cui all'art. 16 della LR24/2017. In sede di convenzione dovrà essere stabilita la tempistica, per un tempo comunque non superiore ai 10 anni, per la presentazione del progetto di ristrutturazione edilizia, decorso il quale si applicheranno i parametri stabiliti agli artt. 5.17 – 5.20bis.*

#### **Integrazione Art. 5.28 – aree soggette a PdC convenzionato**

##### **PCONV.3**

Al fine di incentivare gli interventi di insediamento di nuove attività economiche nel territorio comunale, l'Ip da 0,30mq/mq è stato alzato a 0,40 mq/mq.

##### **PCONV.5**

Si precisa che l'intervento all'interno dell'area perimetrata come PCONV.5 è finalizzato unicamente al trasferimento di edifici classificati **incongrui ai sensi dell'art.6.18** o, eventualmente, al trasferimento di DE di aree interne al TU che presentano condizioni urbanistiche tali da condizionare non consentire l'edificazione.

*(Le modifiche al testo vigente sono indicate in rosso)*

##### **PCONV.5**

*Usi ammessi: residenza e usi urbani compatibili;*

*Ip= 0,08mq/mq fino ad un massimo di 0,20mq/mq*

*NP max = ≤ 10 m. (3 piani)*

*Prescrizioni specifiche e condizioni di sostenibilità: indicate nella Valsat.*

*L'attuazione dell'intervento è finalizzato ~~o~~ unicamente al trasferimento di DE derivanti dalla demolizione di edifici classificati **quali "situazioni di incompatibilità ambientale e/o paesaggistica" o "situazioni di conflitto ambientale e/o paesaggistico" incongrui dal PUG (art. 6.18), o dall'eventuale trasferimento di potenzialità edificatorie di altri lotti in tessuti urbanizzati che presentino vincoli o condizioni morfologiche ostative all'edificazione**; ulteriori condizioni potranno essere definite in sede di convenzione.*

*La capacità edificatoria residua dovrà essere destinata alla realizzazione di ERS.*

*La quota max di ERS realizzabile è pari al 100% della quota di DE trasferibili.*

*Modalità di attuazione: Accordo Operativo / PdC convenzionato (quest'ultimo per il trasferimento di DE di lotti in tessuti urbanizzati che presentino vincoli o condizioni morfologiche ostative all'edificazione)*

## **Integrazione Art. 5.44 comma 1**

### **Art. 5.44 Edilizia Residenziale Sociale**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia soggetti ad accordi operativi, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, procedimenti speciali e permessi di costruire convenzionati, concorrono al soddisfacimento del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, nella misura del 15% (in termini di SU) nel caso di nuovi insediamenti residenziali.

*Nel caso di interventi residenziali di modesta entità che prevedano un numero inferiore alle 6 u.i., potranno essere valutate dal comune altre forme di partecipazione di concorso alla dotazione richiesta.*

## **Integrazione Art. 6.5 nuovo comma 2**

Precisazione in merito all'uso C7 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia

2. *L'uso C7 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia è ammissibile in territorio rurale conformemente alle disposizioni normative nazionali e regionali e relativi provvedimenti autorizzativi, nonché nel rispetto dell'art. 5.6 e del RE.*

## **Modifica Art. 6.10 comma 3**

Specificazione normativa

1. Per gli edifici di origine storica (classificati tali dal PUG o comunque con origine storica dimostrabile attraverso idonea documentazione da Catasto ottocentesco, *ovvero realizzati prima del 1940 ed aventi*), ~~con~~ caratteristiche tipologiche idonee al riuso abitativo, che non abbiano subito trasformazioni tali da non consentire la riconoscibilità degli elementi di interesse storico-architettonico o testimoniale, è ammesso il recupero e riuso a fini abitativi, attraverso un intervento di RRC o di RE condizionata, previo parere della CQAP.

## **Modifica Art. 6.10 comma 7**

Al fine di ridurre possibili interpretazioni fuorvianti della norma, si introduce la seguente precisazione.

a) *Edifici in tutto o prevalentemente in parte* abitativi (usi A1, A2 o A3), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi D1, D3, E1, E2).

## **Modifica Art. 6.10 comma 15**

Si introducono o le seguenti precisazioni.

15. Nei casi sotto riportati e per fabbricati non classificati storici ~~o non inseriti in nuclei storici~~, è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, in area diversa da quella di sedime, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà e nelle immediate adiacenze del fabbricato da spostare, alle seguenti condizioni:

- Il fabbricato sia compreso in area di rispetto stradale secondo la vigente normativa (D.Lgs 30/04/1992 n. 285 (e s.m.i.) e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., per gli ambiti esterni al perimetro del Centro Abitato;
- ~~- Il fabbricato sia distante meno di 0,50 m dalle strade vicinali e meno di 3,00 m dalle strade statali;~~
- Il fabbricato sia compreso in area di rispetto degli elettrodotti e dei depuratori secondo la vigente normativa;
- Il fabbricato sia compreso in aree a rischio da frana perimetrate e zonizzate come zona 1, di cui agli artt. 2.1 e 2.2 del PUG;
- Il fabbricato sia compreso nella fascia di rispetto delle "acque pubbliche" ai sensi dell'art. 96, lett. f) del R.D. 523/1904.
- *Il fabbricato sia realizzato ad una distanza inferiore a quella stabilita dalla normativa vigente sulle distanze.*

*In assenza di almeno una delle condizioni sopra riportate, l'intervento di RE ricostruttiva, per la stessa categoria di edifici, potrà avvenire solo a condizione che l'area di sedime del nuovo fabbricato sia almeno in parte sovrapposta a quella del fabbricato demolito.*

*Nei casi sopra elencati l'intervento di trasferimento si attua per intervento diretto convenzionato ed è*

subordinato al parere della COAP e alla integrale demolizione dell'edificio originario, come prescritto all'art. 5.19 del PUG, **nonché al rispetto delle disposizioni stabilite dal Regolamento Edilizio.**

### **Modifica Art. 6.10 comma 13**

Al fine di evitare interpretazione fuorvianti della norma si stralcia la parte di testo indicata tra parentesi. (le seguenti modifiche indicate in rosso)

12. La realizzazione di manufatti in legno per ricovero attrezzi da giardino e simili (ad esclusione di quelli non soggetti a titolo abilitativo ai sensi del R.E.) è ammessa solo nel caso in cui non esistano altri edifici ~~(come ad esempio caselle o altri manufatti quali forni, ex pollai, ecc.)~~ o parti di edifici che posano essere adibiti a tale uso. La condizione deve essere dimostrata in sede di presentazione della domanda di titolo abilitativo edilizio.

### **Integrazione Art. 6.16 comma 6**

Al fine di incentivare il presidio sul territorio, quale finalità di strategia del PUG, si provvede a introdurre (le seguenti modifiche indicate in rosso)

6. Attraverso PdC convenzionato è possibile l'approvazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica esteso ad almeno tre edifici; l'intervento potrà prevedere, a fronte di un progetto unitario di qualificazione degli spazi pubblici, un incremento della Su complessiva fino al ~~20~~ **30%** della Su preesistente, **anche tramite interventi di AM, previo parere COAP e procedura di corretto inserimento paesaggistico.**

7. Nei lotti liberi o in adiacenza ad essi alla data di adozione del PUG con  $S_f \geq 500$  mq è **inoltre** ammesso l'intervento di NC o AM con **fino alla saturazione dell'indice di  $U_f = 0,15$  mq/mq.** ~~L'intervento AM è ammesso per intervento diretto fino alla saturazione dell'indice  $U_f = 0,15$  mq/mq.~~

8. Interventi di ristrutturazione edilizia condizionata, con adeguamento funzionale e di qualificazione energetica del singolo edificio, potranno prevedere un incremento della Su fino al ~~10~~ **20%** di quella preesistente **anche attraverso interventi di AM.**

### **Modifica Art. 6.18** Edifici incongrui e situazioni di compromissione dei contesti ambientali e paesaggistici

Ai fini di una maggior comprensione degli oggetti di cui all'art. 6.18 ed anche a seguito di un incontro con gli uffici tecnici della Regione, si riclassificano le "situazioni incongrue" come "situazioni di incompatibilità ambientale/paesaggistica e di conflitto", come di seguito precisato.

#### **Art. 6.18 Situazioni di incompatibilità e situazioni di conflitto dei contesti ambientali e paesaggistici – Edifici dismessi in territorio rurale**

1. Il PUG disciplina le **situazioni** in cui l'assetto attuale presenta **caratteristiche di conflitto ambientale e/o paesaggistico** con il contesto e di compromissione della qualità dei luoghi e dell'equilibrio insediativo e le **situazioni di incompatibilità paesaggistica e/o ambientale**, in territorio urbanizzato e rurale, (vale a dire costruzioni che per localizzazione, dimensioni planivolumetriche, forme o caratteristiche tipologiche e funzionali, usi e impatti visuali alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi (urbani o extraurbani).
2. Il PUG disciplina altresì **gli edifici dismessi o sottoutilizzati**; tali situazioni comprendono sia condizioni di dismissione che sedi di attività parzialmente in essere.
3. Le situazioni di cui al comma 1 sono descritte nel Quadro Conoscitivo Diagnostico attraverso uno specifico censimento (elaborato A\_1\_5.3 b) mentre gli edifici dismessi di cui al comma 2 sono descritti e individuati nell'elaborato A\_1\_5.3\_a.
4. In attuazione della strategia il PUG promuove per le situazioni di cui ai commi precedenti azioni finalizzate al miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche, attraverso la riduzione e la mitigazione degli impatti, o il ripristino ambientale e paesaggistico con la totale demolizione dei manufatti, a seconda del grado di impatto del contesto paesaggistico e ambientale.

#### **TIPOLOGIE INDIVIDUATE:**

##### **SITUAZIONI DI INCOMPATIBILITA' AMBIENTALE E/O PAESAGGISTICA**

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

*extraurbani) di particolare valore.*

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

#### **SITUAZIONI DI CONFLITTO AMBIENTALE E/O PAESAGGISTICO**

6. Il PUG prevede la possibilità, previo permesso di costruire convenzionato, di recupero in loco della volumetria esistente degli edifici di cui al comma 2, a fronte della realizzazione di opere volte alla mitigazione degli impatti presenti secondo le indicazioni riportate nel documento di Valsat e ad opere compensative che potranno essere stabilite dall'Amministrazione comunale in sede di convenzionamento.

*In occasione di rilascio di qualsiasi titolo abilitativo è fatto obbligo di prevedere e attuare interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di miglioramento dell'assetto funzionale e architettonico; tali interventi saranno oggetto di appositi atti d'obbligo sottoscritti da parte dei soggetti interessati.*

*È sempre ammessa la possibilità di trasferimento di diritti edificatori di cui al comma 5 precedente.*

7. Per i due edifici dell'ex prosciuttificio in località Ca' Rastelli è ammesso il recupero in loco, nell'area di sedime, di una quota della volumetria esistente, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

**Edificio 6a**

Altezza massima: ≤ 6,50 m. (2 piani)

**Edificio 6b**

Altezza massima: ≤ 10 m. (3 piani)

*La quota residua della volumetria esistente potrà essere trasferita, attraverso AO, in aree entro il TU o in aree ad esso contigue.*

*Si richiamano integralmente le disposizioni dell'art. 5.10 riferite ai nuclei storici rurali.*

#### **SITUAZIONI DI DISMISSIONE IN TERRITORIO RURALE**

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

*Sono ammessi interventi di:*

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

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

*In alternativa, attraverso Accordo Operativo, si può prevedere:*

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

*- il riconoscimento per usi residenziali o terziari di una quota di Su, non superiore al dieci per cento*

*della superficie coperta del manufatto, ovvero fino al venti per cento nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione e smaltimento di materiali pericolosi, da trasferire in area idonea del territorio urbanizzato (densificazione) o in area adiacente al TU idonea per dotazioni e assetto infrastrutturale.*

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

#### **SITUAZIONI INCOMPATIBILI NEL TERRITORIO URBANIZZATO**

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

#### **Nuovo art.6.19**

##### **Art. 6.19 Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali**

- 1. In relazione al recupero o al riuso di edifici esistenti per usi A1, A2, B1, B2, E2 e E7 nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, quali piscine, vasche d'acqua, biolaghi, campi da bocce e simili, di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agrituristica. Tali attrezzature potranno avere una dimensione massima pari al 30% della superficie complessiva dell'edificio principale nel caso di residenze e al 40% nel caso di agriturismi che in ogni caso la superficie della piscina / vasca d'acqua non potrà superare i 50 mq. per la residenza privata e i 100 mq. per l'agriturismo.*

*Nel solo caso degli agriturismi o di attività ricettive o di ristorazione la realizzazione di una piscina può essere accompagnata dalla costruzione di un piccolo edificio di pertinenza dell'edificio principale, di dimensione pari a 20 mq, destinato esclusivamente a servizi igienici e docce.*

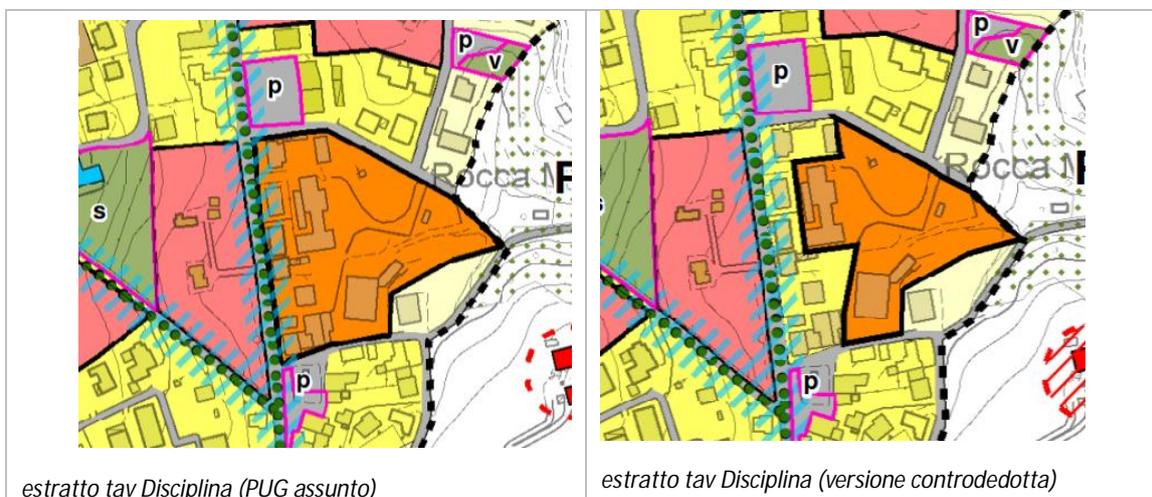
*Nel solo caso degli agriturismi o di attività ricettive o di ristorazione la realizzazione di una piscina può essere accompagnata dalla costruzione di un piccolo edificio di pertinenza dell'edificio principale, destinato esclusivamente a servizi igienici e docce.*

*Per gli usi A1, A2 è ammessa la realizzazione di un edificio di servizio attraverso il recupero di manufatti edilizi presenti nell'area di pertinenza dell'edificio principale, realizzando un unico edificio di servizio di dimensioni modeste, ad unico piano anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione; l'edificio di pertinenza non potrà avere dimensione superiore al 20% della volumetria esistente dell'edificio principale e comunque non superiore a 25 mq. di Su.*

- 2. Ai fini del miglioramento dell'assetto paesaggistico e della funzionalità del complesso edilizio, nei nuclei rurali, è ammessa la possibilità di accorpare le volumetrie degli edifici legittimamente esistenti, attraverso la presentazione di un progetto unitario soggetto a permesso di costruire convenzionato, che dovrà definire l'intervento di riqualificazione con il riuso degli edifici di servizio esistenti e/o la loro demolizione e ricostruzione in un unico edificio di servizio, ed una sistemazione complessiva degli spazi di pertinenza, nel rispetto dei limiti di cui al comma 1 secondo capoverso. Non è consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario, né di strutture leggere eventualmente presenti.*
- 3. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (B1) o per allevamento e custodia di animali "d'affezione" (uso F5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di ricoveri per animali (ad es. tettoie aperte o box) per una Sq proporzionata al numero e tipo di animali presenti, comunque entro un massimo di 25 mq per ciascuna attività, nonché recinti per animali, gabbie e simili. I ricoveri devono essere igienicamente idonei al ricovero degli animali specificati nel progetto e rispettare quanto previsto dalla Direttiva 98/58/CE sul benessere degli animali e la Legge. 526/99.*
- 4. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo, al rispetto dell'art. 5.6 relativo al corretto inserimento paesaggistico e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.*

## CORREZIONE ERRORI MATERIALI

(Correzione specifica) Si modifica la perimetrazione del tessuto Tr a Roccamalatina come indicato nell'immagine a seguire.



## DOCUMENTO DI VALSAT

- Al fine di precisare ulteriormente il **sistema di valutazione delle proposte di AO, art.53 LR24/17, accordi di programma e PdC CONV** si sostituisce integralmente il paragrafo 4.4 con il seguente. (vedi **allegato**)
- Al fine di orientare la progettazione nelle aree classificate come **T.r- Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione**, si predispongono relative schede di analisi con indicati i limiti e le condizioni di sostenibilità.
- Si integra il documento di Valsat (par. 5.3) con il contributo HERA relativamente alle aree di possibile densificazione e aree di nuova urbanizzazione.
- Al fine di orientare gli interventi di recupero e riuso degli edifici di cui all'art. 6.18 *Situazioni di incompatibilità e situazioni di conflitto dei contesti ambientali e paesaggistici – Edifici dismessi in territorio rurale* si predispongono le schede di analisi con indicati i limiti e le condizioni di sostenibilità.
- **Correzione errori materiali** presenti nel documento di Valsat.

## QUADRO CONOSCITIVO

A fine di consentire la qualificazione di situazioni di incompatibilità paesaggistica anche attraverso il recupero delle volumetrie in loco e non necessariamente attraverso il trasferimento di DE nel TU o in aree rurali contigue allo stesso, come invece prescritto dalla LR24 per gli edifici classificati incongrui, si modifica la dicitura "opere incongrue e situazioni incoerenti" con "**situazioni di incompatibilità e conflitto paesaggistico e/o ambientale**" (elaborato **A\_1\_5.3\_b**) e si provvede ad allineare la normativa stabilita nella disciplina (art.6.18).

- Si integra la relazione di QCD esplicitando i contributi HERA pervenuti in fase di consultazione.



## MODIFICHE CARTOGRAFICHE

INTRODUZIONE NELLE CARTOGRAFIE DI RETTIFICHE, CORREZIONI DI ERRORI MATERIALI E MODIFICHE NECESSARIE ALL'ALLINEAMENTO CON GLI ALTRI ELABORATI (RIFERIMENTI A SIGLE, ARTICOLI NORMATIVI, ECC.)

### TAVOLA ASSETTO STRATEGICO / TAVOLA DELLA DISCIPLINA

- Inserire i nuclei storici "La Vignola" e "La Bastiglia", in quanto mancanti in cartografia.
- (Disallineamento tra le tavole della Disciplina e lo schema di assetto strategico). Si adeguano le perimetrazioni dello schema di assetto e della disciplina relativamente alle aree rurali ad alto valore paesaggistico
- Al fine di consentire una maggiore leggibilità delle elaborazioni cartografiche, si provvede a modificare la campitura delle Zone C.2 del PTP da "Aree di alto valore paesaggistico/ambientale"
- Si allinea la rappresentazione grafica della legenda e contenuti della tavola
  
- (Tav. B.3\_2.1 Disciplina) si provvede a distinguere maggiormente la campitura delle aree ECO e delle aree agricole ad alto valore paesaggistico-ambientale in quanto molto simili (si confondono e possono creare confusione di lettura degli elaborati)

### TAVOLE DEI VINCOLI

- Si inseriscono in legenda i riferimenti normativi della Disciplina del PUG, oltre a quelli già presenti riferiti al PTCP e ad altri strumenti di pianificazione o a norme nazionali e regionali vigenti
- Tav. dei vincoli B.4\_a.1 – dissesto: si inserisce la perimetrazione del Vincolo idrogeologico
- Tav. dei vincoli B.4\_a.4: al fine di migliorare la leggibilità della tavola, si modifica la campitura riferita agli edifici sottoposti a decreto di vincolo (campitura che rischia di confondersi con altri ES) edifici
  
- Si è provveduto ad elaborare la carta della Tutela archeologica, d'intesa con la competente Soprintendenza.

### QUADRO CONOSCITICO DIAGNOSTICO

#### A\_1\_4.1\_ – insediamenti storici

Correzione errori materiali presenti

- In generale: modificato layout insediamenti nel Parco
- Inserire i toponimi anche degli insediamenti nel Parco

#### Scheda storici n. 29.01

La cat. di intervento da PRG è restauro di tipo B e non R.E. – correzione refusi vari