PUG
2020

PRIGNANO sS

redatto in forma associata dai comuni di
Montefiorino, Palagano e Prignano sulla Secchia

PIANO URBANISTICO GENERALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PARTE 5 - LE DETERMINAZIONI: LA COMPONENTE REGOLATIVA

Progettisti

Ezio Righi

Claudio Fornaciari

Collaboratori

Emiliano Righi

Simone Ruini

novembre 2020

Il sindaco	Maurizio Paladini
Il responsabile del procedimento	Maurizio Paladini
I progettisti	Ezio Righi, Claudio Fornaciari
I collaboratori alla progettazione	Emiliano Righi, Simona Rotteglia, Simone Ruini, Anna Trazzi
Il consulente nelle materie sociali ed economiche	Giuseppe Sandro Dima
I consulenti per il sistema ambientale, la geologia e l'idrogeologia	Giorgio Gasparini di Arkigeo Daniele Piacentini
Il consulente in materia di acustica	Carlo Odorici con la collaborazione di Michela Malagoli
Il consulente in materia di archeologia	Alberto Monti
Il consulente in materia di microzonazione sismica e sostenibilità geologica del piano	Valeriano Franchi con la collaborazione di Alessandro Ghinoi
I consulenti in materia informatica	Lasitek di Simone Sava Labriola Roberta Coriani
hanno svolto la rilevazione del patrimonio edilizio	Edoardo Paladini, Cesare Cappelletti
Il referente dell'ufficio tecnico comunale	Pierluigi Croci

5 Le determinazioni: la componente regolativa

5.1 La funzionalità al controllo urbanistico edilizio

5.1.1 Le discipline delle trasformazioni e delle attività

Anche per ragioni di chiarezza espositiva, ma soprattutto per intrinseca coerenza all'impianto concettuale di un testo normativo, il dispositivo di controllo urbanistico edilizio congegnato con il PUG si regge su due componenti essenziali:

- l'individuazione degli *oggetti* su cui interviene, ovvero le trasformazioni fisiche o funzionali del territorio soggette alla disciplina urbanistico edilizia;
- la statuizione delle *limitazioni* poste a questi oggetti.

Le *Norne generali* riuniscono l'insieme delle limitazioni conseguentemente imposte sulle trasformazioni del territorio. Ciascuna di queste può variare molto ampiamente sul territorio, riguardandone solo parte, o con valori diversi in parti diverse; gli elementi costitutivi della componente regolativa del PUG assolvono al compito di riferirle al territorio:

- le tavole della *Disciplina del territorio rurale*, sull'intera estensione del territorio comunale, mediante partizioni leggibili e interpretabili alla scala 1:5000;
- la *Disciplina urbanistica di dettaglio* sul territorio urbanizzato e, al caso, su porzioni del territorio rurale, con ulteriori articolazioni e specificazioni della disciplina a un grado di dettaglio molto maggiore, quale richiesto dalla complessità e varietà di queste parti di territorio.

5.1.1.1 La disciplina delle trasformazioni fisiche e funzionali

Le trasformazioni fisiche e funzionali del territorio possono consistere in:

Il controllo preventivo dei progetti è stato in larga parte sostituito con asseverazioni, autocertificazioni e controlli a fine lavori.

Le valutazioni sugli aspetti qualitativi, e pertanto con forti componenti di discrezionalità, sono state tradizionalmente di competenza della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. La legge regionale 15/2013 ha drasticamente ridotto il ruolo di questa Commissione, lasciandole competenza solo su beni paesaggistici e edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, limitatamente agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi.

Il controllo degli interventi a posteriori presuppone che il progettista abbia la possibilità di accertare preventivamente la conformità di quanto è da eseguire. La responsabilizzazione dei progettisti che ne è conseguita esige dispositivi quanto più possibile univoci e deterministici. E' quindi necessario che la disciplina urbanistica ed edilizia sia congegnata con disposizioni tendenzialmente prive di discrezionalità, e quindi esaustive, univoche e deterministiche:

- trasformazioni urbanistiche, che conferiscono o restituiscono a parti di territorio l'idoneità all'insediamento di funzioni urbane;
- trasformazioni edilizie fisiche, che alterano la consistenza fisica di immobili;
- trasformazioni edilizie funzionali, che senza attuare modificazioni fisiche conferiscono a immobili l'idoneità ad accogliere determinate funzioni.

Lo stato finale di queste trasformazioni deve corrispondere ai requisiti posti da molteplici interessi pubblici, composti e contemperati dalla disciplina urbanistica, ovvero ai condizionamenti e alle limitazioni posti dalle politiche che sono state individuate come rilevanti per la disciplina del territorio, dalla protezione dell'ambiente, ai sistemi infrastrutturali, alla qualità e funzionalità degli insediamenti, per citarne solo alcuni.

5.1.1.2 La disciplina delle attività

La disciplina urbanistica delle trasformazioni funzionali regola le destinazioni d'uso che possono essere attribuite agli immobili, cioè ai *contenitori,* ma non può né deve ingerirsi dei *contenuti,* cioè delle specifiche attività che sono esercitabili negli immobili.

Ove sia necessaria la regolazione dell'esercizio di specifiche attività, può essere efficace solo un'appropriata disciplina, opportunamente disposta nel regolamento edilizio, dotata di appositi procedimenti, controlli e sanzioni.

5.1.2 Servono dispositivi deterministici ed esaustivi

- *esaustive*, per mettere tutti gli operatori in condizione di conoscere la totalità delle disposizioni che limitano o condizionano le trasformazioni fisiche e funzionali del territorio;
- *univoche*, onde prevenire applicazioni surrettizie;
- *deterministiche*, cioè esenti dalla necessità di valutazioni discrezionali.

Nell'ambito di una disciplina sistematica delle trasformazioni dell'uso, dovrebbero trovare una chiara distinzione di compiti e di strumenti gli altri regolamenti locali, in particolare di igiene e di polizia, che stabiliscono limitazioni e obblighi per l'esercizio di attività specifiche, nell'ambito di destinazioni d'uso conformi al piano urbanistico.

5.1.3 L'imperativo della semplificazione

5.1.3.1 Semplificare non è semplice

L'esperienza mostra che non di rado misure intese a semplificazioni hanno portato a risultati opposti.

La necessità di togliere discrezionalità ai dispositivi di disciplina del territorio urbanistica ed edilizia implica di necessità norme e prescrizioni dettagliate, che tendenzialmente riescano a contemplare e regolare la totalità delle evenienze possibili.

D'altra parte una maggiore capacità di governare le trasformazioni della città esistente, quale è necessaria per orientarle alla riqualificazione edilizia e urbanistica, non può certo presumere di fondarsi su dispositivi banali.

E' quindi imperativo che la maggiore ampiezza e dettaglio delle regole, inevitabile, sia compensata da sostanziali semplificazioni.

Tralasciando ipotesi di unificazione forzata dei dispositivi comunali in norme e regolamenti regionali (già infaustamente sperimentata con il regolamento edilizio tipo e la normativa tecnica regionale, e rilanciata con risultati tanto modesti quanto dubbi col regolamento edilizio tipo nazionale), diverse direttrici di azione sono percorribili per una seria e fattibile semplificazione dei dispositivi.

5.1.3.2 La semplificazione della disciplina urbanistica

Nella normativa del PUG la semplificazione va ricercata su due distinte direzioni.

In primo luogo, devono essere semplificati i contenuti, attuando un criterio generale di stringente relazione fra le disposizioni e le finalità che ne vengono perseguite. Ne sono esempi particolarmente significativi, introdotti coi RUE adottati:

- la quantificazione dei limiti di edificabilità per residenza in numero di abitazioni, non di superficie utile o tantomeno di superficie complessiva, onde migliorare le caratteristiche dimensionali delle abitazioni e favorire una più qualificata e agevole progettazione;[1]
- la soppressione negli insediamenti produttivi delle limitazioni alla superficie utile, superflue quando siano osservati i limiti di altezza e distanza, nonché le prescritte dotazioni di parcheggi di pertinenza;[2]
- il superamento della disciplina delle costruzioni agricole per indici, sostituita dalla libera possibilità di ampliamenti dei centri aziendali.[3]

Possono essere portati altri esempi, meno impattanti sulle prassi consuete, ma non meno efficaci per la semplificazione, ad esempio in merito alle dotazioni di parcheggi, o alle destinazioni d'uso, la cui disciplina è radicalmente innovata da questo PUG.

Una semplificazione sostanziale deve giungere poi dalla fedele ed autentica applicazione del principio di non duplicazione nella normativa del PUG delle disposizioni di altra fonte, che godono comunque di autonoma efficacia. Lo scopo è prevenire sia gli inconvenienti interpretativi derivanti da contraddizioni e lacune, sia la necessità di apportare al PUG varianti in occasione di innovazioni nelle normative sovraordinate. A questo scopo le norme del PUG devono essere strutturate in modo innovativo, per supportare una chiara e semplice correlazione fra le loro autonome disposizioni e le normative sovraordinate, o non appartenenti alla pianificazione urbanistica, che incidono sul medesimo oggetto.

E' da osservare che la riproduzione nella strumentazione urbanistica di prescrizioni disposte da discipline sovraordinate non ha alcuna funzione normativa, in quanto queste hanno comunque piena efficacia, a prescindere dal loro recepimento. L'utilità del loro recepimento consiste esclusivamente nella funzione informativa.

5.1.3.3 La completezza, necessità, coerenza interna, chiarezza dei dispositivi

La domanda di semplificazione nasce anche, e forse soprattutto, dalla reazione a testi irti di rinvii ad altre norme da cercare con fatica, zeppi di acronimi faticosamente decifrabili, appesantiti da enunciazioni estranee alla funzione normativa, come nel caso delle norme del PTCP, che per

---

[1] Lla superficie utile (o, peggio, quella complessiva) è davvero il parametro più adatto a limitare il carico insediativo nell'edilizia residenziale? è maggiore il carico urbanistico di cento famiglie con abitazioni da 100 mq, o di centocinquanta famiglie che vivono in 70 mq? in realtà quello che esprime i fabbisogni di infrastrutture e servizi in un insediamento è il numero di famiglie residenti, non la dimensione delle stanze in cui vivono e dei balconi da cui si affacciano.

[2] I limiti di densità fondiaria nelle zone produttive sono in realtà inutili complicazioni: non sono rappresentativi né del numero di addetti, né del movimento merci, né di altri fattori rilevanti a fini urbanistici; le limitazioni alla geometria delle costruzioni e gli obblighi in materia di dotazioni sono ampiamente sufficienti.

[3] Nella normativa agricola hanno effettiva utilità e fondamento complicati indici riferiti all'estensione dell'azienda o al genere e numero di capi? non è sufficiente identificare i centri aziendali agricoli, e nel loro ambito, o in stretta prossimità, consentire le trasformazioni edilizie che servono all'azienda? in locali non lontani dalla stalla, e in locali adiacenti a trattori in moto alle quattro del mattino, è improbabile che venga ad abitare o a lavorare qualcuno che non sia di famiglia.

almeno un quinto dovrebbero propriamente stare nella relazione illustrativa.

Un importante campo d'azione per la semplificazione è quindi di natura semantica. Un testo regolativo è efficace quando permette al destinatario di individuare e comprendere con chiarezza ciò che gli viene richiesto.

Questo fattore di semplificazione è stato ricercato con principi di redazione dei dispositivi informati a criteri di completezza, necessità, coerenza interna, chiarezza.

5.1.3.4 La semplificazione della conoscenza

Essenziale ai fini della semplificazione è il requisito di completezza del corpo normativo di riferimento, ovvero la possibilità, per chi deve applicarli, di accedere agevolmente alla totalità dei requisiti a cui devono conformarsi le trasformazioni fisiche o funzionali del territorio, sia edilizie che urbanistiche.

Per supportare efficacemente l'informazione ai cittadini, l'efficienza degli uffici e l'attività dei professionisti, da almeno vent'anni è riconosciuta la necessità di una fonte unificata e completa della disciplina che interviene sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio. Originariamente concepita dalla legge regionale 20/2000 come *Carta unica del territorio*, tale fonte unificata si è consolidata con l'istituzione della *Tavola dei vincoli* e della *Scheda dei vincoli* (ora regolate dall'articolo 37 della legge regionale 24/2017), che a esplicita pena di illegittimità devono far parte degli elementi costitutivi di qualsiasi piano urbanistico.

A queste disposizioni deve essere autenticamente adempiuto sia nel congegno dei dispositivi delle norme del PUG, sia conformando propriamente la *Tavola dei vincoli* e la *Scheda dei vincoli*.

5.1.3.4.1 La Tavola dei vincoli e la Scheda dei vincoli

L'articolo 37, comma 1, configura la *Tavola dei vincoli*, corredata dalla *Scheda dei vincoli*, come uno strumento *conoscitivo* autonomo, *nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.*

Il testo di tale comma chiede di essere interpretato: *vincoli e le prescrizioni... derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi...* può essere ragionevolmente inteso solo nel senso di vincoli aggiuntivi a quelli disposti dagli strumenti di pianificazione urbanistica: sarebbe immotivato e non ragionevole riprodurre come parte della *Tavola dei vincoli* e della *Scheda dei vincoli* i medesimi tematismi e disposizioni che compongono gli elementi costitutivi del PUG.

Queste disposizioni non possono dunque essere interpretate se non nel senso che:

- PUG, accordi operativi, piani particolareggiati di iniziativa pubblica o qualsiasi altro strumento urbanistico comunque denominato comprendano esclusivamente le disposizioni di propria autonoma competenza;
- *Tavola dei vincoli* e *Scheda dei vincoli*, quali elementi costitutivi obbligatori dei quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici, comprendano le disposizioni di altra origine, cioè quelle non modificabili con i procedimenti che regolano la formazione degli strumenti urbanistici e loro varianti.

5.1.3.4.2 I contenuti della Tavola dei vincoli e della Scheda dei vincoli

Per dare ragionevole attuazione al disposto di legge (*tutti i vincoli e le prescrizioni*) è indispensabile stabilire appropriati criteri selettivi. La specificazione che circoscrive questo elaborato *agli ambiti territoriali cui si riferiscono le loro previsioni* non è sufficiente infatti a discriminare la natura dei vincoli che hanno rilevanza e significato in relazione ai diversi strumenti.

Non è pensabile infatti che tutti gli strumenti urbanistici riproducano la totalità dei vincoli esistenti nell'ambito territoriale che ne è disciplinato, indipendentemente dalla natura e dall'oggetto dei vincoli. I *vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio* possono agire direttamente o indirettamente sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio, e differenziarsi secondo riguardino trasformazioni urbanistiche, trasformazioni edilizie o dell'uso, l'esercizio di attività e in certi casi addirittura specifici comportamenti individuali.

La deliberazione della giunta regionale 994/2014 costituisce a questo scopo un riferimento utile, ma non sufficientemente differenziato. Nelle venti pagine che elencano i soli titoli dei provvedimenti individuati dalla *Prima ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, che trovano uniforme e diretta applicazione nel territorio della Regione Emilia-Romagna* operata da questa deliberazione, sono compresi provvedimenti che spaziano dall'ordinamento dei procedimenti abilitativi delle trasformazioni edilizie al codice civile, dagli standard urbanistici ai requisiti prescritti per specifici provvedimenti autorizzativi, quali per l'esercizio di odontoiatria.

E' evidente che sarebbe molto dubbio il valore informativo dei testi di circa duecento leggi, decreti, delibere e altri atti riuniti nella *Scheda dei vincoli*, anche se laboriosamente sintetizzati.

Come principio selettivo della *Tavola dei vincoli* e della *Scheda dei vincoli* va assunta la finalità stessa della loro istituzione, ovvero *semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica della conformità degli interventi di trasformazione progettati* in un quadro di certezza della disciplina urbanistica e territoriale.

Nella *Scheda dei vincoli* vanno dunque raccolte le disposizioni estranee alla disciplina urbanistica[4], che incidono con diretta efficacia sul controllo edilizio urbanistico. Questo criterio eccede quanto è strettamente richiesto dall'articolo 19 della legge regionale 20/2000, che ne fa dipendere i contenuti da quanto trova rappresentazione grafica sulla *Tavola dei vincoli*, ma è indispensabile se si riconosce la necessità di dare completezza di riferimenti a progettisti e funzionari.

Da questa finalità discendono due criteri discriminanti delle disposizioni da includere nella *Scheda dei vincoli*.

Il primo esige che consistano in *prescrizioni* di diretta applicazione, la cui osservanza sia oggetto del controllo esercitato dal comune per il rilascio del permesso di costruire e la verifica di SCIA e CILA nell'esercizio della vigilanza sull'attività urbanistico edilizia. Sono quindi escluse dalla *Scheda dei vincoli* ad esempio tutte le disposizioni che hanno per oggetto ad oggetto la formazione di piani urbanistici generali o di piani di settore, o le attività.

Il secondo criterio richiede che tali disposizioni siano direttamente discriminanti ai fini della conclusione del procedimento abilitativo. Non sono quindi da includersi nella *Scheda dei vincoli* le disposizioni sovraordinate che condizionano a l'ottenimento di specifiche autorizzazioni, nulla osta o certificazioni, da chiunque rilasciate, Comune compreso, anche quando queste concorrano obbligatoriamente al procedimento abilitativo, come nei casi dei beni culturali e paesaggistici, di produzioni energetiche, delle autorizzazioni sanitarie, dell'autorizzazione sismica. In altre parole questo criterio esclude dalla *Scheda dei vincoli* le disposizioni che hanno rilevanza solo in procedimenti diversi da quelli di abilitazione di trasformazioni edilizie e urbanistiche, anche se produttivi di atti destinati a confluire in questi.

Sono escluse anche le norme che regolano il procedimento abilitativo delle trasformazioni, da stabilirsi con apposite determinazioni del dirigente.

Concludendo, *Tavola dei vincoli* e *Scheda dei vincoli* devono riunire esclusivamente le disposizioni che:

- hanno rilevanza ai fini della *presentazione e del controllo dei titoli edilizi,* inclusi fra questi i piani urbanistici attuativi;
- riguardano materie e adempimenti di competenza diretta dei comuni nell'esercizio del controllo edilizio urbanistico, con esclusione quindi delle normative che implicano autorizzazioni, nulla osta, apporti specialistici di terzi che devono affluire nel procedimento abilitativo edilizio urbanistico.

L'efficacia di tali disposizioni varia nelle diverse parti del territorio e in relazione al genere di intervento da attuarsi, ma è indipendente dal genere di piano o regolamento che devono accompagnare.

Per rispondere con piena efficacia alla finalità stessa della loro istituzione, nella *Tavola dei vincoli* e ella *Scheda dei vincoli* sono riunite tutte le disposizioni che corrispondono ai seguenti criteri discriminanti:

a. non sono direttamente disposte dallo strumento urbanistico a cui *Tavola* e *Scheda* sono pertinenti;
b. *precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio* con efficacia diretta, e cui pertanto i progetti di trasformazioni edilizie o urbanistiche devono essere conformi;
c. riguardano solamente l'esercizio del controllo edilizio urbanistico da parte del Comune: sono escluse quindi le normative relative ad autorizzazioni, nulla osta o atti che devono essere acquisiti con procedimenti propri, distinti da quello abilitativo edilizio urbanistico in cui confluiscono;

L'aggiornamento della *Tavola dei vincoli* e della *Scheda dei vincoli* nel caso di modificazioni delle normative di origine non comunale è semplice, in quanto di mera matura ricognitiva, attuabile con deliberazione consiliare di presa d'atto o, auspicabilmente, con semplice determinazione dirigenziale.

5.1.3.4.3 Facilità di accesso e consultazione delle normative

La crescente estensione e complessità dei dispositivi normativi sollecita infine lo sviluppo e l'impiego di efficienti modalità di accesso e consultazione.

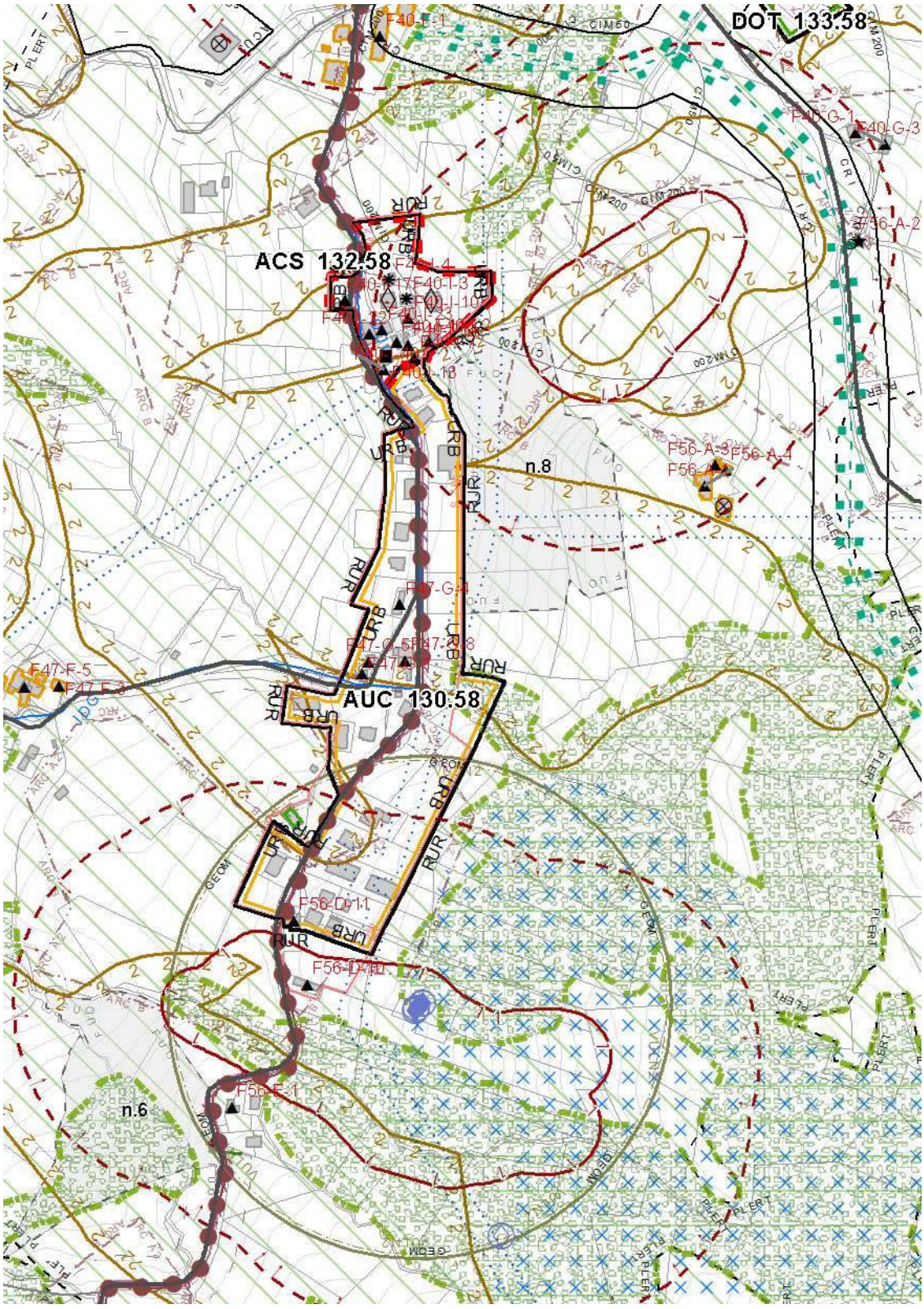
La nuova legge urbanistica regionale ha espunto la *Carta unica del territorio* dagli elementi costitutivi del PUG. Non è tuttavia venuta meno l'utilità di una cartografia che unifichi tutti i tematismi che riferiscono normative al territorio,

La risposta consiste in una *Cartografia coordinata di PUG* e *Tavola dei vincoli*, quale autonomo e indispensabile, seppur facoltativo, strumento d'ufficio, di natura e funzione esclusivamente ricognitiva.

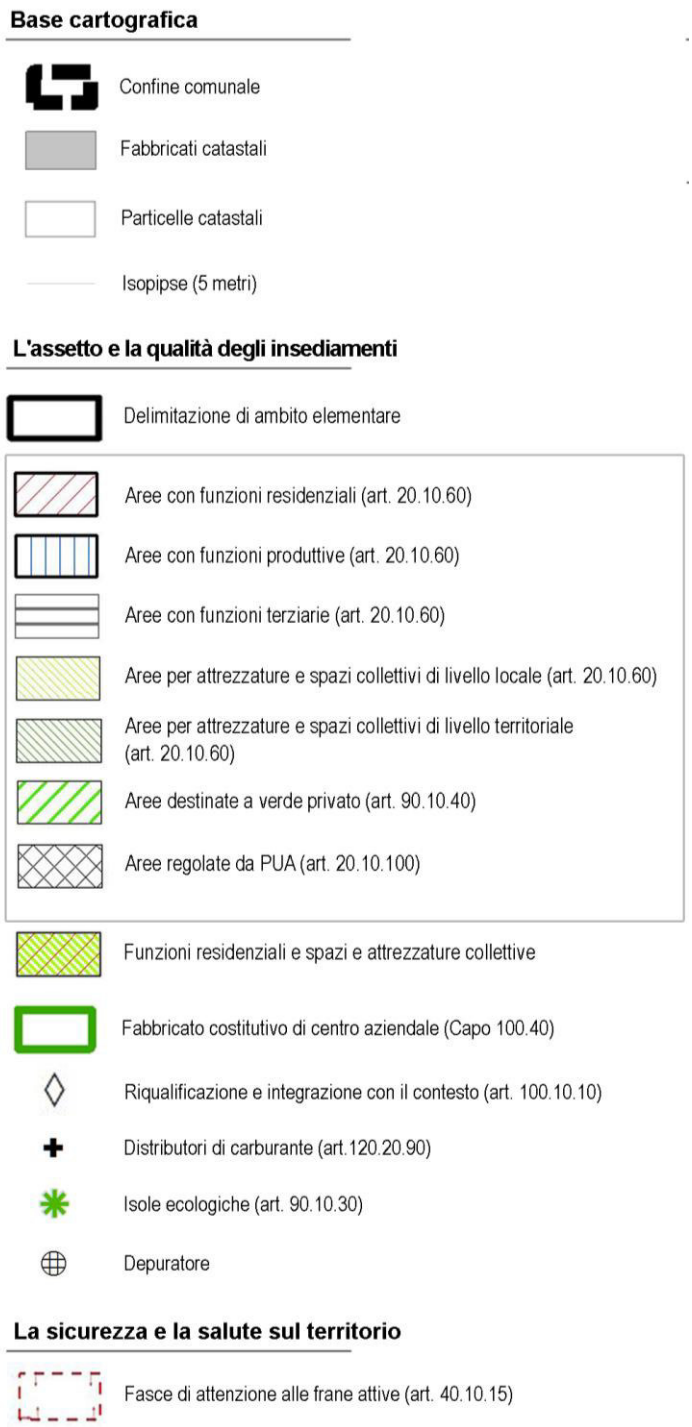
La complessità di una rappresentazione unificata della disciplina urbanistica e delle *Tavola dei vincoli* esige l'impiego di strumenti informatici di visualizzazione e interrogazione in rete, e per il suo pieno e più efficiente utilizzo nella gestione, come la produzione assistita di certificati di destinazione d'uso o l'accertamento degli imponibili IMU.

A questo scopo è essenziale che la componente regolativa del PUG sia riferita alla cartografia catastale.

[4] Con un semplice criterio discriminante vanno intese come tali le disposizioni che non possono essere modificate mediante varianti al piano urbanistico.



Estratto esemplificativo di una tavola della *Cartografia coordinata di PUG e Tavola dei vincoli.*



Estratto esemplificativo della legenda della *Cartografia coordinata di PUG e Tavola dei vincoli*.

5.2 Le trasformazioni e la loro disciplina

La parte iniziale delle *Norme generali* del RUE è dedicata alla classificazione delle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio, in quanto oggetti a cui sono da applicarsi le limitazioni e i condizionamenti disposti a tutela di interessi pubblici, a partire dalla distinzione fra *trasformazioni urbanistiche* e *trasformazioni edilizie*, distinguendo fra queste ultime le trasformazioni *fisiche* e le trasformazioni *funzionali*.

5.2.1 Le trasformazioni urbanistiche

Sono definite come tali le trasformazioni che conferiscono a parti di territorio l'idoneità all'insediamento di funzioni urbane, e che possono essere attuate solo sulla base di un piano urbanistico attuativo (PUA). Le trasformazioni urbanistiche comprendono:

- l'urbanizzazione;
- la ristrutturazione urbanistica.
- la lottizzazione.

L'*urbanizzazione* consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane e ad integrarla nel sistema urbano, ed è ammessa esclusivamente sulle parti di territorio destinate a nuovi insediamenti, tramite il POC.

La *ristrutturazione urbanistica* consiste in un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali che sostituisce l'esistente tessuto edilizio con altro diverso, attuabile solo su conforme indicazione del POC.

La *lottizzazione* consiste nel frazionamento e vendita del terreno in lotti a scopo edificatorio, ed è ammessa esclusivamente come atto esecutivo di PUA vigente.

Nell'attuazione di trasformazioni urbanistiche è obbligatorio l'integrale adeguamento alla disciplina urbanistica di tutti gli immobili che ne costituiscono oggetto.

5.2.2 Le trasformazioni edilizie fisiche

Le trasformazioni edilizie fisiche, sono definite dall'apposito allegato della legge regionale 31/2002, modificata dalla legge regionale 15/2013, nelle seguenti:

- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- manutenzione straordinaria;
- manutenzione ordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- costruzione;
- recupero e risanamento delle aree libere;
- significativi movimenti di terra.

L'enunciazione delle caratteristiche di ciascuna trasformazione, molto sintetica, abbandona l'ampiezza e dettaglio delle specificazioni date dalla legge regionale 47/1978, limitandosi sostanzialmente a recepire quelle originariamente definite dalla legge 457/1978, che ne introdusse la nozione e la definizione.

5.2.2.1 Specificazioni sugli interventi sull'esistente

L'attribuzione ai progettisti stessi della verifica preventiva di conformità di progetti di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con controllo solo a posteriori, richiede tuttavia che i anche requisiti di natura qualitativa siano specificati con la massima univocità e con dettaglio adeguato a orientare le progettazioni su criteri e certezze comuni.

A questa necessità è data risposta in due modi.

Il primo consiste nella differenziazione della *ristrutturazione edilizia* su due diverse categorie, necessarie come riferimenti per articolare le modalità di intervento, distinguendo

- la ristrutturazione edilizia integrale;
- la ristrutturazione edilizia parziale;

La distinzione fra ristrutturazione edilizia integrale o parziale è necessaria per stabilire in quali casi l'immobile debba essere adeguato totalmente o parzialmente alle norme urbanistiche ed edilizie. Nell'attuale - per così dire - ordinamento sono classificati come ristrutturazione edilizia sia la demolizione e ricostruzione di un edificio nuovo e diverso anche come posizione, sia la chiusura di una loggia mediante una vetrata, in quanto modifica di sagoma. E' evidente che i requisiti a cui il primo caso deve adeguarsi, dal numero di piani alla dotazione di autorimesse, sarebbero irragionevoli nel secondo caso.

La ristrutturazione edilizia è definita *integrale* quando le opere comportino lo spostamento in diversa posizione planimetrica o altimetrica di una quota maggioritaria delle chiusure esterne, delle partizioni orizzontali , delle strutture portanti, delle aperture esterne. È *parziale* negli altri casi.

In esercizio della facoltà data dal comma 4 dell'articolo 13 della legge regionale 15/2013, sono vietati nel territorio rurale interventi di ristrutturazione edilizia consistenti in demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato che comportino modifiche ad altezza, distanze da confini e da altri fabbricati, superficie utile assegnata alle diverse destinazioni d'uso, volume, modifiche alla sagoma e al sedime. Senza questa disposizione il rudere di un fabbricato rurale, privo di qualsiasi qualità, potrebbe in ipotesi essere sostituito da una villa, costruita in tutt'altra parte del fondo.

Il secondo modo consiste nella specificazione univoca e dettagliata dei requisiti da osservare negli interventi attuabili sulle costruzioni classificate interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, disciplinate dal PUG.

5.2.2.2 Gli interventi di nuova costruzione

Anche la definizione degli interventi di *nuova costruzione* ha richiesto specificazioni.

La prima di queste precisa il discrimine fra quanto configura nuova costruzione e quanto, non essendolo, è sottratto all'intero dominio della disciplina urbanistica ed edilizia. Non costituiscono nuova costruzione:

- coperture asportabili su colture agrarie;
- pergolati, gazebo, pensiline, balconi, costruzioni accessorie e arredi da giardino;
- le costruzioni provvisionali di cantiere;
- le opere provvisionali e le costruzioni temporanee.

La seconda specificazione introduce l'*ampliamento compatibile,* attuabile anche in eccedenza alla superficie utile edificabile, allo scopo di consentire la copertura di parcheggi, la realizzazione di pensiline, modesti interventi di adeguamento igienico, tecnologico o funzionale.

L'importanza di questa norma risulta diminuita dall'abolizione dei limiti di densità fondiaria negli ambiti specializzati per attività produttive (di cui al successivo capitolo 2.2.8.3). Mantiene tuttavia utilità per casi particolari non prevedibili sistematicamente.

5.2.3 Le trasformazioni edilizie funzionali

Le trasformazioni edilizie funzionali consistono nell'attribuzione della destinazione d'uso a costruzioni e suoli, o nella sua modificazione, anche non connessa a trasformazioni fisiche.

Per le finalità della disciplina urbanistica hanno rilevanza le potenzialità di uso delle costruzioni, con il loro diverso fabbisogno di infrastrutture, servizi pubblici, dotazioni pubbliche e di pertinenza, e con le reciproche conflittualità. Questa potenzialità d'uso è determinata dalla conformazione tipologica e dalle dotazioni delle unità immobiliari, non all'attività che vi si colloca.

In materia di disciplina dell'uso gli ordinamenti nazionale e regionale sono vaghi e piuttosto confusi.

Nella prassi della pianificazione si sono affermate e diffuse classificazioni degli *usi* appositamente create per le normative urbanistiche, con definizioni che includono sia le caratteristiche fisiche degli immobili, sia le attività che vi sono ammesse. Una delle implicazioni sfavorevoli consiste nella necessità, in certi casi, di prefigurare già in sede di progettazione le specifiche attività che si insedieranno, impossibile a conoscersi quando l'intervento edilizio riguardi immobili destinati alla vendita. Anche il controllo di eventuali violazioni può soffrire della mancanza di riferimenti certi.

Nella registrazione catastale del patrimonio immobiliare esiste invece una classificazione ufficiale e sistematica delle destinazioni d'uso degli immobili, che meriterebbe un aggiornamento, ma che è pienamente rispondente alle esigenze della disciplina urbanistica ed edilizia:

- per definire la composizione funzionale assegnata ai diversi ambiti territoriali e loro partizioni;
- per equilibrare infrastrutture e dotazioni al carico urbanistico;
- nonché ai fini del controllo, che può trovare con l'allineamento al censuario catastale un sistema informativo già pronto, anche se certamente perfettibile.

La disciplina delle attività ammesse o compatibili con le diverse destinazioni d'uso deve costituire un dispositivo a parte, come già è stato qui osservato nelle premesse, fondato su poteri amministrativi, procedimenti, controlli, sanzioni diversi da quelli che governano il controllo urbanistico ed edilizio.

Il PUG adotta pertanto le categorie catastali come classificazione delle destinazioni d'uso assegnate agli immobili:

- come oggetto della disciplina dell'uso sono assunte le unità immobiliari, come definite e identificate nel catasto;
- a ogni unità immobiliare compete una sola destinazione d'uso, da individuarsi esclusivamente nell'ambito di una classificazione analoga alle categorie catastali.

Gli scostamenti fra la classificazione impiegata dal PUG e quella ufficiale del catasto consistono in:

- le categorie abitative sono riunite sotto un'unica voce, per semplicità e in quanto considerate irrilevanti per la disciplina urbanistica;
- la categoria unica istituita dal catasto per la registrazione degli immobili connessi ad agricoltura e zootecnia (D/10) ha dovuto al contrario essere differenziata in sottocategorie, come riferimento per la normativa del territorio rurale.

Il PUG introduce inoltre due specificazioni importanti:

- le unità immobiliari con destinazione D/8, (la sola che può accogliere strutture di vendita medie e grandi) devono avere non meno di 600 metri quadrati di superficie utile;
- la destinazione C/2 - magazzini e locali di deposito – può essere attribuita esclusivamente a unità immobiliari prive dei requisiti di agibilità e dotazioni di servizio.

La prima di queste specificazioni è necessaria a supportare la disciplina delle strutture commerciali, che accresce a 400 metri quadrati di superficie di vendita la demarcazione fra gli esercizi di vicinato e le medie strutture, rispetto ai 150 metri della classificazione regionale.

La seconda è motivata dal fatto che la dotazione di parcheggi prescritta per i magazzini è molto inferiore a quella di laboratori e officine. Anticipando che il RUE abolisce i limiti di densità fondiaria negli ambiti per attività produttive, considerando sufficienti le limitazioni implicate dal rispetto di altezze, distacchi e dotazione di parcheggi, è particolarmente importante prevenire comportamenti surrettizi, che presentino come magazzini locali in realtà intesi per usi più intensivi.

L'attribuzione della destinazione d'uso alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante titolo abilitativo di attività edilizia. Quando siano attuati interventi di nuova costruzione, in ristrutturazione edilizia integrale, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, l'unità edilizia che ne costituisce oggetto deve essere integralmente adeguata alla disciplina dell'uso.

La destinazione d'uso edilizia in atto nell'unità immobiliare è quella stabilita dai relativi titoli abilitativi. In assenza o indeterminatezza dei medesimi, la destinazione d'uso è quella risultante dalla classificazione catastale. In mancanza di classificazione catastale può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti.

Anche i suoli non edificati sono soggetti a una disciplina dell'uso, intesa soprattutto a prevenire utilizzazioni improprie di suolo agricolo, con depositi, parcheggi, discariche.

Fatta esclusione per la coltura agraria, l'attribuzione o la modificazione di qualsiasi destinazione del suolo deve essere legittimata dall'appropriato atto abilitativo, anche quando non siano correlate a trasformazioni edilizie o urbanistiche.

5.2.4 La disciplina generale delle trasformazioni edilizie

Le *Norme generali* stabiliscono che ogni intervento di trasformazione fisica soggetto ad atto abilitativo sia da classificarsi come uno solo dei tipi appositamente elencati e descritti sul riferimento delle disposizioni nazionali e regionali in materia. La rigorosa osservanza di questa disposizione è essenziale, in quanto la classificazione di un intervento in uno e un solo tipo di trasformazione costituisce il riferimento indispensabile per accertare i requisiti a cui le opere devono uniformarsi.

Per operare questa classificazione deve tenersi conto delle eventuali trasformazioni che siano in programma, o già in corso, o attuate nei tre anni precedenti, e che per natura, quantità e relazioni configurino per la loro sistematicità una trasformazione edilizia di diverso tipo. Altrimenti con l'assommare opere di manutenzione, modifiche interne o ristrutturazioni parziali potrebbe essere attuata una ristrutturazione edilizia integrale senza pagare contributi di costruzione, ma soprattutto senza adeguare l'immobile quanto ad altezze, distanze dai confini, dotazioni di autorimesse e parcheggi, destinazioni d'uso e via elencando.

Gli interventi di restauro, ristrutturazione integrale, ampliamento, devono essere progettate unitariamente per unità edilizie complete, comprensive dell'intera area di pertinenza, se non diversamente disposto.

Le trasformazioni fisiche e funzionali di immobili regolate dagli ordinamenti nazionale e regionale devono essere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia. Più precisamente:

- lo stato finale degli immobili deve corrispondere ai requisiti prescritti dalle norme urbanistiche ed edilizie;
- l'esecuzione delle trasformazioni deve uniformarsi ai procedimenti e alle modalità disposti con determinazione dirigenziale, in conformità agli ordinamenti vigenti;
- opere e procedimenti difformi sono soggetti alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite dal regolamento edilizio.

E' di particolare importanza a questo proposito stabilire le relazioni fra il genere di trasformazione da attuarsi e i requisiti a cui essa deve uniformarsi.

I casi della nuova costruzione e della ristrutturazione edilizia integrale sono relativamente semplici, in quanto è chiaramente d'obbligo la piena conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia nella sua completezza.

Per gli interventi di altro genere la questione è più complessa. Nel caso di modifiche della destinazione d'uso senza opere, ad esempio, l'immobile dovrà venire adeguato solo quanto a dotazioni di parcheggi o altre pertinenze correlate all'uso. Un intervento di restauro non è invece soggetto a questo obbligo, ma deve adempiere a specifici requisiti qualitativi e di metodo.

Le norme che dispongono limitazioni o condizioni alle trasformazioni edilizie le riferiscono pertanto a queste, specificando i requisiti da osservarsi nell'attuazione di ciascuna di esse.

Le trasformazioni fisiche e funzionali classificate come attività edilizia libera sono disciplinate dal regolamento edilizio o da altri regolamenti locali quando ricorrono motivi di interesse pubblico.

5.3 I requisiti delle trasformazioni del territorio

5.3.1 I requisiti per il territorio urbanizzato

5.3.1.1 I centri storici e gli insediamenti storici del territorio rurale

Le *Norme generali* affermano i principi e i criteri generali a cui devono informarsi le politiche sui centri storici, in coerenza all'ordinamento regionale e alle disposizioni del PTCP. Con le *Strategie locali* il PUG stabilisce gli obiettivi e detta i criteri generali da seguirsi negli interventi sulla consistenza fisica e funzionale del centro storico degli insediamenti storici del territorio rurale, quantificando la capacità insediativa e la dotazione di attrezzature e spazi collettivi.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio*, provvede alla specificazione della disciplina urbanistica direttamente eseguibile su ciascuna unità edilizia, senza alcuna necessità di ricorrere a piani di recupero:

- la tutela e la valorizzazione del patrimonio di interesse culturale sono attuate mediante l'individuazione delle trasformazioni fisiche singolarmente ammesse su ciascuna unità tipologica;
- la definizione delle funzioni insediabili in ciascuna unità edilizia, al caso differenziate secondo i piani, attua la disciplina dell'uso.

E' al caso soddisfatta in questo modo anche la disposizione del PTPR, di valore recettizio, che dispone la conformità della disciplina del centro storico alle disposizioni della legge regionale 47/1978.

5.3.1.2 L'intensificazione sostenibile della residenza

Tenendo conto delle potenzialità inesauste delle reti infrastrutturali e dei servizi, delle condizioni di salubrità e sicurezza del contesto ambientale, e in una logica di salvaguardia e miglioramento della qualità degli insediamenti, il PUG ha quantificato le potenzialità di intensificazione sostenibile degli ambiti consolidati, ripartendole fra gli ambiti elementari con le *Strategie locali*, senza attribuzione di diritti edificatori né imposizione di vincoli preordinati all'espropriazione.

Giovandosi dell'analitica conoscenza del patrimonio edilizio acquisita con il quadro conoscitivo, e mediante la *Disciplina urbanistica di dettaglio*, dettaglia la disciplina urbanistica in relazione a partizioni territoriali di piccola estensione, le *aree elementari*, che aggregano pochi fabbricati ciascuna.

Per ciascuna di queste aree elementari la *Disciplina urbanistica di dettaglio* specifica:

- la massima capacità insediativa ammissibile, nel limite complessivamente assegnato dal PUG all'areale omogeneo, espressa in numero di abitazioni per la destinazione a residenza e come superficie utile per le attività produttive ammesse;
- le possibili destinazioni d'uso;
- l'altezza massima, espressa in numero di piani fuori terra;
- le limitazioni al genere di trasformazioni ammesse ed eventuali prescrizioni particolari.

I limiti alle possibilità di edificazione su ciascun lotto sono espressi come numero di abitazioni, senza limitazioni prestabilite alla superficie utile o alla superficie complessiva realizzabili.

Questo criterio è fondato sul riconoscimento che il carico urbanistico di un insediamento residenziale dipende dal numero di abitanti, cioè di famiglie, che vi risiedono, e dunque dal numero di abitazioni che lo compongono.

Mille metri quadrati di superficie utile possono significare dieci abitazioni da cento metri quadrati, o venti da cinquanta metri, in entrambi i casi idonee ad ospitare famiglie mediamente di 2,5 componenti[5].

Nel secondo caso il fabbisogno di infrastrutture e di servizi pubblici (acqua, gas, energia, comunicazioni parcheggi, scuole, verde…) che ne consegue è doppio.

Per ottenere l'equilibrio fra domanda e offerta di dotazioni – finalità essenziale della pianificazione urbanistica – è dunque il numero di abitazioni che ha rilevanza, non la loro superficie utile, né tantomeno la loro superficie complessiva.

L'utilizzo di questi parametri per dimensionare gli insediamenti residenziali, oltre a non controllare l'effettivo carico urbanistico, ha implicazioni negative di vario genere.

La limitazione della superficie utile contrasta in primo luogo con istanze di qualità abitativa, in quanto incentiva la realizzazione di superfici ai minimi di legge e disincentiva balconi, logge, spazi di servizio. La maggiore o minore superficie di una stanza è praticamente irrilevante quanto a costi di costruzione, ma molto importante per le sue possibilità di uso e il comfort abitativo.

La limitazione della superficie complessiva rende conveniente al costruttore l'azzeramento di porticati, loggiati, spazi comuni di servizio, e un'estrema avarizia anche per le superfici delle autorimesse e delle loro corsie di accesso.

La qualità compositiva delle costruzioni ne soffre, e l'impegno progettuale prioritario va al più vantaggioso sfruttamento dell'ultimo metro quadrato.

---

[5] La numerosità del nucleo familiare nella nostra struttura sociale dipende infatti dall'età della famiglia, non dalla superficie dell'alloggio che occupa. Comincia con due persone, cresce con le nascite, poi diminuisce, riducendosi alla fine a un solo componente. Dalla successione di questo ciclo risulta appunto la media statistica di circa 2,5 componenti per famiglia.

Anche ai fini della prevenzione e repressione di abusi, il controllo sulle abitazioni può giovarsi del confronto tra fonti informative (anagrafe, catasto, toponomastica, utenze domestiche), che mancano del tutto per il controllo delle superfici.

Va infine osservato che le superfici utili e accessorie risultano comunque intrinsecamente limitate dal concorso di molteplici requisiti a cui la progettazione deve uniformarsi:

- dai limiti di altezza, di distanza, di rapporto di copertura nel caso di interventi diretti nel territorio urbanizzato;
- da limitazioni della sagoma, allineamenti, assortimento delle tipologie edilizie e abitative, negli ambiti di nuovo insediamento;

5.3.1.3 La disciplina urbanistica dettagliata degli areali prevalentemente residenziali

5.3.1.3.1 Le trasformazioni ammissibili

La determinazione del numero di abitazioni e delle altezze realizzabili su ciascun lotto è il risultato di un accurato lavoro di progettazione urbanistica, fondato sulla conoscenza e sulla rappresentazione analitiche del patrimonio edilizio esistente, in stretta collaborazione con gli uffici tecnici.

Come principio guida è stata assunta la valorizzazione dei caratteri morfologici esistenti, nel rispetto delle peculiarità strutturanti il paesaggio urbano che, frutto in larga parte di piani urbanistici attuativi, è di buona, e spesso ottima, qualità generale. La relazione *Il sistema insediativo*, compresa nel quadro conoscitivo, presenta un più dettagliato rendiconto della genesi e dei caratteri di queste aree.

Nelle ampie parti di territorio generate sotto la direzione di piani attuativi, la disciplina preventiva disposta da questi è stata confermata, sostituendola con una equivalente disciplina direttamente efficace.

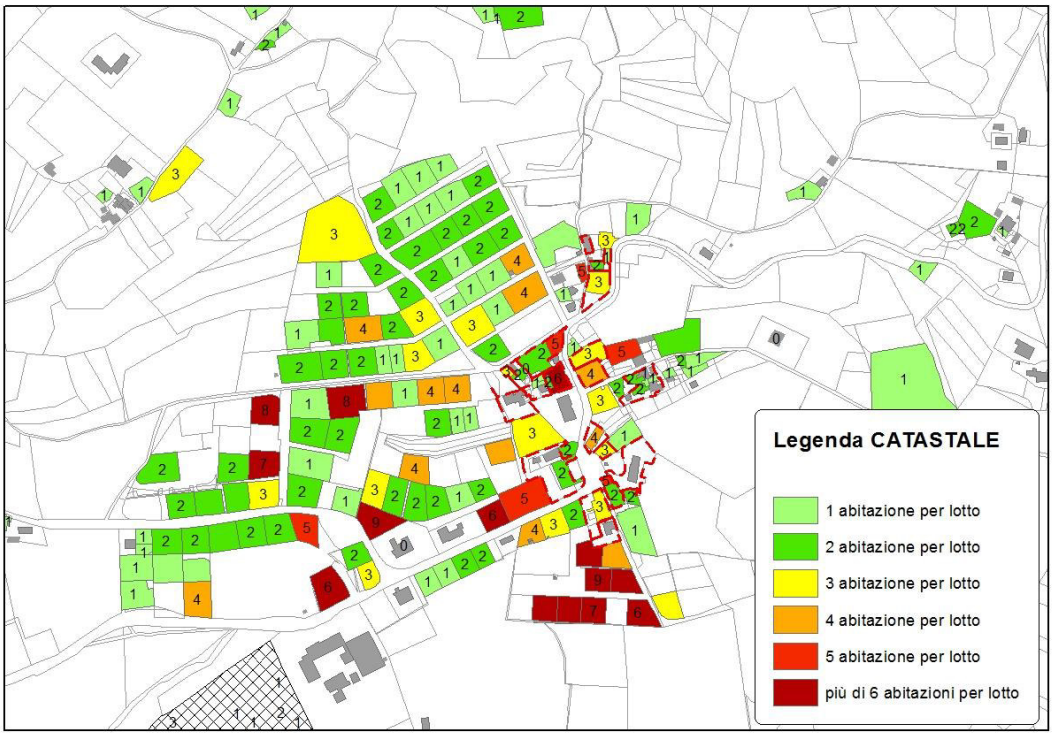
I criteri sono stati necessariamente diversi lavorando sui tessuti delle originarie *zone di completamento*, risultanti dall'assommarsi di molteplici interventi diretti. Qui la disciplina indifferenziata dei piani regolatori vigenti, che consiste sostanzialmente in un unico indice di edificabilità ed un unico limite di altezza ha prodotto disomogeneità nelle caratteristiche e composizione tipologica dei tessuti edilizi. La diffusa sottoutilizzazione degli indici di edificabilità ha tuttavia compensato largamente le difformità implicate dalla molto variabile ampiezza dei lotti.

Nel disciplinare le possibilità di futura intensificazione di queste parti il riferimento principale è consistito quindi nella valorizzazione degli assetti tipologici localmente prevalenti, a partire dal coordinamento delle altezze degli edifici per contestualizzarle ai diversi spazi urbani, principalmente la *strada* di appartenenza e gli spazi verdi prospicienti. L'attenuazione delle accidentalità rispetto alle altezze prevalenti in ciascun contesto è ottenuta prevalentemente con maggiorazioni delle altezze consentite, raramente con riduzioni. Per ogni particella del territorio urbanizzato dotata di edificabilità è conseguentemente stabilita l'altezza massima, espressa come numero di piani fuori terra, da applicarsi secondo i criteri appositamente precisati dalle *Norme generali*.

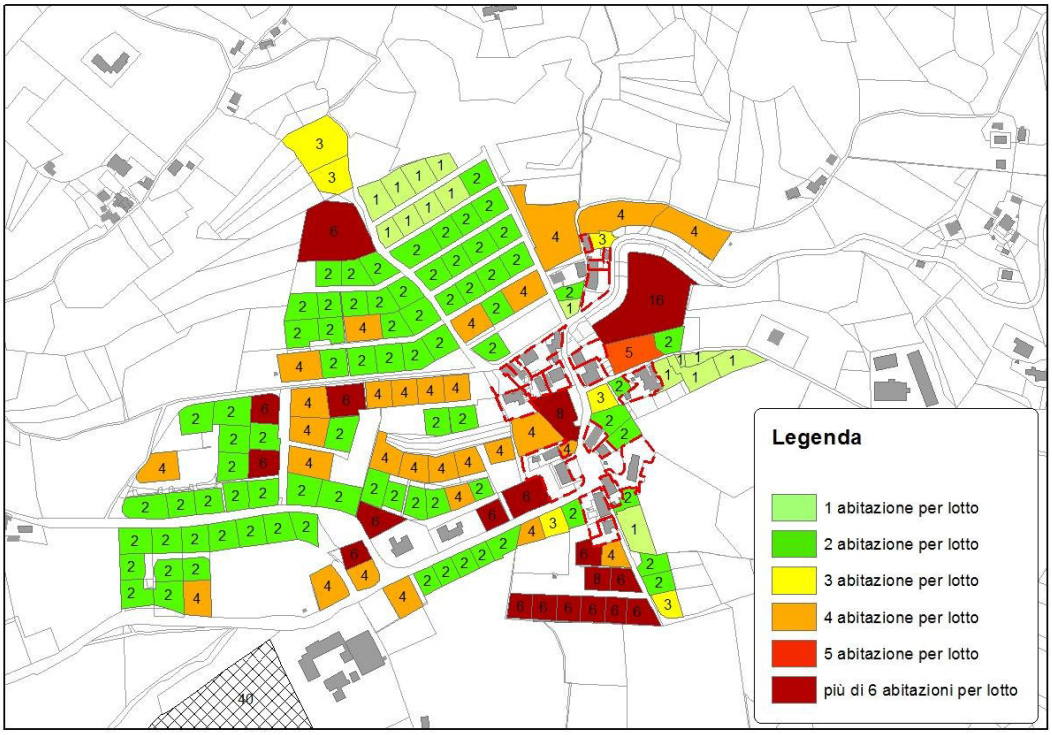
I lotti già edificabili rimasti inattuati, ricadenti su frana quiescente o area potenzialmente instabile, che non hanno superato la verifica di sicurezza, sono classificati con la destinazione a verde privato o reintegrati nel territorio rurale. Una quota di capacità insediativa è accantonata allo scopo di consentire l'eventuale rispristino di edificabilità, nel caso che da ulteriori conformi indagini e valutazioni effettuate a cura e spese delle proprietà risultino attestate le condizioni di sicurezza.

Nei rari casi di tipi edilizi sostanzialmente estranei al contesto, e non riconducibili ad assetti coordinati, la *Disciplina urbanistica di dettaglio* dispone riduzioni delle altezze e della capacità insediativa, nonché criteri di coordinamento con i caratteri insediativi del contesto, da osservarsi nel caso di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione edilizia integrale.

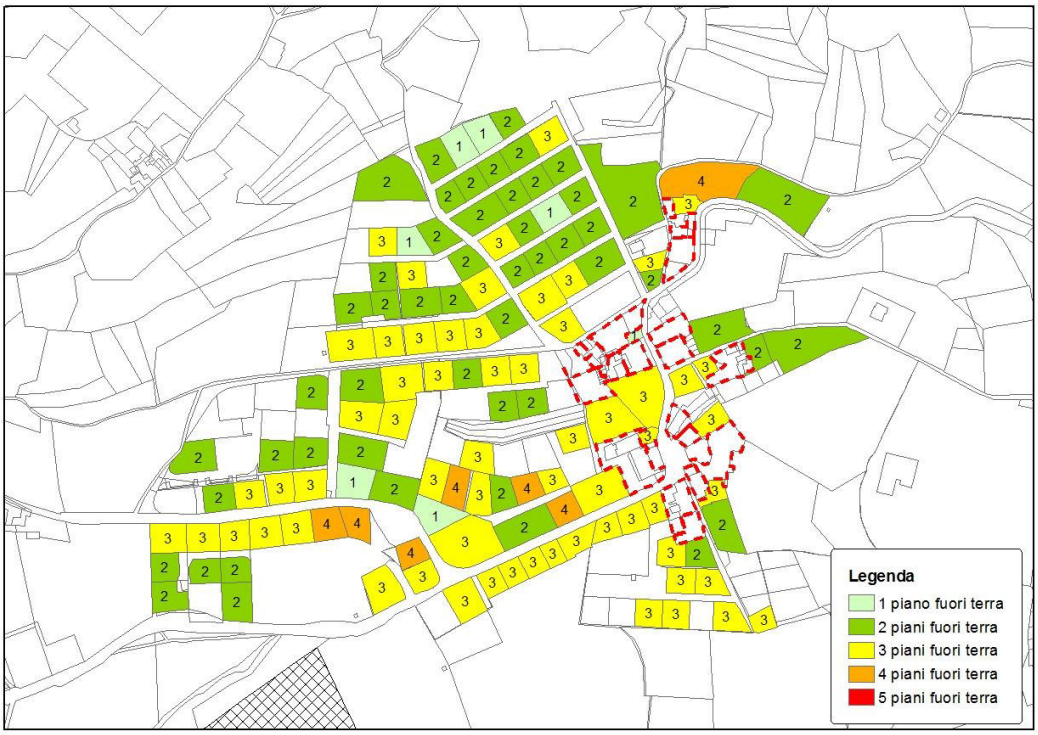
Le cartografie nelle pagine seguenti pongono a confronto, a titolo esemplificativo, il numero di abitazioni e le altezze esistenti allo stato di fatto e quelle ammesse dalla *Disciplina urbanistica di dettaglio*. Ulteriori rappresentazioni sono contenute nella relazione *Il sistema insediativo*, compresa nel quadro conoscitivo.



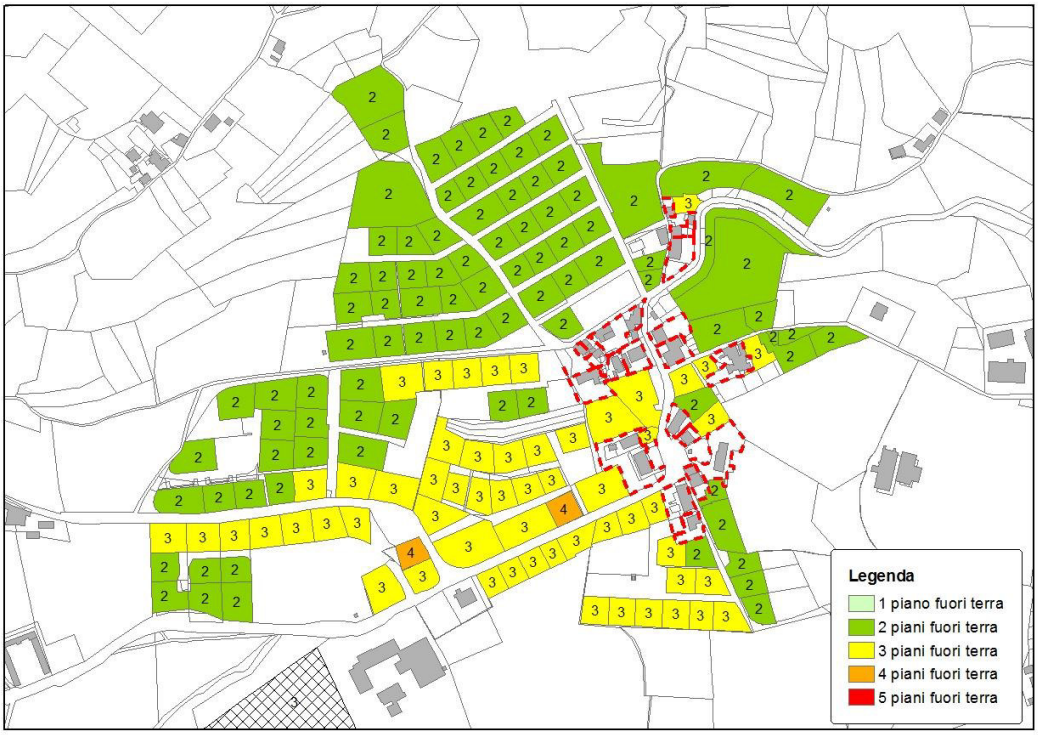
Esempio: Il numero di abitazioni esistenti in ciascun lotto allo stato di fatto a Prignano



Esempio: Il numero massimo di abitazioni assegnato a ciascun lotto a Prignano.



Le altezze dei fabbricati risultanti dalla rilevazione dello stato di fatto. Prignano sulla Secchia



Le altezze massime dei fabbricati ritenute ammissibili secondo criteri di compatibilità al contesto. Prignano sulla Secchia

Le intensificazioni valutate dal PUG come sostenibili ammontano complessivamente nei tre comuni a 1.753 abitazioni, distribuite come è esposto nel prospetto che segue, riepilogativo delle potenzialità di intensificazione quantificate al precedente punto 4.10.4.

Intensificazione sostenibile

comune	su lotti non edificati	di lotti edificati	totale
	abitazioni	abitazioni	
Montefiorino	**221**	**377**	**598**
Palagano	**335**	**231**	**566**
Prignano sS	**246**	**343**	**589**

Non tutta la capacità insediativa riconosciuta come sostenibile è assegnata dalla *Disciplina urbanistica di dettaglio*: in ciascun areale omogeneo una quota è mantenuta come riserva non assegnata, da impiegarsi sia per il ripristino di edificabilità sui lotti in cui risulti confermabile da successive valutazioni della stabilità e sicurezza, sia per rispondere a specifiche esigenze che sopravvengano in progresso di tempo.

Intensificazioni assegnate e di riserva

comune	quota assegnata	quota di riserva	totale
	abitazioni	abitazioni	abitazioni
Montefiorino	1.639	132	1.771
Palagano	1.694	128	1.822
Prignano sS	1.769	121	1.890

Le attuazioni dovranno essere monitorate, come riferimento per l'osservanza del limite di incremento abitativo negli ambiti consolidati, che le *Norme generali* stabiliscono in conformità a quanto prescritto dall'articolo 51, comma 2 del PTCP.

5.3.1.3.2 L'assortimento funzionale

Esercizi commerciali, altri servizi terziari e l'artigianato di servizio hanno collocazione essenzialmente nei centri urbani, generalmente al piano terra di edifici con destinazione promiscua.

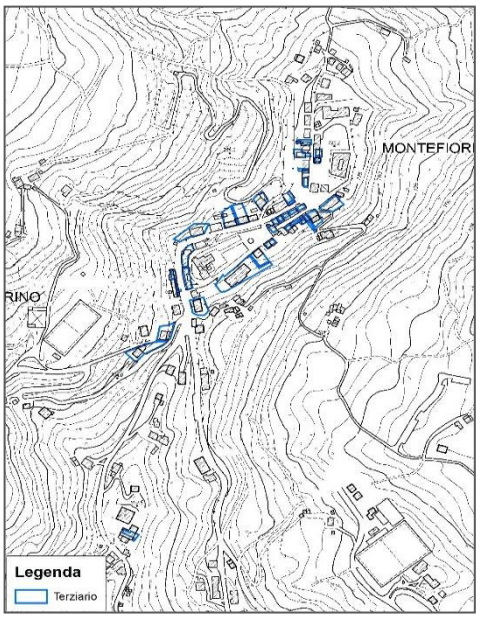
Negli ambiti residenziali consolidati tali funzioni sono concentrate in alcuni assi viari come viale Allegretti a Prignano sulla Secchia, via Dante e via papa Giovanni a Montefiorino, o via XXIII dicembre a Palagano che presentano intrinsecamente le caratteristiche capaci di attrarre e quindi raggruppare esercizi commerciali o laboratori di ridotta dimensione.

Le carte tematiche alla pagina successiva mostrano questa distribuzione.

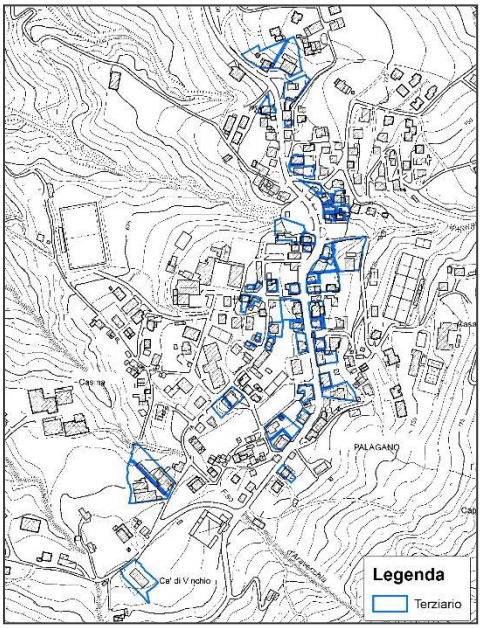
La presenza di attività economiche di modesta dimensione all'interno dei centri abitati costituisce un importante fattore di vitalità. Le dimensioni dei centri abitati e la consistenza degli ambiti consolidati residenziali sono tali da non proporre la necessità di una specifica disciplina della localizzazione di funzioni complementari, in quanto l'assortimento tipologico generale non possiede caratteristiche in grado di accogliere attività incompatibili con la residenza.

L'articolo 9.10.60 delle *Norme generali* ammette pertanto negli insediamenti residenziali un largo assortimento di funzioni complementari o compatibili con la residenza, condizionando in particolare la realizzazione di negozi, locali per pubblici esercizi, locali di deposito, laboratori, istituti di credito, alla loro collocazione almeno parziale in unità immobiliari poste al piano terreno.

Un'efficace prevenzione di incompatibilità o conflitti può essere tuttavia conseguita solo con un'appropriata disciplina dell'avvio e conduzione di specifiche attività, che compete alla sfera dei regolamenti locali.

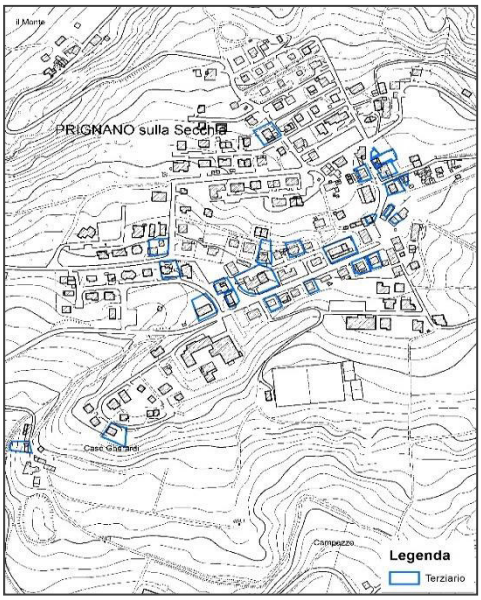


Particelle con esercizi commerciali, Montefiorino
Fonte: Elaborazione propria.



Particelle con esercizi commerciali, Palagano

Fonte: Elaborazione propria.



Particelle con esercizi commerciali, Prignano.

Fonte: Elaborazione propria.

Una stima della capacità di superficie lorda per destinazioni produttive e terziarie nei tre comuni è stata effettuata con funzione statistica mediante l'analisi delle particelle catastali, e delle unità immobiliari di categorie corrispondenti a destinazioni di tale genere. Per queste particelle la superficie lorda impegnata da funzioni commerciali o altri servizi (certamente sovrastimata) è ottenuta dalla somma delle aree di sedime dei fabbricati comprendenti unità immobiliari con destinazione a negozio, laboratorio, ufficio. Le superfici risultanti (che in prima approssimazione corrispondono ai piani terreno) sono riportate nella tabella che segue, suddivise tra fabbricati localizzati in territorio urbanizzato ed in territorio rurale. I valori ottenuti non hanno implicazioni prescrittive ma sono fondamentali poiché la stima della superficie ricadente in territorio urbanizzato è funzionale alla valutazione delle relative dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di rilievo locale.

Sedime dei fabbricati con unità immobiliari con funzioni terziarie

comune	urbanizzato	rurale	totale
	mq	mq	mq
Montefiorino	14.685	4.134	18.819
Palagano	20.029	2.859	22.888
Prignano	13.651	5.565	19.216

5.3.1.4 La disciplina urbanistica dettagliata degli areali prevalentemente produttivi

In riferimento alla classificazione stabilita dal PTCP tutti gli insediamenti specializzati per attività produttive esistenti nel territorio dei tre comuni sono di rilievo comunale.

Gli stabilimenti industriali esistenti nel territorio rurale sono disciplinati dal PUG mediante apposite schede delle *Strategie locali*, e anch'essi qualificati come *Areali omogenei specializzati per attività produttive*.

Caratteristiche e qualità di queste parti di territorio sono valutate nella relazione *Il sistema insediativo,* compresa nel quadro conoscitivo, nonché nella ValSAT.

5.3.1.4.1 L'intensificazione degli insediamenti produttivi consolidati

Gli obiettivi specifici e i requisiti da osservarsi in questi areali quanto a dotazioni territoriali, destinazioni d'uso, modalità attuative, criteri e parametri edilizi, urbanistici ed ambientali, sono differenziati per ciascun areale dalle schede delle *Strategie locali.*

Le istanze concomitanti del razionale uso del suolo, del contenimento del suo consumo, e dell'adeguamento delle strutture edilizie al mutamento e allo sviluppo delle esigenze aziendali richiedono di ricercare in questi areali la massima intensificazione sostenibile.

Allo scopo di favorire l'intensificazione nelle *Strategie locali* non sono precostituite limitazioni della superficie utile edificabile, se non in casi particolari.

Sulla base delle considerazioni portate la *Disciplina urbanistica di dettaglio* non fissa pertanto, come criterio generale, densità massime per gli ambiti specializzati per attività produttive consolidati, ma si limita a stabilire le dotazioni minime inderogabili di parcheggi di pertinenza, l'altezza massima dei fabbricati e la disciplina delle distanze fra costruzioni come fattori limitativi dell'edificabilità. Per quest'ultima

sono attese dalla concreta esperienza attuativa indicazioni su ulteriori correzioni utili per favorire la saturazione degli spazi interstiziali.

5.3.1.4.2 I requisiti funzionali

Le *Norme generali* stabiliscono poi i criteri uniformi per l'intera estensione degli ambiti:

- le abitazioni di custodia sono ammesse a servizio dei attività produttive che utilizzino non meno di 500 metri quadrati, e non devono eccedere 150 metri quadrati di superficie utile;
- non sono poste limitazioni alla superficie utile che può essere destinata a uffici;
- l'altezza degli edifici non deve eccedere di norma due piani fuori terra e ml 8,00 di altezza utile, se non nel caso di volumi tecnici e magazzini automatizzati o refrigerati;
- l'insediamento di strutture di vendita, quando ammesso, deve essere conforme alla disciplina delle attività commerciali;
- non è ammesso l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante, né con nuove costruzioni, né mediante riconversioni di stabilimenti esistenti.

La rilevazione speditiva delle attività presenti, effettuata su disposizione dell'articolo 58, comma 2 del PTCP, non ha riscontrato l'esistenza di situazioni problematiche o di disturbo pregresse, riconducibili al dominio della disciplina urbanistica, che non ha competenza sull'esercizio di specifiche attività né sulla loro modificazione in corso di tempo.

5.3.2 Il territorio rurale

5.3.2.1.1 Disposizioni comuni a tutto il territorio rurale.

La disciplina del territorio rurale assolve alla funzione di preservarne l'integrità, promuovendo il riordino e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e la razionalizzazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture, con le seguenti finalità, concomitanti con quelle assunte in ordine alla qualità del paesaggio:

- tutelare e promuovere l'efficienza delle imprese agricole, con particolare riferimento alla rispondenza delle strutture aziendali alle esigenze della conduzione agraria e zootecnica;
- proteggere il territorio rurale da compromissioni edilizie di natura estranea alla funzione agricola e al recupero del patrimonio estraneo ad essa, o divenuto tale;
- attuare il recupero del patrimonio edilizio rurale estraneo o non più funzionale alla funzione agricola, con priorità alla conservazione e riabilitazione del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale;
- regolare le integrazioni della pluralità di aggregati edilizi privi di relazioni con l'agricoltura, in cui hanno sede oltre metà della popolazione e un significativo numero di attività economiche dei tre comuni.

Disposizioni valide su tutto il territorio rurale regolano le trasformazioni fisiche e funzionali generalmente ammissibili per la sua infrastrutturazione e per le produzioni energetiche, nonché le destinazioni ammissibili per i suoli non edificati, allo scopo di prevenire utilizzi estranei alla conduzione agraria, in particolare depositi all'aperto.

Sono regolati inoltre con disposizioni di validità generale i limiti massimi di altezza e minimi di distanza che devono essere osservati nelle costruzioni:

- l'altezza massima delle costruzioni diverse da silos e impianti tecnici è stabilita in ml 10,50, con un massimo di due piani fuori terra;
- le nuove costruzioni e le modifiche fisiche o dell'uso di quelle esistenti devono rispettare distanze minime di compatibilità tra funzioni diverse, a tutela della salubrità e comfort abitativo.

Come norma di valore generale per il territorio rurale non sono infine consentiti interventi di ristrutturazione edilizia consistenti in demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati non facenti parte di centri aziendali, con modifiche di altezza, distanze da confini e da altri fabbricati, superficie utile assegnata alle diverse destinazioni d'uso, volume, nonché modifiche alla sagoma e al sedime. Poiché la ristrutturazione edilizia è necessariamente ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio non soggetto a vincolo conservativo, potrebbe altrimenti avere luogo un'incontrollabile dispersione di nuove costruzioni sul territorio rurale, attraverso il trasferimento di volumi esistenti in posizioni suscettibili di utilizzazioni difformi.

Tale genere di interventi è pertanto ammesso dal RUE esclusivamente per gli interventi di rimozione e bonifica di impianti ed edifici incongrui, appositamente e specificamente disciplinati.

5.3.2.1.2 Gli ambiti del territorio rurale

Il PSC ha ripartito il territorio rurale in conformità al PTCP, che adempiendo al disposto della legge regionale 20/2000 suddivide il territorio rurale dei tre comuni in *Aree di valore naturale ambientale* e *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*, assegnando al PSC il compito di recepire, approfondire e precisare tali delimitazioni (articolo 68, comma 2).

Nella conversione del PSC in PUG si assume che l'abrogazione della legge regionale 20/2000 abbia caducato queste disposizioni del PTCP, prive peraltro di effetti discriminanti sulle trasformazioni del territorio.

5.3.2.1.3 La disciplina delle trasformazioni funzionali all'agricoltura.

La disciplina delle trasformazioni fisiche e funzionali necessarie all'attività agricola deve rispondere con efficienza a due finalità essenziali:

- tutelare e promuovere l'efficienza delle imprese agricole, con particolare riferimento alla rispondenza delle strutture aziendali alle esigenze della conduzione agraria e zootecnica;
- impedire l'intrusione sotto mentite spoglie di funzioni urbane, potenzialmente attratte dal minor costo del terreno agricolo o altre convenienze.

Nuove costruzioni, secondo i principi della legge regionale e del PTCP, tradotti nelle direttive del PUG, devono essere subordinate al prioritario recupero di patrimonio edilizio esistente, secondo il seguente ordine di priorità:

- mediante il recupero delle costruzioni esistenti con vincolo conservativo;
- con il recupero o sostituzione di altre costruzioni esistenti;
- mediante l'ampliamento di costruzioni di analoga destinazione, compatibilmente con la disciplina di tutela;
- mediante nuove costruzioni.

A questo scopo non rispondono adeguatamente le normative tuttora diffusamente impiegate, che limitano le possibilità di edificazione nel territorio rurale mediante indici applicati a superfici territoriali di varia natura e definizione (terreni di proprietà, terreni gestiti dall'azienda...). Riguardo alle esigenze dell'azienda agricola possono risultare infatti inutilmente limitative o vessatorie, mentre non impediscono surrettizie intrusioni d costruzioni estranee all'agricoltura.

Soprattutto va considerato che rapporti rigidi fra superfici e consistenza delle strutture ammissibili non sono in grado di tenere conto delle specifiche esigenze aziendali, ampiamente variabili in relazione alla dimensione dell'azienda, alle caratteristiche delle strutture esistenti, al genere di colture o zootecnia, alle attività complementari condotte. E che se tentano di farlo possono condurre a complicazioni persino grottesche: in questa regione esistono RUE che contingentano la superficie utile rapportandola al genere di bestiame allevato, quantificandola diversamente per bovine da latte e fattrici da carne rispetto ai bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso; per equini, con parametri diversi per fattrici e stalloni rispetto ai puledri; pecore e capre e, distintamente, agnelloni; per allevamenti cunicoli, assegnando ai riproduttori una superficie doppia rispetto ai capi a ingrasso; per allevamenti avicoli. E che differenzia ulteriormente i parametri secondo si tratti di stabulazione fissa alla catena, libera a lettiera permanente o a cuccette, libera con pavimento fessurato o fissi alla catena, a terra o in batteria, tenendo anche conto di quanti piani di gabbie sono sovrapposti.

Se non è in grado di rispondere compiutamente alle esigenze di adeguamento delle strutture delle aziende agricole, l'utilizzo di indici non è neppure efficace a preservare il territorio rurale da intrusioni di nuove costruzioni estranee all'agricoltura. Residenze o depositi formalmente conformi a indici e requisiti soggettivi, ma costruiti a distanza dalle altre strutture aziendali, a lato strada e con accesso autonomo, possono essere agevolmente convertiti a usi estranei.

Neppure il ricorso a requisiti soggettivi, quale il possesso del titolo di imprenditore agricolo a titolo principale, si è dimostrato nel tempo sufficiente a impedire interventi surrettizi. E' certamente arduo far dipendere la liceità e la legittimità di costruzioni dall'esistenza di persone fisiche in possesso di determinati requisiti, di cui peraltro è dubbio che persone giuridiche autenticamente operanti nel settore agrario possano disporre.

La migliore garanzia della rispondenza di nuove costruzioni a effettive esigenze e utilizzo per la conduzione agraria va quindi individuata nella loro stretta appartenenza al *centro aziendale*, definito come l'aggregato edilizio che comprende sia la parte residenziale che la quota maggioritaria delle costruzioni e degli impianti connessi alla conduzione di una azienda agricola organizzata. E' infatti decisamente improbabile che costruzioni all'interno del centro possano ragionevolmente essere utilizzati ad altri scopi, in particolare come residenza di estranei, per evidenti ragioni di incompatibilità con la movimentazione, i rumori, le emissioni di una normale attività agricola o zootecnica.

Dando applicazione a questi criteri il PUG fonda la disciplina delle costruzioni per l'attività agricola sulla nozione di *centro aziendale* (anche sulla scorta degli esiti di una ventennale esperienza del Comune di Modena), correlando l'ammissibilità di nuove strutture aziendali alla loro stretta integrazione nel centro aziendale. I limiti quantitativi all'edificabilità non sono così precostituiti mediante parametri, ma risultano implicati dal rispetto delle distanze minime e massime tra le costruzioni.

5.3.2.1.4 Le nuove costruzioni nei centri aziendali

Nelle tavole della *Disciplina generale del territorio* sono identificate le costruzioni costitutive dei centri aziendali.

Le costruzioni soggette a vincolo conservativo possono essere stralciate dai centri aziendali quando siano in posizione totalmente esterna alle fasce laterali agli edifici esistenti, in cui sono al caso ammesse nuove costruzioni. Negli altri casi, oltre alle normali destinazioni d'uso ammesse nel centro aziendale, è consentita nelle costruzioni soggette a vincolo conservativo la realizzazione di abitazioni, nel rispetto delle modalità di intervento conservativo prescritte.

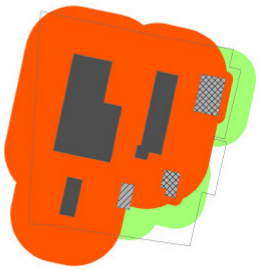
Le *Norme generali* dettagliano i requisiti e i criteri di localizzazione delle costruzioni integrative del centro aziendale che si rendano al caso necessarie. In particolare stabiliscono le distanze minime e massime che devono essere osservate reciprocamente secondo la destinazione delle costruzioni, secondo si tratti di :

- nuove abitazioni rurali;
- nuovi servizi rustici;
- nuovi allevamenti aziendali;
- allevamenti intensivi;
- impianti per la produzione di energia da biomasse.

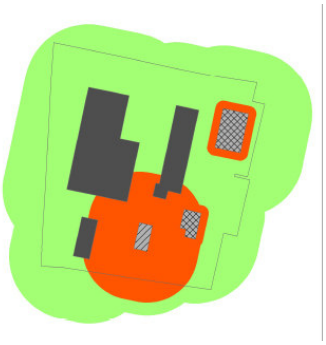
Le distanze minime corrispondo a quelle motivate da esigenze di salubrità e vivibilità, già citate. Le distanze massime danno traduzione al criterio di compattezza, essenziale in questo dispositivo, che, è importante sottolineare, *non stabilisce preventivamente alcun limite quantitativo alla superficie utile edificabile*.

Nella pagina successive sono inseriti degli schemi grafici esemplificativi di quattro casi rappresentativi di nuova costruzione in un centro aziendale: per abitazioni rurali, per servizi agricoli, per stalle e per allevamenti intensivi.

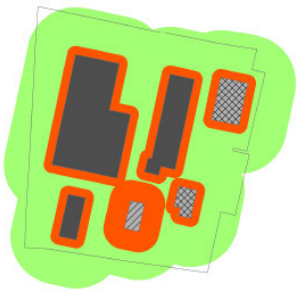
Sono indicate in rosso le superfici interdette all'edificazione dal rispetto delle distanze minime, in colore verde le aree in cui sono collocabili le costruzioni oggetto di ciascun caso, *senza limitazioni di superficie utile edificabile*.



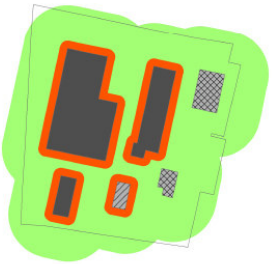
Abitazioni rurali possono essere collocate nell'area di colore verde.



Servizi agricoli possono essere liberamente collocati nell'area di colore verde.



Allevamenti intensivi possono essere liberamente collocati nell'area di colore verde.



Allevamenti aziendali possono essere liberamente collocati nell'area di colore verde.

Nelle aziende agricole aventi estensione non inferiore a cinque ettari la costruzione di abitazioni agricole è ammessa limitatamente alle esigenze degli imprenditori agricoli professionali, di operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time, di salariati assunti con contratto di lavoro a tempo anche indeterminato, a condizione che il fabbisogno sia dimostrato da un'apposita relazione agronomica; per le esigenze di familiari dei titolari dell'azienda agricola è consentita la realizzazione di un'abitazione aggiuntiva rispetto ai limiti suddetti.

Nelle aziende di estensione compresa fra due e cinque ettari la realizzazione di nuovi edifici per abitazioni agricole o fabbricati agricoli di servizio è consentita esclusivamente per aziende di alta specializzazione, quali di tipo florovivaistico od orticolo, previa formazione di piano urbanistico attuativo supportato da apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.

Le abitazioni agricole di nuova costruzione dovranno essere realizzate in un unico corpo edilizio comprendente anche eventuali cantine, autorimesse, centrali termiche, lavanderie ed altri analoghi servizi.

Le strutture per attività agrituristiche sono soggette all'apposita disciplina regionale.

Allevamenti aziendali o interaziendali sono ammessi nell'ambito del centro aziendale di aziende di estensione non inferiore a tre ettari nel solo caso in cui non preesistano edifici idonei da recuperare e/o ampliare. Allevamenti di tipo aziendale per zootecnia minore sono ammessi nell'ambito di aziende di estensione non inferiore a un ettaro, in edifici esistenti.

Allo scopo di rendere più certo il mantenimento dell'appartenenza al centro aziendale di costruzioni integrative, è disposto che le nuove costruzioni non possiedano un accesso indipendente, ma siano accessibili attraverso il centro aziendale. Non è consentita l'apertura di passi carrai a servizio delle nuove costruzioni aggiuntivi a quelli esistenti.

Ulteriori prescrizioni sono disposte allo scopo di conferire maggiore efficacia alla priorità del recupero di patrimonio edilizio di interesse culturale e paesaggistico

Preventivamente alla realizzazione di nuove costruzioni deve comunque essere posto in atto il recupero del patrimonio edilizio del nucleo rurale originario soggetto a vincolo conservativo, quantomeno in termini di consolidamento statico, completezza ed efficienza delle chiusure esterne, al fine di assicurarne la conservazione, nonché la demolizione delle costruzioni prive di utilizzo e non soggette a vincolo conservativo. Non sono ammesse nuove costruzioni o riedificazioni nelle aziende in cui siano state abusivamente demolite o siano state lasciate perire costruzioni soggette a vincolo conservativo.

Va ricordato infine che le nuove costruzioni devono osservare le prescrizioni disposte a tutela e miglioramento della qualità del paesaggio e del patrimonio di interesse culturale.

L'ammissibilità di trasformazioni edilizie che non rientrano nei limiti così stabiliti, se conformi alla disciplina generale del territorio rurale, è subordinata alla formazione di accordo operativo supportato da apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, esteso all'intera azienda, o al caso a specifiche prescrizioni della *Disciplina urbanistica di dettaglio*.

5.3.2.1.5 L'impianto di nuovi centri aziendali

L'impianto di nuovi centri aziendali è certamente l'aspetto più delicato di un dispositivo che intenda prevenire intendimenti surrettizi. Le *Norme generali* subordinano pertanto tale impianto alla formazione di un apposito programma di riconversione e ammodernamento da recepirsi in un apposito accordo operativo A tale scopo sono stabiliti quali requisiti aziendali minimi per l'impianto di un nuovo centro aziendale:

- una superficie territoriale non inferiore a cinque ettari di proprietà;
- una consistenza contestuale di una abitazione e servizi rustici, questi ultimi di superficie utile non inferiore a mq 500.

Esigenze specifiche, come nel caso di colture o attività particolari ad elevata specializzazione sono valutate e risolte con la formazione di accordi operativi.

Ovviamente deve essere inoltre osservata ogni altra norma, fra cui le disposizioni concernenti la mitigazione paesaggistica.

5.3.2.1.6 Disciplina delle costruzioni funzionali ad agricoltura e zootecnia non comprese in centri aziendali

La costruzione di nuovi allevamenti intensivi e di serre intensive è subordinata alla formazione di apposito PUA supportato da apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, nel rispetto di parametri che ne proporzionano la superficie utile, e regolano la realizzazione di locali di servizio ad uso amministrativo e di custodia.

La realizzazione di nuove costruzioni destinate a strutture a servizio della meccanizzazione agricola, in funzione di lavorazioni meccanico-agrarie in conto terzi è subordinata alla formazione di apposito PUA, supportato da adeguata documentazione della consistenza aziendale risultante dalle fonti ufficiali, su una superficie fondiaria non inferiore a 5.000 metri quadrati e una superficie utile non superiore a 2.000.

5.3.2.1.7 La disciplina delle strutture agricole non aziendali

Nel territorio rurale dei tre comuni sono frequenti i casi di conduzione agricola di modesti appezzamenti di terreno, che potrebbe definirsi amatoriale. A supporto di queste attività prive dei requisiti di azienda agricola organizzata è ammessa la realizzazione di fabbricati agricoli di servizio, prioritariamente come recupero e ampliamento di fabbricati esistenti, o come nuova costruzione, nell'osservanza di stringenti

seguenti limiti e condizioni, intesi a prevenirne un difforme utilizzo:

- la superficie agraria utile di proprietà non deve essere inferiore a ha 2,00, riducibile a 1 ha se già di proprietà al 31 dicembre 2016;
- la costruzione deve consistere in un unico vano al piano terreno, con esclusione di volumi parzialmente o totalmente interrati e di sottotetti;
- la superficie complessiva non deve eccedere mq 100 e la superficie coperta mq 150;
- la superficie aeroilluminante non deve eccedere in alcun caso il rapporto di 1/32;
- l'altezza in gronda non deve essere maggiore di ml 3,50.

Su tali fabbricati sono tassativamente vietati interventi che ne alterino la consistenza rispetto ai requisiti stabiliti al precedente comma 1.

5.3.2.1.8 Le attività di trasformazione agroalimentari

Gli impianti necessari alle attività di trasformazione svolta da aziende agricole operanti nel territorio comunale, individualmente o in concorso, sono regolati in analogia alla disciplina relativa alle costruzioni di servizio della meccanizzazione agricola.

5.3.2.1.9 La disciplina delle trasformazioni per funzioni non agricole

La rilevazione del patrimonio edilizio in territorio rurale ha censito complessivamente 6.800 costruzioni di vario genere, di cui circa il 60% estranee alle funzioni dell'agricoltura, o non comprese in centri aziendali. Fra le prime sono da annoverarsi gli edifici residenziali e produttivi costruiti in epoche diverse, fra le seconde i fabbricati agricoli lasciati inutilizzati soprattutto per effetto dell'accorpamento di unità poderali. Una quota del 30% circa di tutte queste costruzioni è stata classificata di interesse culturale o paesaggistico.

Circa 1.000 di queste costruzioni sono risultate inutilizzate e pertanto suscettibili di recupero per funzioni non agricole, e assumendo che metà di questo patrimonio non sia idoneo al recupero abitativo per dimensioni, caratteristiche, ubicazione e che il patrimonio idoneo possa accogliere in media due abitazioni per edificio, lo studio ha stimato una potenzialità complessiva di recupero dell'ordine di un migliaio di unità abitative.

I riferimenti fondamentali in materia sono nella legge regionale 20/2000, che:

- all'articolo 7 ter, assegna alla pianificazione urbanistica l'obiettivo di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale... e in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali ed urbanistici degli ambiti ove tali edifici sono ubicati;
- all'articolo A-21, comma 1, così dispone: Nel territorio rurale la pianificazione persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente. La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse... impartendo disposizioni relative alle modalità del recupero a fini non agricoli e alle limitazioni che ne conseguono a nuove edificazioni nelle unità poderali di appartenenza.

Sulla materia interviene ampiamente anche il PTCP, che all'articolo 75, commi 4 e 5, detta disposizioni:

- sulla compatibilità degli interventi di recupero nei confronti dell'impianto tipologico originale e dei caratteri architettonici e spaziali dell'edificio, richiedendo *limiti dimensionali all'utilizzo di volumi edilizi di una certa consistenza, e condizioni limitative del numero di abitazioni ricavabili dal recupero;*
- sulla compatibilità con il contesto ambientale, da intendersi come capacità dell'intervento di conservare, ed eventualmente ripristinare, condizioni di equilibrio tra usi previsti, involucro edilizio e contesto, sia in termini paesaggistici che in quelli di pressione antropica.

Le modalità del recupero sono regolate dal RUE, quale strumento competente per la disciplina del territorio rurale, nel rispetto di quanto disposto dalla legge regionale e dal PTCP, nonché delle norme di PUG.

Gli indirizzi dati dal PTCP ai commi 5 e 6 dell'articolo 75 richiedono infatti valutazioni dell'ammissibilità stessa del recupero a fini abitativi, in rapporto alla sostenibilità territoriale dell'intervento, in termini di pressione antropica, in particolare per quanto concerne lo smaltimento di reflui e rifiuti e la compatibilità con la rete delle attrezzature e delle dotazioni territoriali.

Il recupero del patrimonio edilizio non appartenente o dismesso dall'agricoltura va riconosciuto come necessità imperativa e come obiettivo da perseguire e promuovere attivamente.

In primo luogo si tratta di salvaguardare e valorizzare una quota importante di patrimonio di interesse architettonico, storico, testimoniale, paesaggistico, anche come conservazione dei segni residui di una millenaria cultura contadina, scomparsa in pochi decenni.

In secondo luogo è necessario evitare che l'abbandono di un così largo numero di costruzioni, che i proprietari non avrebbero alcun interesse a rimuovere e bonificare, e finisca col degenerare irrimediabilmente la qualità del territorio rurale.

5.3.2.1.10 La sostenibilità del recupero di funzione abitativa nel territorio rurale

Adempiendo a quanto disposto dall'articolo 51, comma 2, lett. c) del PTCP, il PUG determina in 650 abitazioni la soglia massima dell'offerta abitativa che nel quindicennio di riferimento possa provenire nei tre comuni dal recupero di patrimonio edilizio estraneo all'agricoltura nel territorio rurale e dalle integrazioni delle *aree di valorizzazione degli elementi antropici*.

Un recupero di popolazione nel territorio rurale di questa entità non può essere motivo di preoccupazione alcuna per questi aspetti, come mostrano le considerazioni che seguono.

Al 1951 tre quarti della popolazione, ovvero oltre 9.000 persone, risiedeva in case sparse nel territorio rurale dei tre comuni. Al censimento del 2001 vi risultavano 3.200 residenti. Un recupero di popolazione nell'ordine di alcune centinaia di famiglie nelle case sparse e nei nuclei abitati non è certo in grado di incidere in misura percepibile sull'assetto insediativo.

La rete infrastrutturale, come pure i servizi di trasporto scolastico e raccolta dei rifiuti, comunque tutti indispensabili per le aziende e le famiglie degli agricoltori, sono certamente in grado di soddisfare l'ulteriore domanda di un centinaio di nuove utenze diffuse con omogeneità sul territorio.

Il trattamento dei reflui, peraltro certamente inferiori a quelli prodotti in sito dall'originaria utilizzazione per agricoltura e zootecnia, può e deve avvenire con modalità che garantiscano la tutela delle acque e dell'ambiente.

Sono comunque da osservarsi le disposizioni dell'articolo 75, comma 4 del PTCP in materia di smaltimento reflui e rifiuti, compatibilità con la rete delle attrezzature e delle dotazioni territoriali, e della deliberazione della giunta regionale 1053/2003.

Gli edifici non appartenenti a centri aziendali né altrimenti disciplinati possono essere recuperati per funzioni non agricole. Tale caso rende operanti le drastiche limitazioni alla possibilità di nuove edificazioni sul fondo di originaria appartenenza imposte dalla legge urbanistica regionale.

Allo scopo di privilegiare il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse culturale e paesaggistico, la disciplina dell'uso differenzia il caso degli edifici soggetti a vincolo conservativo rispetto agli altri.

Per i primi non sono poste limitazioni particolari alle destinazioni d'uso assegnabili, ovviamente in subordine alla compatibilità con le specifiche modalità di intervento prescritte dal vincolo.

Negli edifici non vincolati, la destinazione abitativa è ammessa solo quando almeno parzialmente preesistente. Negli altri casi vanno recuperati come spazi di servizio alla residenza, con l'eventuale conferma di destinazioni legittimamente preesistenti.

Allo scopo di accrescere il grado di consapevolezza di chi sceglie di abitare nel territorio rurale e possibilmente attenuare le potenziali conflittualità, i titolari dell'atto abilitativo che recuperi a funzione abitativa patrimonio edilizio nel territorio rurale devono dare formale accettazione dei principi della convivenza della funzione residenziale con il contesto rurale esposti nel documento *Diritti degli agricoltori, doveri dei cittadini in campagna* allegato alle norme generali, impegnandosi a esigere tale accettazione dai successivi aventi causa. La sottoscrizione di questo documento può rivelarsi utile anche in occasione dei trasferimenti di residenza verso il territorio rurale.

Tutti gli interventi di recupero devono conformarsi ai seguenti requisiti:

- la disponibilità di dotazioni territoriali deve assicurarne la sostenibilità ambientale e territoriale;
- il numero di abitazioni ricavabili non deve eccedere il rapporto di una ogni 500 metri cubi del volume oggetto di intervento;
- la realizzazione di nuove costruzioni per autorimesse di pertinenza è ammessa quando non esistano altre possibilità e nei limiti delle dotazioni obbligatorie e di stringenti requisiti geometrici e funzionali.

Al fine di conservare e valorizzare l'originario impianto dei nuclei rurali originari, le norme fissano criteri per l'assegnazione di superfici scoperte di uso esclusivo a singole unità immobiliari, prescrivendo che l'aia e le superfici cortilive connesse siano di uso e proprietà comuni, mantenendo l'originaria consistenza indivisa.

5.3.2.1.11 Le attrezzature e gli impianti per attività sportive e ricreative

La realizzazione di attrezzature e impianti per attività sportive e ricreative è disciplinata singolarmente negli specifici casi attraverso la formazione di accordi operativi o di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, condizionati all'esito positivo delle valutazioni di sostenibilità ambientale, territoriale e paesaggistica da effettuarsi preliminarmente.

E' comunque ammesso in generale, senza particolari limitazioni, l'ampliamento di servizi pubblici, per il culto e cimiteriali, e delle relative pertinenze.

5.3.2.1.12 La rimozione e bonifica degli allevamenti zootecnici dismessi

Allo scopo di restituire qualità al paesaggio agrario e bonificare i suoli interessati, gli allevamenti zootecnici che non facciano parte di centri aziendali e che alla data di adozione del RUE siano stati dismessi nella loro parte prevalente da almeno cinque anni, e non siano assoggettati a vincolo conservativo, se non riutilizzati all'originario scopo sono classificati quali opere incongrue, e devono essere demoliti in quote variabili fra il 60 e il 90%, in relazione inversa alla loro superficie.

Nei casi in cui le costruzioni in abbandono siano aggregate a un nucleo rurale originario, è ammessa la ristrutturazione edilizia della parte residua nella forma della demolizione con ricostruzione, e in conformità a limiti e condizioni specificati dalle norme.

La fattibilità della ristrutturazione deve essere preliminarmente verificata in relazione alla coerenza con il contesto e alla compatibilità ambientale, con riferimento anche a quanto disposto dall'articolo 55 comma 7 del PTCP. A tale scopo devono essere individuate caso per caso le soluzioni ottimali, comunque tendenti al recupero dell'immagine del paesaggio rurale e alla minimizzazione dell'impatto

delle nuove funzioni, tenendo conto delle caratteristiche paesaggistiche, della visibilità del sito, delle condizioni di permeabilità e vulnerabilità del suolo, della possibilità di allacciamento alle reti tecnologiche.

Il fabbricato risultante dalla ristrutturazione deve essere conforme a requisiti quali i seguenti:

- non deve comprendere più di due piani fuori terra, con un'altezza massima di ml 8,00;
- l'area di pertinenza assegnata non deve eccedere mq 1.000;
- deve essere ubicato in coerenza all'impianto dell'originario nucleo e in prossimità degli altri fabbricati;
- il numero di abitazioni non deve eccedere il rapporto di una ogni 100 metri quadrati di superficie utile;
- le caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive devono essere conformi ai criteri di appropriato inserimento paesaggistico.

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono abitazioni, funzioni terziarie e commerciali, pubblici esercizi e ristorazione, funzioni ricettive, laboratori, attività sportive e ricreative.

Nei casi in cui l'esito delle valutazioni di fattibilità sia negativo o i fabbricati dismessi non appartengano o siano contigui a un nucleo rurale originario, le costruzioni in questioni sono equiparate agli edifici incongrui di cui è da promuoversi la delocalizzazione, qui di seguito trattati.

5.3.2.1.13 La delocalizzazione degli edifici incongrui

Le *Norme generali* regolano inoltre i casi di altri edifici e impianti specialistici di cui sia cessata in via definitiva l'utilizzazione in territorio rurale, allo scopo di promuovere la demolizione delle costruzioni e la bonifica e il ripristino ambientale del sito.

A tale scopo gli accordi operativi possono riconoscere contropartite in termini di diritti edificatori proporzionati ai costi di demolizione e bonifica, da esercitarsi nel medesimo sito o in immediata prossimità, previa positiva valutazione della sostenibilità e dell'impatto paesaggistico.

5.3.2.1.14 Le attività produttive non agricole nel territorio rurale

Le attività produttive minori, piuttosto rare nel territorio rurale, sono ricondotte alla disciplina generale del patrimonio edilizio esistente estraneo all'agricoltura.

Gli stabilimenti industriali esistenti nel territorio rurale sono stati classificati quali ambiti specializzati per attività produttive, e disciplinati dal PUG come parti del territorio rurale, mediante apposite schede delle *Strategie locali*, e della *Disciplina urbanistica di dettaglio*.

Negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni di tali edifici devono essere osservate le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- deve essere realizzata, per fini di mitigazione ambientale, lungo i lati che confinano con la zona agricola, una cortina arborea di specie autoctone ad alto fusto, costituita da almeno due filari di alberi posti al minimo sesto d'impianto e intercalati da essenze arbustive;
- deve essere prodotta apposita caratterizzazione del sottosuolo; in caso di contaminazione l'intervento è subordinato alla bonifica o messa in sicurezza del sito;
- nel caso che sistemi infrastrutturali siano insufficienti per la funzionalità e sostenibilità dell'insediamento, la trasformazione è subordinata all'adeguamento dei suddetti sistemi, con modalità e garanzie regolate da apposita convenzione o atto d'impegno unilaterale.

In conformità a questi criteri generali la disciplina urbanistica disposta per ciascuno dei complessi è differenziata in relazione alla compatibilità con i sistemi infrastrutturali, alle loro potenzialità, allo stato di utilizzo degli immobili e ai programmi delle aziende.

5.3.3 Le attrezzature e gli spazi collettivi

5.3.3.1 Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

Le *Strategie locali* del PUG esprimono specifiche direttive da osservarsi in sede di accordi operativi, di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o di procedimenti speciali.

La definizione o precisazione cartografica di queste aree, l'assegnazione delle specifiche destinazioni d'uso, la determinazione dei limiti e delle modalità del loro utilizzo è definita dalla *Disciplina urbanistica di dettaglio*, che per gli insediamenti esistenti localizza e dettaglia per ciascun areale omogeneo le dotazioni, in quantità non minori di quelle prescritte dalle *Strategie locali*.

Va ricordato che in tali dotazioni non sono compresi:

- le aree per attrezzature e spazi collettivi di livello comunale o superiore, non classificabili fra le opere di urbanizzazione secondaria
- i parcheggi a margine della viabilità, che rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria.

Il prospetto che segue mostra come le aree per attrezzature e spazi collettivi di rilevanza locale individuate dalla *Disciplina urbanistica di dettaglio* siano superiori ai minimi stabiliti dal PUG, e in misura particolarmente rilevante nel caso di Palagano. Questo vale non solo per i dati cumulativi qui mostrati, ma singolarmente per ciascun areale.

Conformità alle *Strategie locali* delle dotazioni disposte dalla *Disciplina urbanistica di dettaglio*

comune	dotazioni prescritte dal PUG	dotazioni disposte dalla *Disciplina urbanistica di dettaglio*	dotazioni minime da reperirsi nelle nuove urbanizzazioni	confronti
	mq	mq	mq	mq
	a	b	c	d=(b+c)-a
Montefiorino	311.875	324.122	12.075	24.322
Palagano	321.200	386.603	2.500	67.903
Prignano sS	312.550	304.926	15.500	7.876
totali	945.625	1.015.651	30.075	100.101

Le dotazioni relative alle nuove urbanizzazioni, quantificate e dalle *Strategie locali* del PUG in conformità agli standard di qualità urbana, sono da dettagliarsi e qualificarsi nell'ambito di accordi operativi o di piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

Vi è comunque disposta un'estensione di aree per spazi collettivi ampiamente sufficiente a integrare le edificazioni con spazi di verde pubblico e attrezzato sufficienti per assicurare un elevato livello qualitativo dell'ambiente urbano risultante.

5.3.3.2 Il concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali

I soggetti attuatori delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate o implicate dalle stesse, in osservanza della disciplina generale vigente in materia e degli standard di qualità urbana.

Le dotazioni prescritte dalla *Strategia* per interventi di rigenerazione, qualificazione o nuova urbanizzazione non necessariamente coincidono con lo standard: possono essere superiori, a fronte di fabbisogni arretrati, possono essere inferiori, quando le dotazioni esistenti già eccedano il fabbisogno .

Secondo un principio di equità le *Norme generali* stabiliscono i seguenti criteri:

- qualora la dotazione prevista dallo strumento urbanistico di attuazione coincida con gli standard di qualità, la convenzione dovrà disporne l'integrale cessione a titolo gratuito.
- qualora la dotazione di aree prevista sia superiore allo standard suddetto, la convenzione dovrà comunque prevederne la cessione integrale, a titolo gratuito per la parte corrispondente allo standard e in forma di cessione volontaria in luogo d'esproprio per la parte eccedente;
- nel caso in cui la dotazione di aree sia inferiore allo standard suddetto, la convenzione dovrà prevedere, aggiuntivamente alla cessione integrale di tali aree, una compensazione finanziaria non inferiore all'indennizzo da corrispondere per l'espropriazione della superficie ulteriormente necessaria per l'integrale soddisfacimento dello standard.

5.3.4 I requisiti delle infrastrutture

5.3.4.1 Le infrastrutture per la mobilità

5.3.4.1.1 I requisiti delle infrastrutture viarie

I requisiti delle infrastrutture viarie sono derivati dalla disciplina sovraordinata vigente, quanto a:

- classificazione di riferimento dal Codice della strada;
- caratteristiche geometriche e morfologiche delle sezioni per le nuove costruzioni;
- opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione dell'infrastruttura;
- requisiti dell'adeguamento di strade esistenti in caso di rifacimento o ristrutturazione;
- criteri e modalità per l'istituzione di zone a traffico pedonale privilegiate (note anche come zone 30).

La disciplina delle distanze di rispetto alle vie di comunicazione è recepita a titolo ricognitivo dalla *Tavola dei vincoli* e dalla *Scheda dei vincoli*. Le fasce di rispetto indicate corrispondono alle prescrizioni del *Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada.*

La delimitazione dei centri abitati è effettuata in conformità agli articoli 3 e 4 del Codice della strada.

5.3.4.2 La disciplina delle produzioni energetiche da fonti rinnovabili

La materia è regolata da disposizioni nazionali e regionali, nonché dal PTCP, raccolte nella Scheda dei vincoli. Le eventuali disposizioni aggiuntive di iniziativa del comune devono trovare collocazione nel regolamento edilizio, come richiesto dallo schema nazionale di regolamento reso operante dalla deliberazione della giunta regionale 922/2017.

Secondo la direttiva dell'articolo 84, comma 12 del PTCP: *I Comuni, nell'ambito delle attività di elaborazione e aggiornamento dei propri strumenti di pianificazione, individuano le zone vocate alla*

realizzazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili.

Il RUE, quale strumento competente sul territorio rurale, non ha identificato zone di questo tipo vocate alla produzione di energia da FER. Progetti e proposte per la localizzazioni di tali impianti sono soggette alla validazione da parte di accordi operativi, sede appropriata a valutarne con doverosi ampiezza e approfondimento le implicazioni e le compatibilità.

5.3.4.3 Le misure relative ad altri sistemi infrastrutturali

Il quadro conoscitivo ha accertato che il territorio comunale è percorso da infrastrutture di primo livello per il trasporto gas e acqua.

Per queste la cartografia del PUG individua *Fasce di attenzione* di larghezza prudenziale. Nel caso di interventi di varia natura all'interno di queste fasce gli interessati devono verificare con l'ente gestore le eventuali interferenze con le condotte.

A tutela della condotta forzata che da Farneta scende alla centrale elettrica è stata disposta una confacente fascia di rispetto.

Sono definite *infrastrutture diffuse* le vie di comunicazione di tipo E ed F, le reti di trasporto di energia o fluidi, ivi compreso il sistema idraulico di superficie, nonché le reti di telecomunicazioni, quando non consistano in opere di urbanizzazione.

Le infrastrutture diffuse sono ammesse nelle aree per vie di comunicazione e nella generalità del territorio, nel rispetto delle specifiche norme che al caso le regolino, e a condizione che non ne consegua urbanizzazione o lottizzazione abusiva.

5.4 I requisiti delle costruzioni

Una particolare attenzione è stata dedicata a correlare l'applicazione dei requisiti ai diversi generi di trasformazione edilizia, sia fisica che funzionale. Decisamente semplice negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia integrale (tenuti in ogni caso all'osservanza integrale di tutte le norme urbanistiche ed edilizie), nel caso di interventi di natura parziale è indispensabile una ragionevole correlazione fra i requisiti imposti e la natura ed entità della trasformazione posta in atto.

5.4.1 I requisiti dimensionali e geometrici delle costruzioni

Relativamente a questi requisiti le norme disciplinano:

- l'osservanza delle limitazioni alla capacitò insediativa;
- l'osservanza dei requisiti dimensionali;
- i limiti di altezza delle costruzioni;
- la distanza da un confine di proprietà;
- la distanza da aree a diversa destinazione urbanistica;
- le distanze minime fra costruzioni;
- la riduzione delle distanze;
- i limiti al rapporto di copertura;
- i limiti alla superficie utile edificabile.

La materia dei distacchi fra i vari corpi e pareti di una stessa costruzione è rimessa al regolamento edilizio.

Una semplificazione importante è introdotta nella disciplina delle altezze dei fabbricati, preferenzialmente misurata come numero di piani fuori terra, superando gli intrichi della misurazione lineare, particolarmente complicata quando l'altimetria del terreno non sia uniforme.

Ai fini del conteggio dei piani fuori terra la definizione regionale di piano seminterrato è integrata dal requisito "*e le cui pareti perimetrali non emergano complessivamente per oltre metà della loro superficie dal terreno*", in relazione ai frequenti casi di lotti in pendenza nei territori montani.

La disciplina delle distanze da un confine di proprietà l'indice di visuale libera è ridotto a 0,40 negli ambiti specializzati per attività produttive, rispetto all'indice 0,50 prescritto per la residenza. Ne è agevolata l'intensificazione di questi ambiti territoriali, senza sacrificio di qualità, considerando la grande prevalenza di pareti cieche nelle costruzioni per attività produttive.

Sono inoltre normate le distanze da osservarsi per costruzioni completamente interrate.

5.5 Le dotazioni di pertinenza

5.5.1 Le dotazioni di spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli

Le dotazioni di spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli prescritte a questo titolo sono quantificate in correlazione alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari servite, non alle specifiche attività da esercitarvi.

Frequentemente infatti queste non sono anticipatamente note all'intrapresa di iniziative immobiliari, e sono comunque soggette a variabilità nel corso del tempo. La materia è quindi da regolarsi con la disciplina delle attività .

La disciplina degli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli apporta una sostanziale semplificazione rispetto ai dispositivi più correnti, che traducono direttamente in norme urbanistiche le disposizioni di leggi nazionali e regionali.

L'ordinamento in materia è complicato, in quanto risulta dalla sovrapposizione non sufficientemente coordinata di provvedimenti diversi, di origine regionale e nazionale:

- dell'articolo 41-sexies della legge urbanistica nazionale 1150/1942, secondo cui nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione;
- del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che all'articolo 3 stabilisce per i piani urbanistici l'obbligo di assicurare rapporti minimi fra dotazione di parcheggi e carico urbanistico, distintamente quantificati per gli insediamenti residenziali, per attività produttive o direzionali e commerciali;
- dell'articolo della legge 847/1964, che definendo le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria colloca correttamente la dotazione di parcheggi di urbanizzazione solo fra le prime;
- della DAL 186/2018, che include dotazioni di parcheggi sia fra le opere di urbanizzazione primaria che di urbanizzazione secondaria, secondo siano o meno *al diretto servizio dell'insediamento.*

Dotazioni di parcheggi sono inoltre disposte dalla disciplina regionale del commercio, dalle norme sull'edilizia scolastica, da altre normative di settore.

Dal combinato disposto di queste norme sono scaturite classificazioni complesse delle dotazioni di parcheggi, che in casi recenti sono arrivate a classificazioni molto complesse.

Il proporzionamento dell'assortimento delle dotazioni in no strumento urbanistico attuativo, o anche in un progetto edilizio di una certa entità, e l'identificazione dei diversi tipi possono presentarsi quindi come un'operazione di una certa complessità.

Una sostanziale semplificazione può venire dalla constatazione che in realtà l'intrico di disposizioni nazionali e regionali in materia di spazi per la sosta e il ricovero di autovetture pone in sostanza due sole obbligazioni:

- una dotazione di parcheggi pubblici, indifferentemente di urbanizzazione primaria o di urbanizzazione secondaria, diversa secondo le destinazioni d'uso servite;
- una dotazione di parcheggi di pertinenza non inferiore a un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

La nozione di parcheggi pubblici non implica necessariamente la proprietà pubblica, ma la loro disponibilità all'uso pubblico. Nel caso, ad esempio, di una struttura di vendita medio piccola da duemila metri quadrati di superficie lorda, non c'è motivo di addossare al comune la proprietà di mille metri quadrati di parcheggi, con i conseguenti oneri di manutenzione, illuminazione, gestione. L'importante è che il parcheggio esista, e sia a disposizione del pubblico.

Per gli spazi di pertinenza si pongono questioni di altro genere.

La dotazione minima indifferenziata disposta dal sopra citato articolo 41-sexies corrisponde nel caso della residenza a 30 o 40 metri quadrati per abitazione, corrispondenti a circa un posto auto e mezzo, e quindi inferiore alle dotazioni normalmente prescritte. In un tipo edilizio come le case a schiera può tuttavia essere difficoltoso trovare posto per parcheggi di pertinenza.

Anche per le funzioni direzionali e commerciali questo minimo, approssimativamente di due posti auto ogni 100 metri quadrati di superficie utile, è ampiamente inferiore a quanto richiesto dalle norme di impiego corrente.

Nel caso di fabbricati industriali invece il riferimento al volume può richiedere dotazioni fortemente differenziate per officine di uguale superficie, secondo la loro altezza accolga o meno un carro ponte.

Il dispositivo del PUG è stato quindi congegnato con l'obiettivo della massima semplificazione consentita dagli ordinamenti:

- la classificazione dei parcheggi li distingue unicamente di *uso aperto* o di *uso riservato*, indipendentemente dal genere di proprietà;
- la dotazione minima obbligatoria di spazi è stabilita in relazione alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari servite, distintamente per i due tipi di parcheggio.

La quantificazione delle dotazioni si è basata sulle indicazioni della letteratura specialistica, su valutazioni specifiche e sui dati dell'esperienza.

Per la residenza è prescritta la disponibilità per ogni abitazione di un posto auto di uso riservato, di 0,5 posti auto di uso collettivo, e di una autorimessa. Per le funzioni terziarie e direzionali sono richiesti quattro posti auto ogni 100 metri quadrati di superficie utile, per gli edifici industriali due. Per le destinazioni specialistiche le dotazioni sono differenziate, e al caso riferite alla capacità delle unità immobiliari di accogliere addetti e utenti, al caso con uso condiviso delle medesime dotazioni quando il loro utilizzo sia intrinsecamente sfasato nel corso della giornata.

Il compito di preordinare nei nuovi insediamenti o nelle ristrutturazioni urbanistiche il soddisfacimento delle dotazioni prescritte è attribuito alla formazione di accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica. E' in tale sede che gli spazi di parcheggio trovano la loro classificazione come opere di urbanizzazione primaria o secondaria di proprietà comunale, o come pertinenze private di uso riservato o collettivo, non a priori, ma come motivata conseguenza della composizione tipologica e dell'assetto urbanistico prescelti.

Per gli interventi diretti l'adeguamento della dotazione di posti auto è obbligatorio nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni integrali, modifiche della destinazione d'uso, solo raccomandato negli interventi su costruzioni con vincolo conservativo. E' ammessa la conversione della dotazione di posti auto di uso collettivo in posti di uso riservato in limitate parti del territorio urbano deficitarie in certa misura di spazi pubblici. E' inoltre ammessa la loro monetizzazione in casi particolari.

Una semplificazione importante consiste nella parametrazione della dotazione di parcheggi in numero di posti auto, non in termini di superficie, che si traduce in una quantità molto variabile di posti utili secondo si tratti di parcheggi in linea, a pettine, diagonali, e secondo i corselli servano una o due file di stalli.

Le norme disciplinano inoltre dettagliatamente:

- le modalità di utilizzazione dei parcheggi;
- i requisiti geometrici, funzionali e costruttivi dei parcheggi per autoveicoli, con attenzione all'arredo e alle alberature;
- la dotazione obbligatoria di parcheggi per autotreni negli ambiti per attività produttive, con la disponibilità di prese di forza motrice per quelli dotati di frigoriferi;
- i requisiti delle autorimesse.

5.5.2 Altre dotazioni accessorie

Oltre agli spazi per la sosta e il rimessaggio degli autoveicoli le *Norme generali* prescrivono ulteriori dotazioni per le abitazioni e per gli edifici in generale.

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione integrale le abitazioni devono essere dotate di un ripostiglio direttamente accessibile; sono inoltre stabiliti i requisiti dei locali di pertinenza destinati a cantina, a prevenzione di applicazioni surrettizie.

Se le abitazioni non dispongono di spazi accessori privati equivalenti, devono essere disposte le seguenti dotazioni accessorie in spazi comuni, di cui sono specificate caratteristiche e requisiti:

- gli edifici di tipologia non unifamiliare comprendenti più di quattro abitazioni devono essere dotati di stenditoi;
- in tutti gli edifici deve essere individuata un'appropriata collocazione per le unità condensanti per il condizionamento dell'aria e similari, evitandone la visibilità dall'esterno, al caso anche destinando a tale scopo un apposito idoneo locale.

5.6 Gli elementi costitutivi della componente regolativa

I contenuti e i requisiti che la legge urbanistica regionale dispone per il PUG si riflettono sulle caratteristiche degli elaborati che ne sono costitutivi, differenziati e specificati in dettaglio.

Il prospetto che segue riepiloga le disposizioni relative agli elementi costitutivi, con riferimento all'articolato.

articolo	elemento costitutivo	contenuti dell'elemento costitutivo
33	Disciplina urbanistica di dettaglio	dispone la disciplina da osservarsi nelle trasformazioni attuabili per intervento diretto, riferita ad una univoca rappresentazione cartografica degli immobili interessati
36	Disciplina del territorio rurale	provvede a · regolare il recupero del patrimonio edilizio esistente e le nuove costruzioni per le esigenze della conduzione agraria · regolare il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola per altre funzioni; · individuare e disciplinare l'edificato sparso o discontinuo non facente parte del territorio urbanizzato e le relative aree di pertinenza e di completamento.

5.6.1 La Disciplina urbanistica di dettaglio *degli areali omogenei*

Compito della *Disciplina urbanistica di dettaglio* è la compiuta definizione di tutti gli elementi necessari a disciplinare le possibilità di trasformazione delle singole particelle fondiarie comprese in areali omogenei.

A questo scopo ripartisce gli areali in *aree elementari,* per ciascuna prescrivendo destinazioni, capacità insediative, altezze, modalità di intervento ammesse, ed eventuali prescrizioni particolari. Per comodità di consultazione la *Disciplina urbanistica di dettaglio* è fascicolata assieme alle disposizioni delle *Strategie locali,* composti in stesura unitaria con le disposizioni, che propriamente appartengono alla componente strategica.

5.6.2 La tavola *Disciplina generale del territorio*

Con funzione regolativa, individua i *Centri aziendali agricoli* quale riferimento essenziale delle disposizioni sulle costruzioni funzionali ad agricoltura e zootecnia, i *Nuclei antropizzati* corrispondenti all'edificato sparso o discontinuo non facente parte del territorio urbanizzato e relative aree di pertinenza e di completamento, il patrimonio edilizio estraneo alla conduzione agraria o divenuto tale.

Con funzione ricognitiva sono inoltre indicati gli areali omogenei anche del territorio urbanizzato, nonché le *Opportunità di sviluppo insediativo*, quale necessario riferimento per una compiuta conoscenza anche delle potenzialità di eventuale trasformazione.

5.6.3 Le Norme generali

Le *Norme generali* raccolgono le disposizioni della disciplina urbanistica di dettaglio, e provvedono al coordinamento con la *Scheda dei vincoli*. Per comodità di consultazione sono composte in stesura unitaria con indirizzi e prescrizioni disposti dalla componente strategica, opportunamente differenziati.

5.6.4 La Tavola dei vincoli

La *Tavola dei vincoli* è stata redatta dal *Servizio Pianificazione Urbanistica, Territoriale e Cartografico* della Provincia, nell'ambito delle attività di sperimentazione regolate dal protocollo sottoscritto fra i Comuni, Amministrazione provinciale e Regione.

Come *Scheda dei vincoli* è confermata quella già predisposta per gli strumenti adottati, con i necessari aggiornamenti.

Seppure non più obbligatoria per legge, la *Carta unica del territorio* andrà comunque composta con atto d'ufficio, quale strumento indispensabile per agevolare e semplificare l'accertamento della disciplina urbanistica in vigore su una data porzione di territorio che, in conformità alle disposizioni della legge regionale, è espressa da una pluralità di cartografie.

SOMMARIO

5 Le determinazioni: la componente regolativa 456

5.1 La funzionalità al controllo urbanistico edilizio 523

5.1.1 Le discipline delle trasformazioni e delle attività 523

5.1.2 Servono dispositivi deterministici ed esaustivi 523

5.1.3 L'imperativo della semplificazione 524

5.2 Le trasformazioni e la loro disciplina 529

5.2.1 Le trasformazioni urbanistiche 529

5.2.2 Le trasformazioni edilizie fisiche 529

5.2.3 Le trasformazioni edilizie funzionali 530

5.2.4 La disciplina generale delle trasformazioni edilizie 531

5.3 I requisiti delle trasformazioni del territorio 532

5.3.1 I requisiti per il territorio urbanizzato 532

5.3.2 Il territorio rurale 538

5.3.3 Le attrezzature e gli spazi collettivi 544

5.3.4 I requisiti delle infrastrutture 545

5.4 I requisiti delle costruzioni 547

5.4.1 I requisiti dimensionali e geometrici delle costruzioni 547

5.5 Le dotazioni di pertinenza 547

5.5.1 Le dotazioni di spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli 547

5.5.2 Altre dotazioni accessorie 548

5.6 Gli elementi costitutivi della componente regolativa 550

5.6.1 La Disciplina urbanistica di dettaglio *degli areali omogenei* 550

5.6.2 La tavola *Disciplina generale del territorio* 550

5.6.3 Le Norme generali 550

5.6.4 La Tavola dei vincoli 550