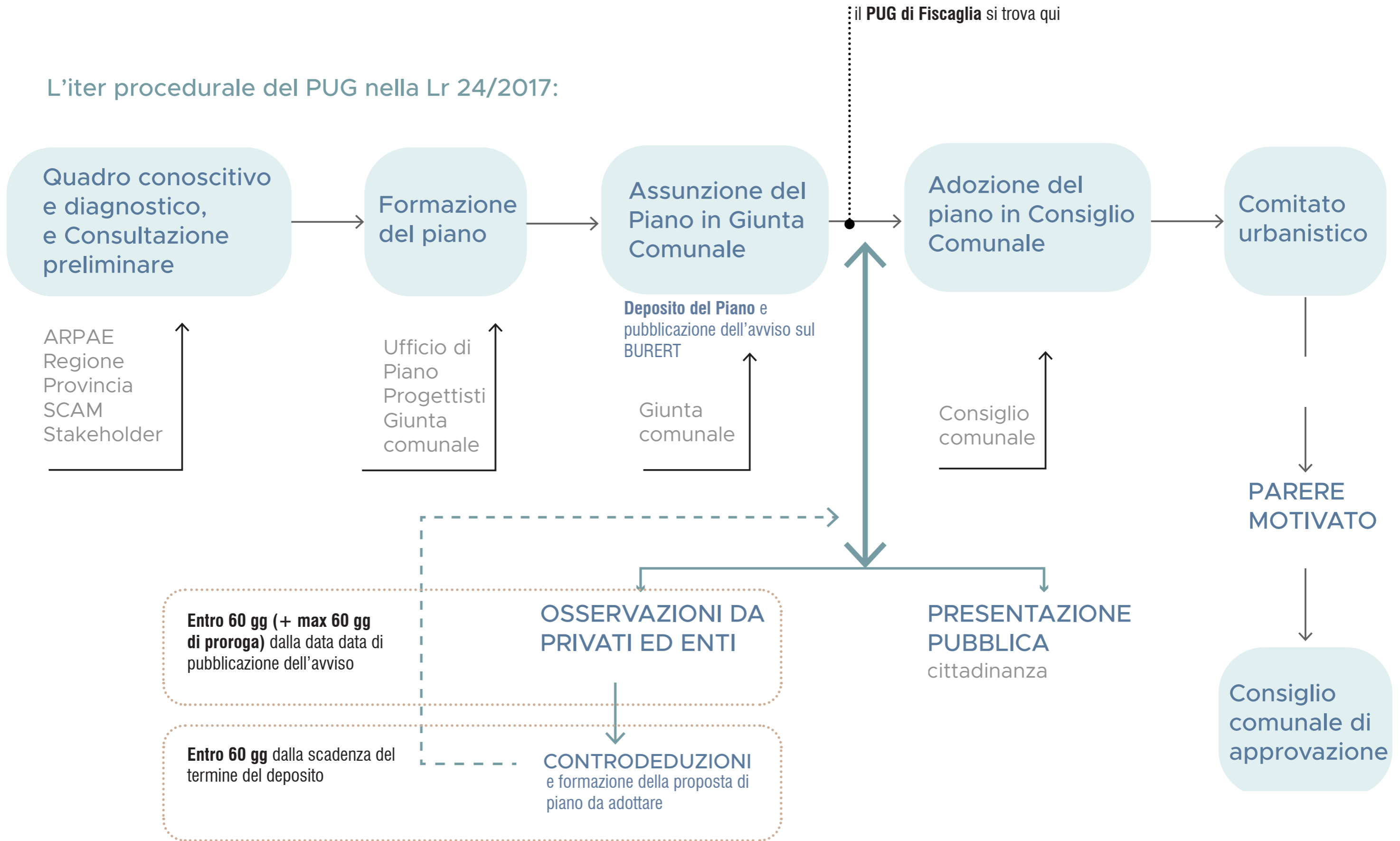


# UN NUOVO PIANO PER FISCAGLIA

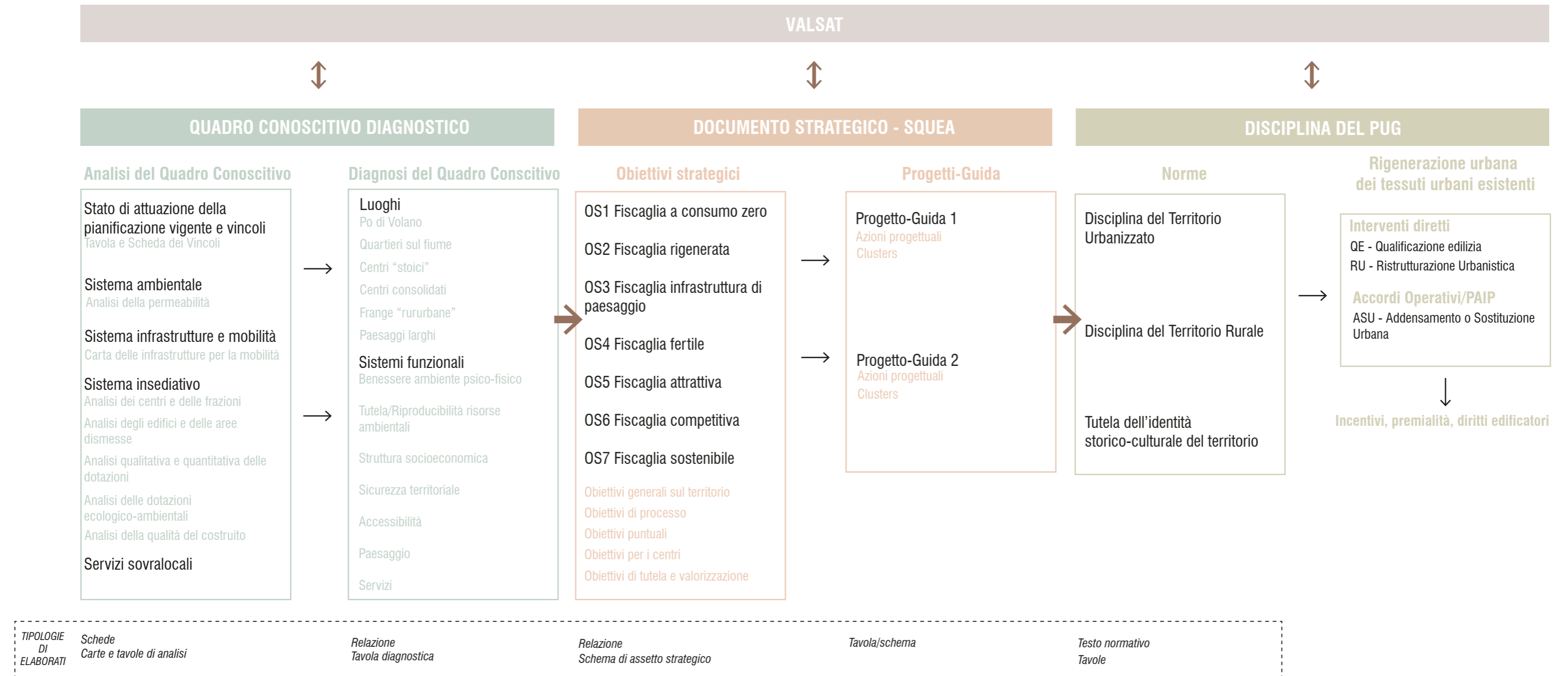
---



L'iter procedurale del PUG nella Lr 24/2017:



# STRUTTURA DEL PIANO



# ELENCO ELABORATI DEL PIANO ASSUNTO

## CONTR-O Controdeduzione alle osservazioni preliminare

CONTR-O Controdeduzione alle osservazioni preliminare – Provincia

CONTR-O Controdeduzione alle osservazioni preliminare - Regione

## PTU 1 - Perimetro del territorio urbanizzato

PTU 1.1 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato\_Migliarino

PTU 1.2 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato\_Migliaro

PTU 1.3 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato\_Massa Fiscaglia

PTU 1.4 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato\_Frazioni

## VINCOLI SOVRAORDINATI E COMUNALI

VIN – 1 Tavola dei vincoli ambientali

VIN – 2 Tavola dei vincoli paesaggistici e culturali

VIN – 3 Tavola dei vincoli tecnologici

VIN – 4 Scheda dei vincoli

All-VIN\_PLERT – Allegato alla tavola dei vincoli

All-VIN\_RIR– Allegato alla tavola dei vincoli

## QUADRO CONOSCITIVO

### QCD-1 Sistema ambientale

QCD - 1.1 Rete ecologica

QCD - 1.2 Report di dettaglio delle indagini archeologiche

QCD - 1.3: Analisi dei servizi ecosistemici

QCD - 1.4 Elaborati geologici, idraulici e sismici

### QCD-2 Sistema insediativo

QCD-2.1 Schede di analisi diagnostica dei centri e delle frazioni

QCD-2.2 Schede di analisi degli edifici e delle aree dismesse e degli edifici incongrui

QCD-2.3 Schede di analisi qualitativa e quantitativa delle dotazioni

QCD-2.4 Fascicolo di analisi della qualità del costruito

QCD-2.5 Analisi della permeabilità

QCD-2.6 Tavola dei sottoservizi

QCD-2.7 Tavola di analisi delle dotazioni ecologiche ambientali

### QCD\_3 Infrastrutture della mobilità

QCD-3.1 Analisi dei servizi sovraregionali

QCD-3.2 Carta delle infrastrutture per la mobilità

## QCD-4 – Stato di attuazione della Pianificazione Vigente

QCD-4.1 Tavola di sovrapposizione tra PTU e aree di espansione dei PRG

QCD-4.2 Stato di attuazione dei Piani Attuativi

## QCD-5 - Tavola diagnostica di sintesi del Quadro Conoscitivo

## QCD-REL - Relazione

## STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE

SQUEA – REL Relazione della Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale

SQUEA – ALL\_1 Progetti Guida

SQUEA – ALL\_2 Strategia per gli edifici e le aree dismesse

SQUEA – ALL\_3 Strategie per i servizi ecosistemici

SQUEA – 1 Schema di Assetto del territorio

SQUEA – 2 Schema di Assetto Strategico

SQUEA – 3 Strategia per la rigenerazione della città pubblica

SQUEA – 4 Struttura del piano

## DISCIPLINA

Norme

TAV – 01 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato

TAV – 01.1 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato\_Migliarino

TAV – 01.2 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato\_Migliaro

TAV – 01.3 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato\_Massa Fiscaglia

TAV – 01.4 Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato\_Frazioni

TAV – 02 Tavole della disciplina del Territorio Rurale

TAV – 03 Tavole della disciplina dei Centri Storici

## VALSAT

Rapporto Ambientale – Valsat

Allegato 1- Tav 1. Propensione e orientamento alla trasformazione fuori il TU

Allegato 2 – Tav 2 Orientamento alla trasformazione dentro il TU

Allegato 3 - Tav. 3 Tavola di Monitoraggio

Screening VINCA

L'utilizzo di nuovo suolo non ancora urbanizzato è consentito entro il massimo del **3% dell'estensione del Territorio Urbanizzato (TU)**, ma solo:

- per **attività economiche**, secondarie o terziarie, servizi pubblici,
- per **residenza sociale**,
- eventualmente per una **quota di residenza libera solo se associata a interventi di rigenerazione urbana o sociale all'interno del TU** e nella misura strettamente necessaria per assicurarne la fattibilità economica  
(**non ammessi interventi di semplice edilizia residenziale libera**)

1. definisce il perimetro del territorio urbanizzato (TU)

### (> DEROGA)

NON COMPUTATO NEL LIMITE DEL 3%  
IL CONSUMO DI SUOLO PER :

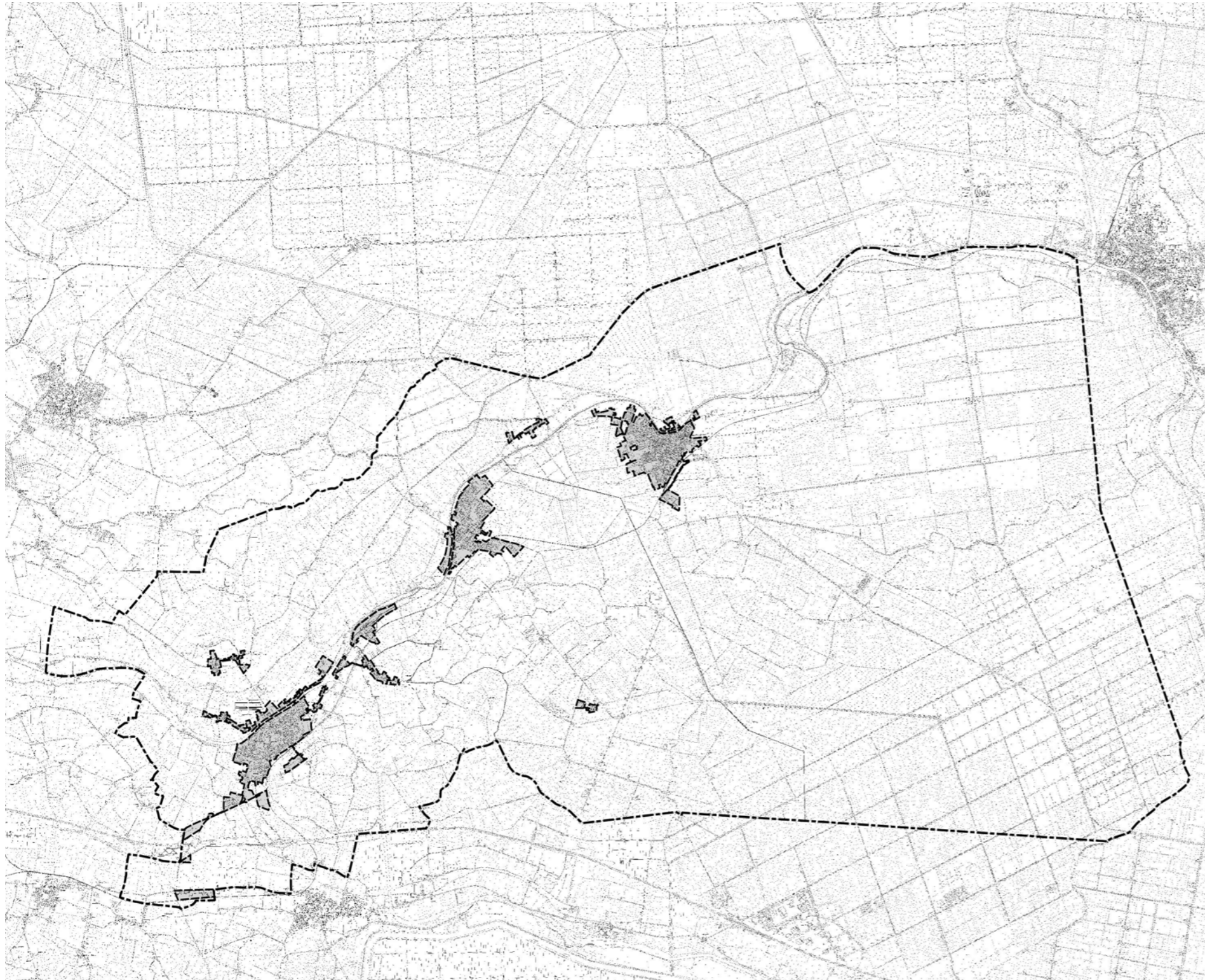
- opere pubbliche
- parchi urbani
- fabbricati funzionali alle aziende agricole
- nuovi insediamenti produttivi strategici (di rilievo regionale o nazionale), laddove non esistano alternative
- eventuale ricostruzione parziale, previa demolizione, del volume di grandi edifici dismessi in ambito rurale
- ampliamento di attività produttive già esistenti.

## Il perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 32 L.R. 24/2017)

estensione del T.U. = 341,661ha

3% del T.U. = 10,248 ha

*“consumo del suolo complessivo entro il limite massimo del 3 per cento della superficie del territorio urbanizzato, calcolata ai sensi dell’articolo 32, commi 2 e 3, esistente alla data di entrata in vigore della presente legge”*



### Criteri Guida per l’individuazione del T.U.

*Questioni principali*

#### 1) “AREE EDIFICATE CON CONTINUITÀ”

Si ritiene che le “aree edificate con continuità” possano essere individuate sulla base di:

- criteri legati alla prevalenza di aree edificate già ricomprese nel PRG in Territorio Urbanizzato;
- criteri di continuità morfologico-spaziale, legati alla presenza di nuclei edificati (es. nuclei del forese) o linee continue di lotti edificati;
- criteri legati alla riconoscibilità di questi luoghi da parte della memoria collettiva (toponimi).

#### 2) “I LOTTI E GLI SPAZI INEDIFICATI DOTATI DI INFRASTRUTTURE PER L’URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI”

La LR 24/2017 non stabilisce quale debba essere la dimensione del lotto/spazio ineditato. Nella prassi usualmente si fa riferimento allo strumento di attuazione.

Gli spazi ineditati non sono definiti giuridicamente ma l’articolo specifica che devono essere “dotati di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti”. Si pone il problema di quali infrastrutture si tratta (strade, sottoservizi, parcheggi, verde).

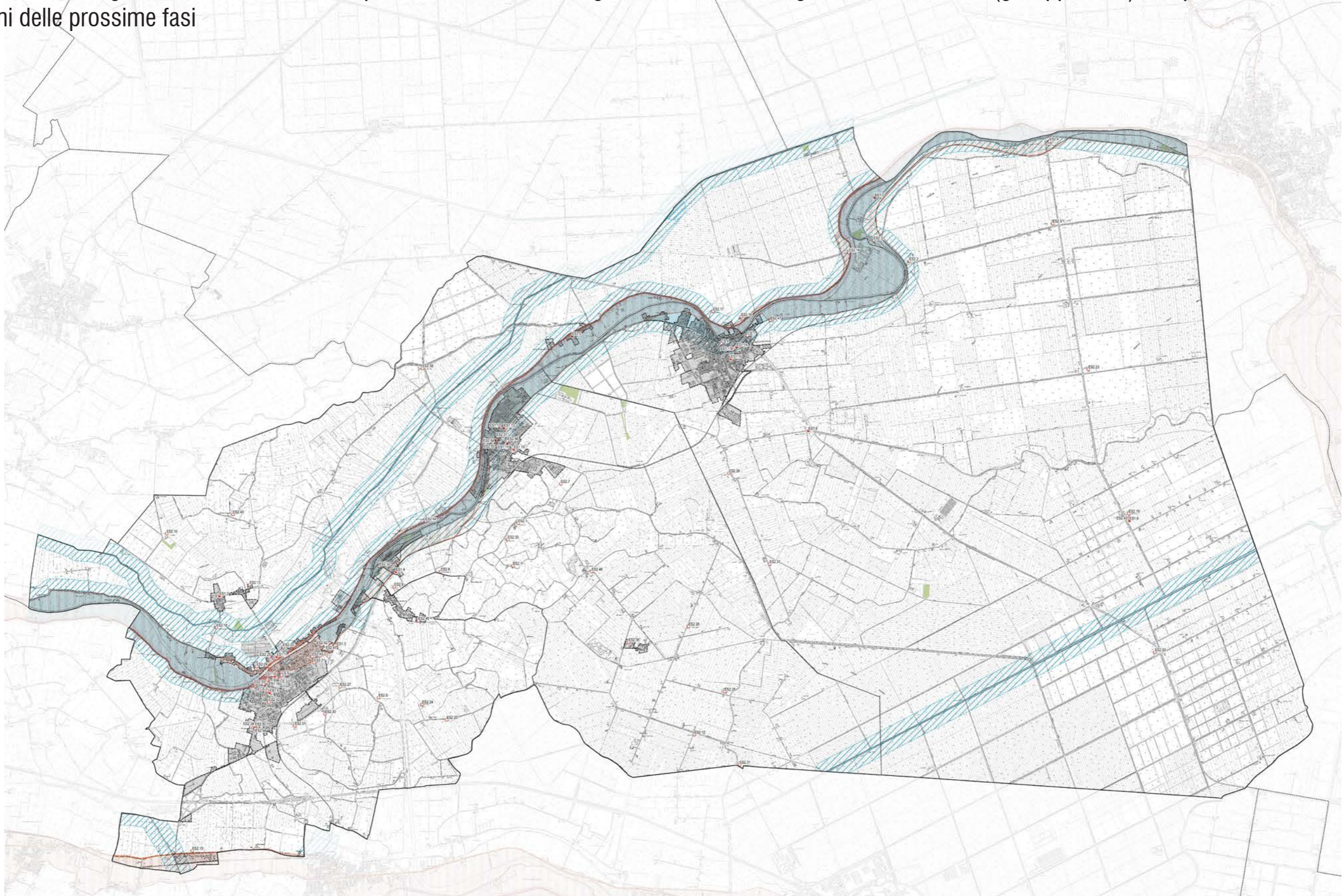
Considerati questi criteri guida, è opportuno perimetrare dentro il perimetro del Territorio Urbanizzato gli ambiti che sono vocati per essere completati a destinazione residenziale o ad essa assimilabili e/o quelli che possono assumere una valenza strategica per la riqualificazione degli spazi aperti.

Si segnala che qualora tali ambiti fossero esclusi dal perimetro del TU, questi non potrebbero più essere trasformati con la destinazione residenziale per il libero mercato, ma solo per edilizia residenziale sociale.

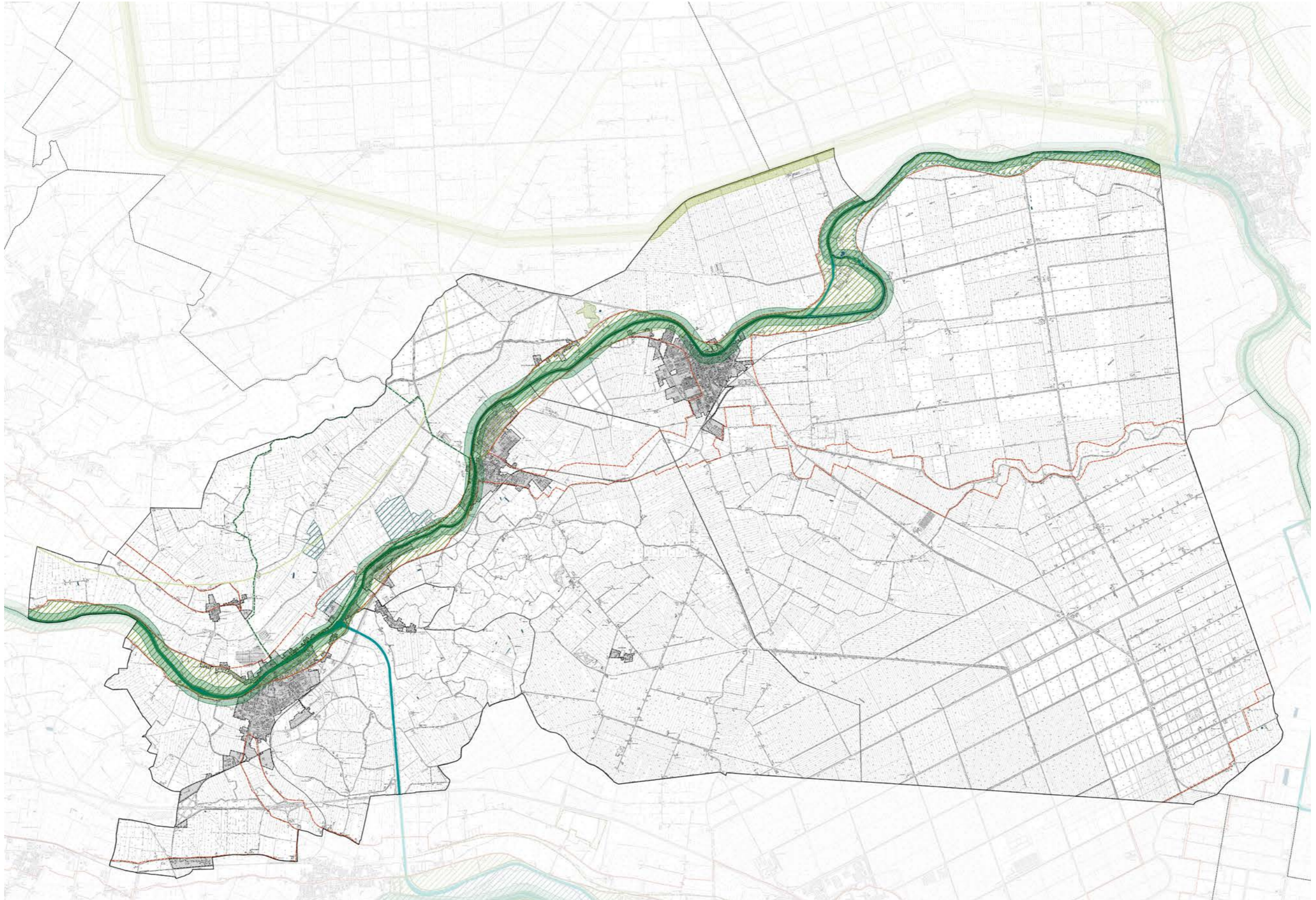
## Le Tavole dei Vincoli (art. 37 L.R. 24/2017)

### Paesaggistici

si precisa che nella seguente tavola non è stato riportato lo svincolo di Migliarino da art. 142 dlgs 42/2004 lettera c (già approvato) del quale si terrà conto nelle elaborazioni delle prossime fasi



# Le Tavole dei Vincoli (art. 37 L.R. 24/2017) Ambientali







## La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale

Gli obiettivi strategici della SQUEA

OS1

### FISCAGLIA A CONSUMO ZERO: RIDURRE IL CONSUMO DI SUOLO

Contenere il consumo di suolo quale **bene comune e risorsa non rinnovabile** che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici

OS2

### FISCAGLIA RIGENERATA: PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE

Favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla **qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani** e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni

OS3

### FISCAGLIA INFRASTRUTTURA DI PAESAGGIO: VALORIZZARE IL PAESAGGIO E LA BIODIVERSITÀ

Tutelare e **valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali** e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità

OS4

### FISCAGLIA FERTILE: VALORIZZARE LA PRODUZIONE AGRICOLA

Tutelare e **valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari**, salvaguardando le diverse vocazioni tipiche che li connotano

OS5

### FISCAGLIA ATTRATTIVA: VALORIZZARE IL PATRIMONIO STORICO CULTURALE

Contribuire alla tutela ed alla **valorizzazione degli elementi storici e culturali** del territorio regionale

OS6

### FISCAGLIA COMPETITIVA: MIGLIORARE IL SISTEMA PRODUTTIVO

Promuovere le **condizioni di attrattività del sistema regionale** e dei sistemi locali, per lo sviluppo, **l'innovazione e la competitività** delle attività produttive e terziarie

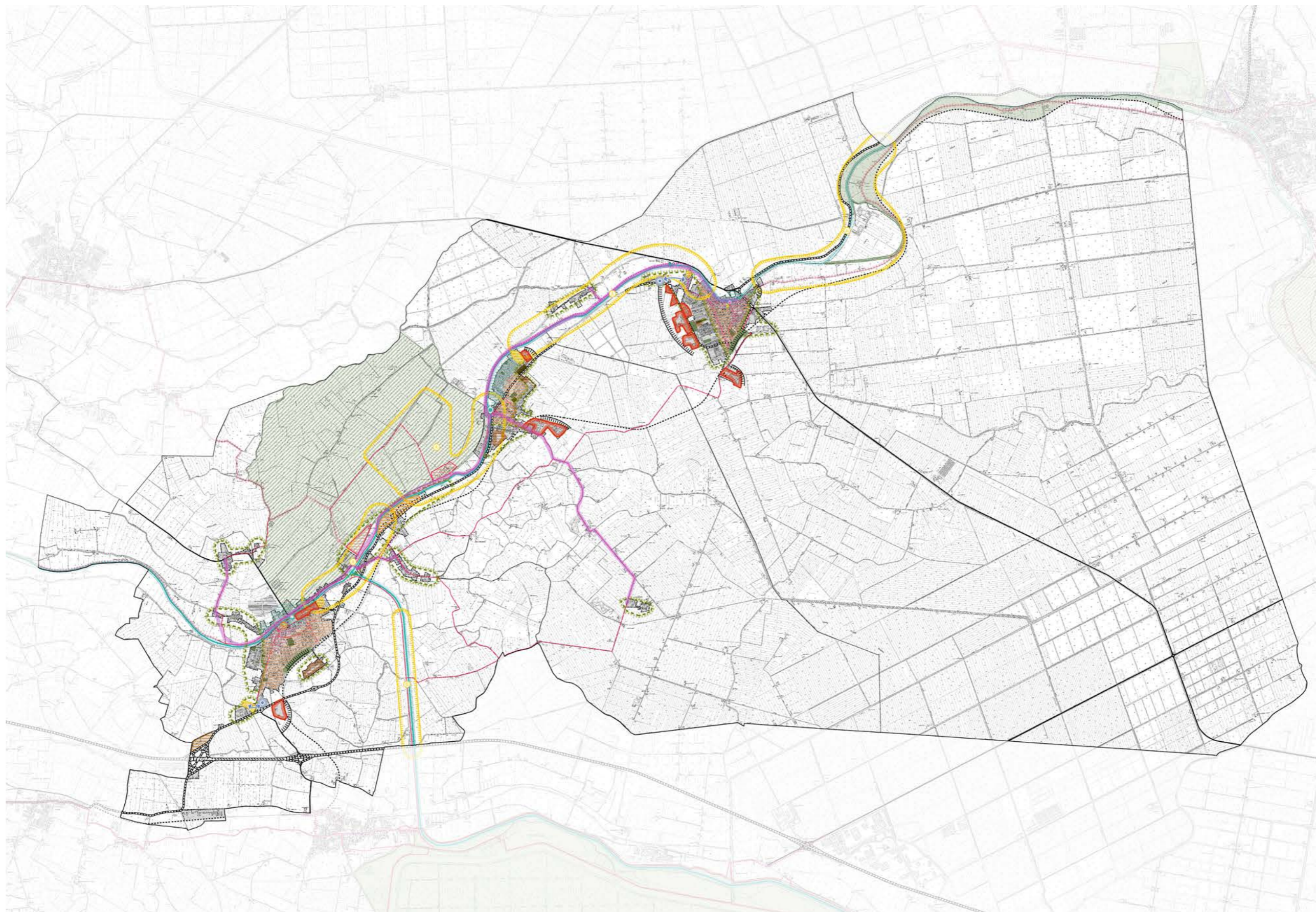
OS7

### FISCAGLIA SOSTENIBILE: MIGLIORARE LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Promuovere **maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente**, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione

# La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale


## La tavola di Assetto Strategico







# La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale







## La legenda della tavola di Assetto Strategico



### Legenda

-  Confini Comunali
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 32 LR 24/2017)


-  Strada Statale
-  Strada Provinciale
-  Ferrovia

-  Percorso ciclabile esistente
-  Percorsi ciclabili di progetto (PTCP, masterplan dell'intermodalità dell'area LEADER)
-  Percorsi ciclabili di progetto di livello locale (progetto "Infrastruttura di paesaggio")
-  Percorsi ciclabili di progetto (Metropoli di paesaggio)





-  Attraversamento di progetto sul Po di Volano
-  Approdo esistente non soggetto a interventi
-  Approdo di nuova realizzazione
-  Vie d'acqua di cui garantire navigabilità
-  Progetto Idrovia
-  Altre infrastrutture blu

-  Siti Rete Natura 2000
-  Nodi ecologici di progetto (PTCP)













### Assetto strategico

-  Poli produttivi da consolidare e attrezzare

### Ambiti di valorizzazione e riqualificazione del Territorio Urbanizzato

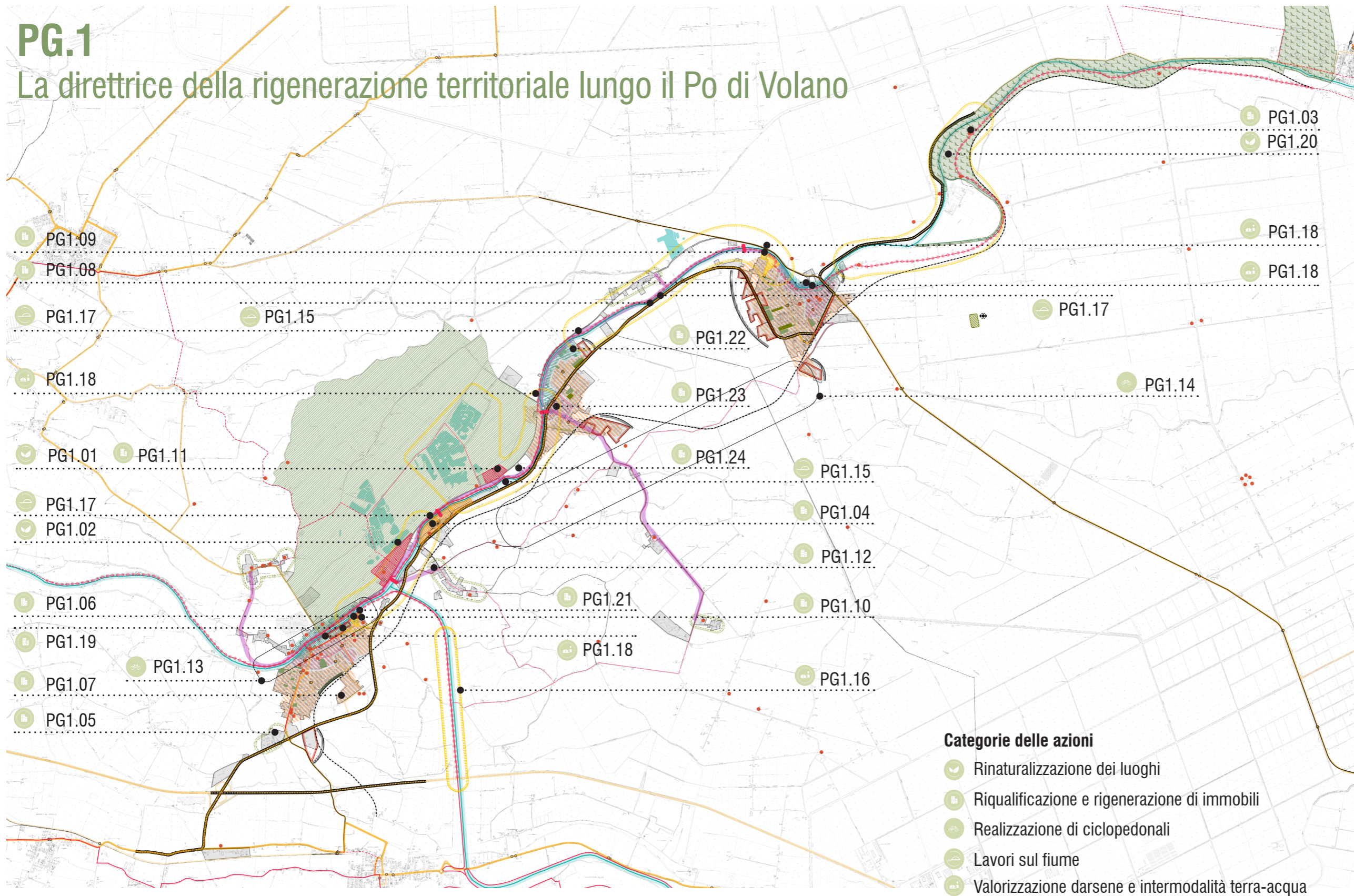
-  a fini culturali
-  a fini produttivi
-  a fini turistici
-  a fini del completamento delle ex previsioni residenziali

### Sistema del verde e dei vuoti urbani da mettere in connessione reciproca e con il territorio rurale

-  Agricivismo
-  Aree verdi intercluse
-  Centri consolidati
-  Centri stoici
-  Frange rururbane
-  Quartieri sul fiume
-  Macro ambiti di potenziale valorizzazione turistica
  - A Ambito di valorizzazione perfluviale del Po di Volano (ambito strategico FLUB)
  - B Ambito di valorizzazione legato al comprensorio di pesca a carattere
-  Connessioni di interesse locale
-  Arco verde
-  Definizione del margine tra l'urbanizzato e il rurale
-  Aree di completamento delle porte di accesso alla città
-  Connessione delle aree di completamento con ambiti in via di rigenerazione della città

### PG.1

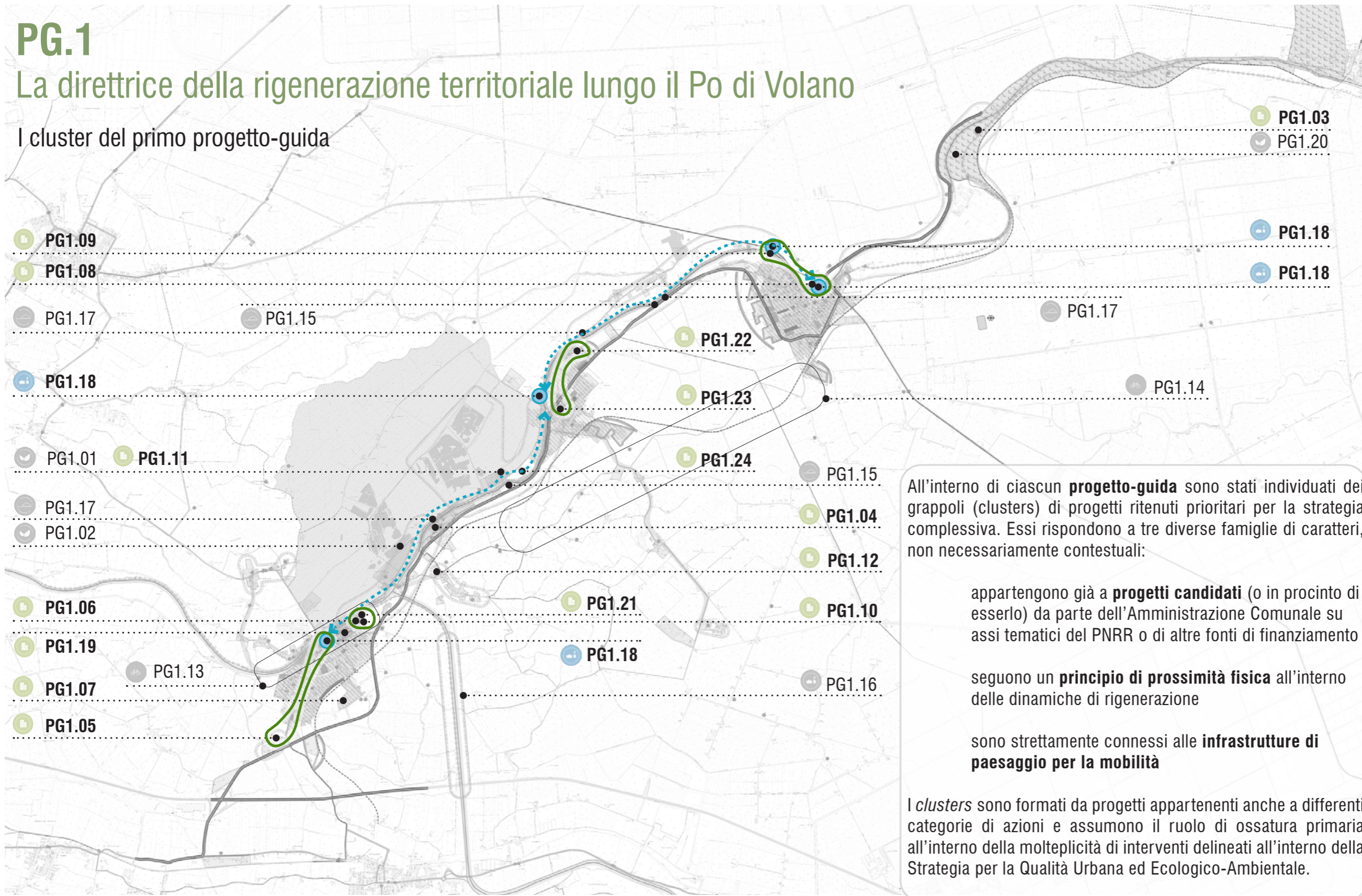
### La direttrice della rigenerazione territoriale lungo il Po di Volano



### PG.1

### La direttrice della rigenerazione territoriale lungo il Po di Volano

I cluster del primo progetto-guida



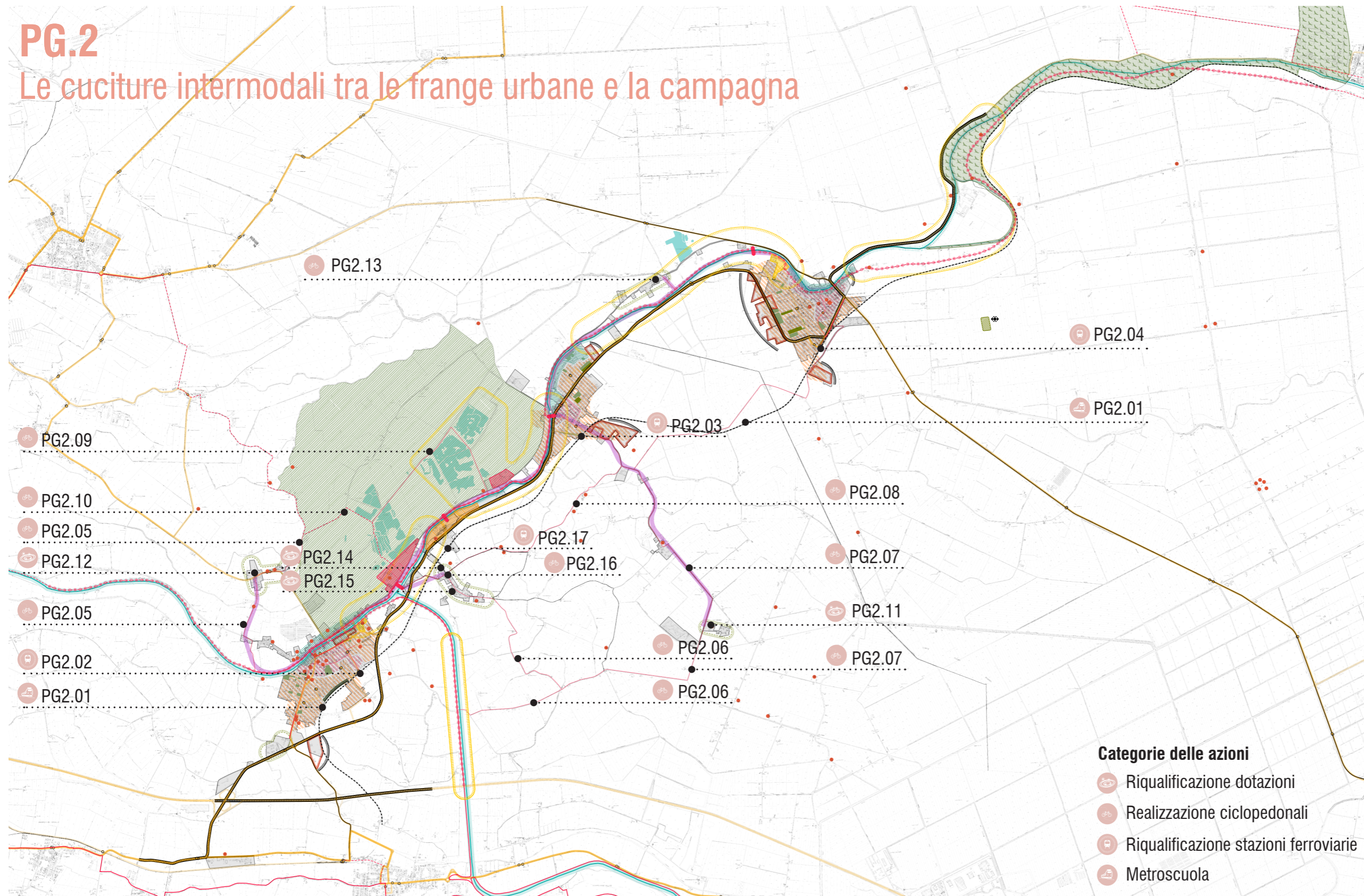
All'interno di ciascun **progetto-guida** sono stati individuati dei grappoli (clusters) di progetti ritenuti prioritari per la strategia complessiva. Essi rispondono a tre diverse famiglie di caratteri, non necessariamente contestuali:

- appartengono già a **progetti candidati** (o in procinto di esserlo) da parte dell'Amministrazione Comunale su assi tematici del PNRR o di altre fonti di finanziamento
- seguono un **principio di prossimità fisica** all'interno delle dinamiche di rigenerazione
- sono strettamente connessi alle **infrastrutture di paesaggio per la mobilità**

I *clusters* sono formati da progetti appartenenti anche a differenti categorie di azioni e assumono il ruolo di ossatura primaria all'interno della molteplicità di interventi delineati all'interno della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale.

# PG.2

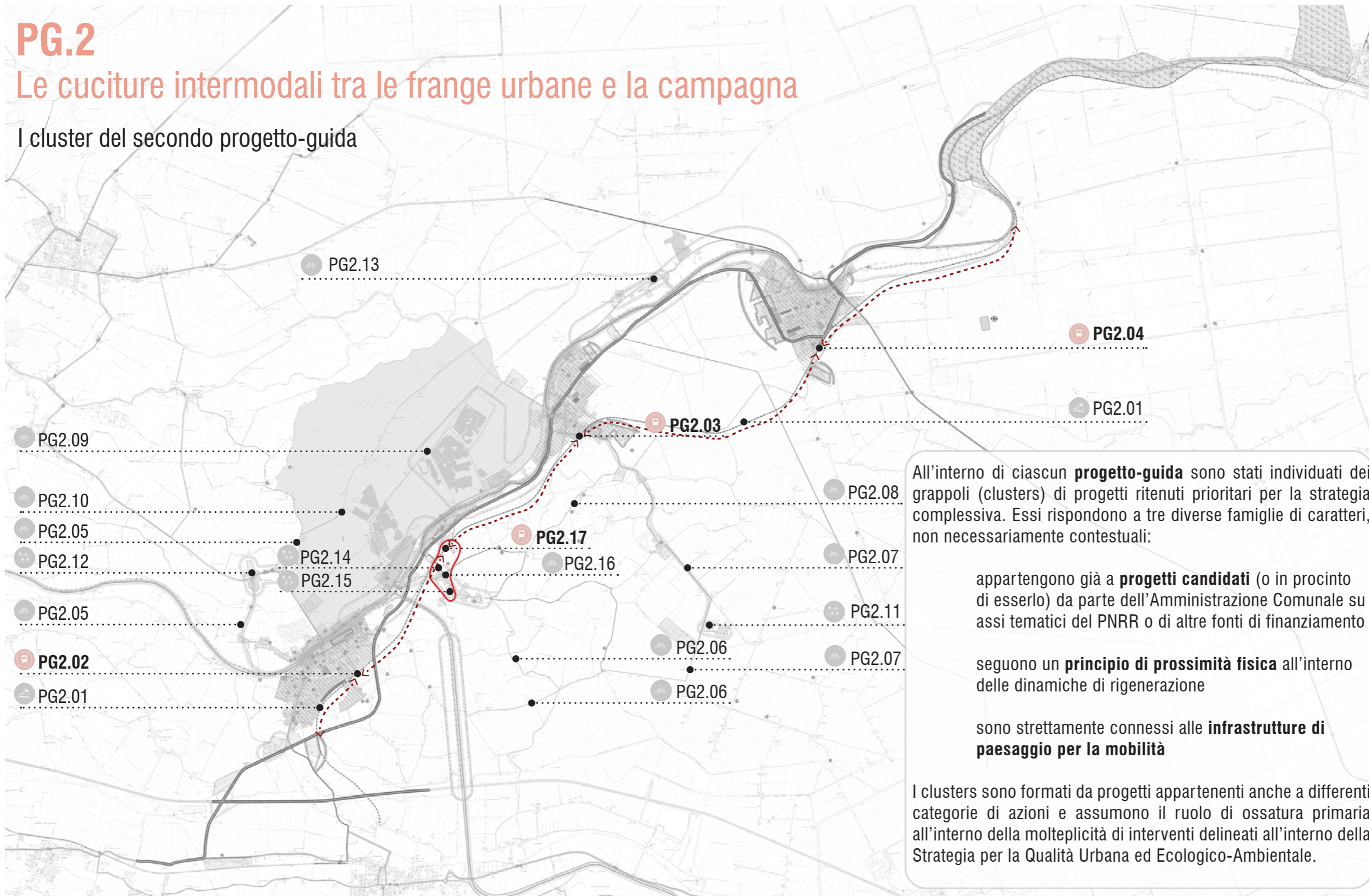
## Le cuciture intermodali tra le frange urbane e la campagna



### PG.2

### Le cuciture intermodali tra le frange urbane e la campagna

I cluster del secondo progetto-guida



All'interno di ciascun **progetto-guida** sono stati individuati dei grappoli (clusters) di progetti ritenuti prioritari per la strategia complessiva. Essi rispondono a tre diverse famiglie di caratteri, non necessariamente contestuali:

appartengono già a **progetti candidati** (o in procinto di esserlo) da parte dell'Amministrazione Comunale su assi tematici del PNRR o di altre fonti di finanziamento

seguono un **principio di prossimità fisica** all'interno delle dinamiche di rigenerazione

sono strettamente connessi alle **infrastrutture di paesaggio per la mobilità**

I clusters sono formati da progetti appartenenti anche a differenti categorie di azioni e assumono il ruolo di ossatura primaria all'interno della molteplicità di interventi delineati all'interno della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale.

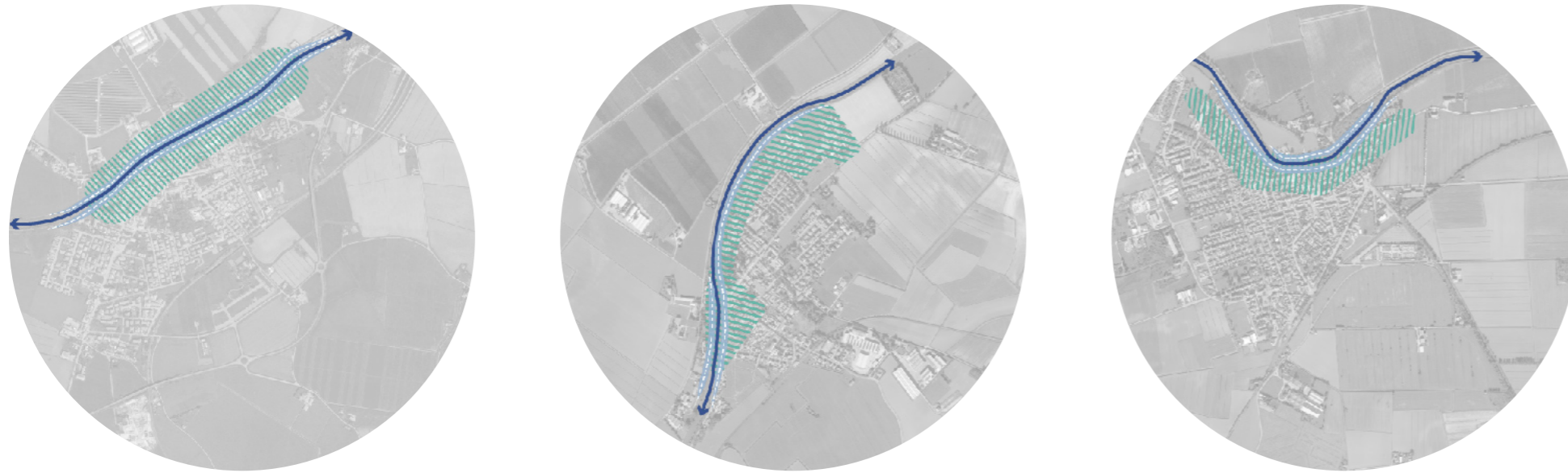


## La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale

### I Capisaldi

Cinque sono i capisaldi che il Piano Urbanistico Generale prefigura come condizioni da raggiungere attraverso **azioni prioritarie**, per lo più di origine pubblica, a supporto degli interventi di qualificazione edilizia e di rigenerazione urbana. I capisaldi esprimono coerenza e continuità con i principi strategici che governano la SQUEA e con i relativi progetti-guida e **permettono di individuare le priorità degli interventi di natura pubblica** che, affiancati alle premialità urbanistiche e fiscali introducibili dalla disciplina del PUG, siano capaci di incrementare la propensione all'intervento dei privati.

### La valorizzazione dei quartieri sul fiume



*I “quartieri sul fiume” sono costituiti da quelle porzioni interne al tessuto storico o consolidato ritenute nevralgiche per posizione e affaccio sul Po di Volano.*

*Su tali nuclei il Piano punta per innescare processi di riqualificazione e rifunzionalizzazione che possano riaccendere il rapporto con il fiume (anche di concerto all'integrazione della rete di mobilità lenta) e arricchire i centri abitati di nuove attività – in luogo delle attuali residenze – a servizio della collettività e dei turismi lenti.*

## La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale

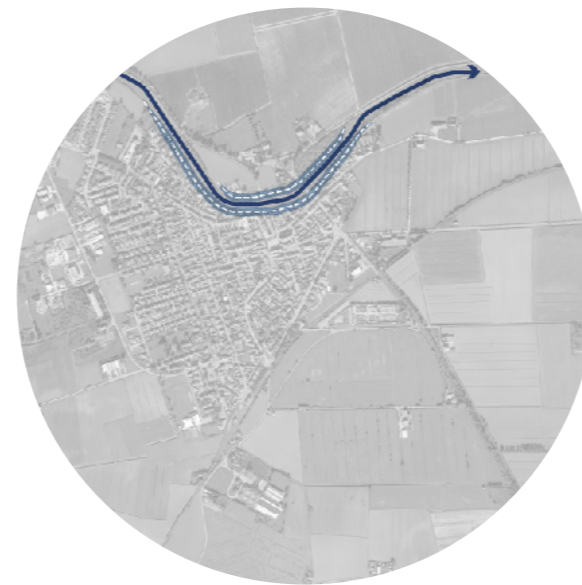
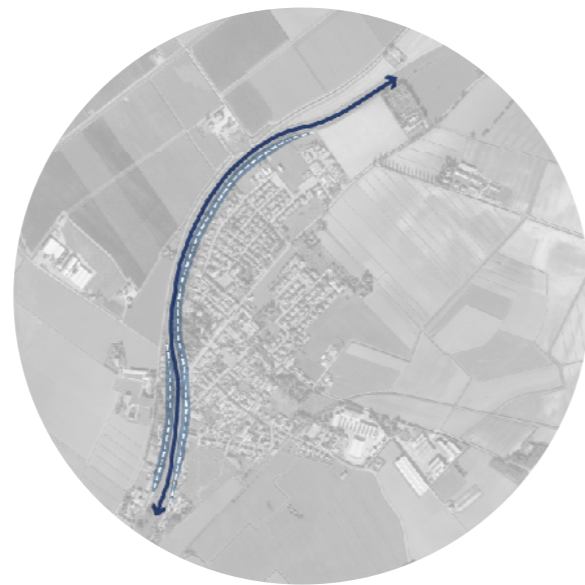
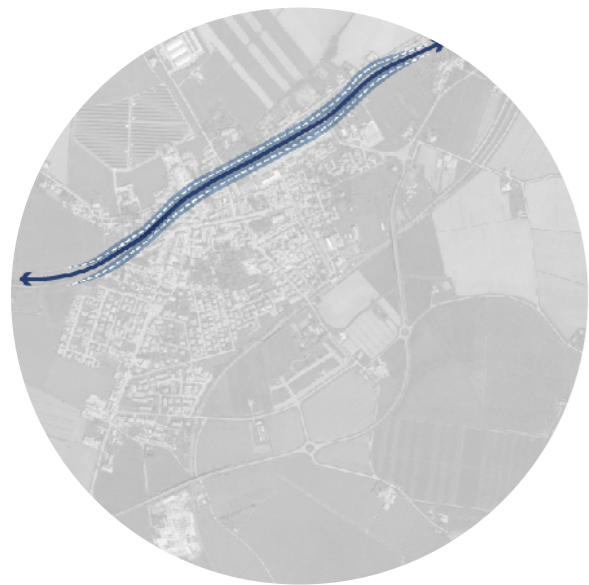
I Capisaldi

### Il mosaico del verde urbano



*Le principali frazioni (Migliarino, Migliaro e Massa Fiscaglia) conservano una rete latente di aree che, se messa a sistema, può incidere in modo efficace sulle connessioni lente tra i luoghi della collettività e sulla loro fruibilità, sulla mitigazione ambientale (attraverso permeabilità dei suoli e vasche di laminazione), sul benessere alla persona (attraverso l'ombreggiamento e il contrasto alle isole di calore).*

### Il disegno di una infrastruttura collettiva di paesaggio sulle sponde

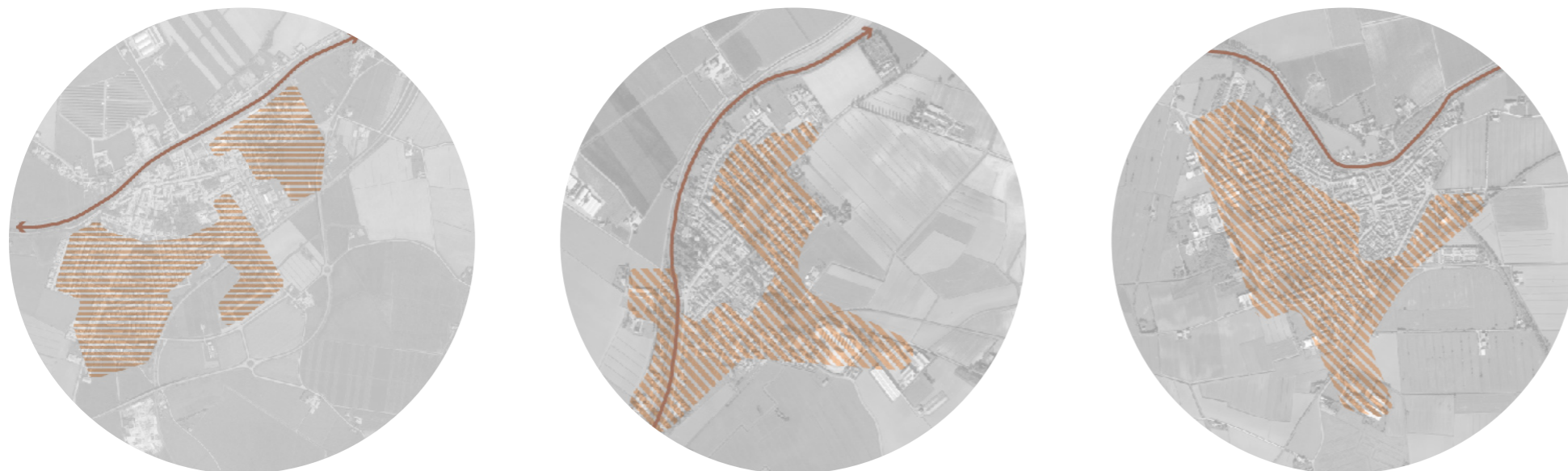


*Considerata la valenza strategica dell'infrastruttura-paesaggio costituita dal fiume, il PUG si prefigge come obiettivo prioritario quello di liberare le superfici lineari in fregio alle sponde arginali per destinarle alle connessioni di mobilità lenta e all'inserimento di spazi di socialità, con l'obiettivo di cucire – sotto il profilo fisico e di appartenenza emotiva – la continuità dell'intero comune.*

## La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale

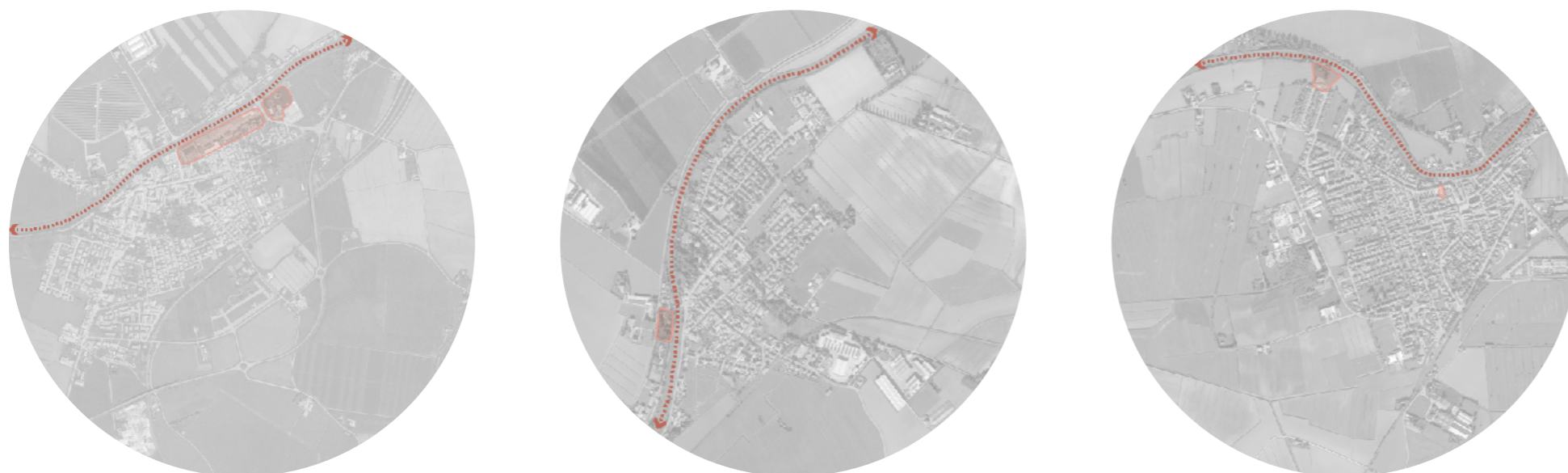
### I Capisaldi

#### Il contributo degli spazi privati nell'incremento di permeabilità dei suoli



*Si avverte la necessità di un adeguamento degli spazi aperti di proprietà privata verso nuovi standard di permeabilità che possano concorrere con lo sforzo pubblico di messa a sistema del verde. Per questo motivo il Piano mira ad agevolare gli interventi di natura privata che prevedano la desigillazione delle superfici impermeabili a vantaggio di quelle drenanti e, più in generale, degli apparati vegetali.*

#### I luoghi del riuso temporaneo



*Le aree dismesse emerse dal quadro conoscitivo rappresentano – insieme alle fasce spondali che accompagnano il Po di Volano attraverso tutto il territorio comunale - i puntelli strategici prioritari. Per tale motivo, su tutti questi ambiti la rigenerazione viene promossa e agevolata anche attraverso interventi di riuso temporaneo, in deroga alla disciplina e funzionali all'innescio di processi più ampi e articolati, con il concorso dei privati.*

# Le norme

## L'apparato testuale

### Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

- Art. 1.1 - Natura, oggetto ed efficacia della presente normativa
- Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG
- Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme, cogenza della cartografia del PUG
- Art. 1.4 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi
- Art. 1.5 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie
- Art. 1.6. - Definizioni delle destinazioni d'uso urbanistiche
- Art. 1.7 - Uso esistente
- Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti
- Art. 1.9 – Lettura delle simbologie grafiche
- Art. 1.10 – Distanza dai confini di ambito urbanistico e distanza dai confini di proprietà
- Art. 1.11 – Distanza dal confine stradale
- Art. 1.12 – Distanza tra edifici/distacco
- Art. 1.13 - Distanza tra corpi di fabbrica e pareti finestrate di uno stesso edificio
- Art. 1.14 - Distanze tra pareti finestrate
- Art. 1.15 – Deroghe alle distanze
- Art. 1.16 – Installazione di elementi d'arredo e opere minori
- Art. 1.17 – Recinzioni e muri di cinta
- Art. 1.18 - Realizzazione di 'dehors', chioschi, edicole e simili

### Titolo II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

- Art. 2.1 – Condizioni generali per gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico
- Art. 2.2 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Art. 2.3 - Aree per attrezzature e spazi collettivi
- Art. 2.4 - Articolazione dei parcheggi
- Art. 2.5 - Requisiti tipologici dei parcheggi
- Art. 2.6 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3)
- Art. 2.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni
- Art. 2.8 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione
- Art. 2.9 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione
- Art. 2.10 – Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale
- Art. 2.11 - Strade private in territorio rurale
- Art. 2.12 - Piste ciclabili
- Art. 2.13 - Impianti di distribuzione di carburanti
- Art. 2.14 – Cimiteri
- Art. 2.15 – Reti tecnologiche e impianti di trasmissione
- Art. 2.16 – Fasce di rispetto degli elettrodotti
- Art. 2.17 - Impianti di emittenza radiotelevisiva
- Art. 2.18 - Misure di compensazione
- Art. 2.19 - Fasce di rispetto ferroviario e disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede ferroviaria e stradale

### Titolo III – TUTELA DELL'IDENTITÀ STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO

- Art. 3.1 - Disposizioni generali
- Art. 3.2 – Modalità di attuazione degli interventi nei centri storici
- Art. 3.3 – Destinazioni d'uso ammesse nei centri storici
- Art. 3.4 - Ambito Centro Storico (CS)
- Art. 3.5 – Categorie di intervento nell'ambito CS
- Art. 3.6 – Prescrizioni generali per l'Ambito CS
- Art. 3.7 - Complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES)

- Art. 3.8 - Categorie di intervento ammesse per i complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES)
- Art. 3.9 – Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi
- Art. 3.10 - Ambito di applicazione della Disciplina Particolareggiata per gli interventi edilizi nel Centro Storico e sui complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES)
- Art. 3.11 – Criteri di intervento edilizio
- Art. 3.12 - Viabilità nei centri storici
- Art. 3.13 - Disposizioni specifiche per gli edifici colonici dell'ex-Ente Delta Padano

### Titolo IV – Territorio Urbanizzato

- Art. 4.1 – Classificazione degli interventi nel TU -modalità di attuazione
- Art. 4.2 - Interventi di qualificazione edilizia
- Art. 4.3 - Interventi di densificazione tramite ristrutturazione urbanistica
- Art. 4.4 - Interventi di addensamento o sostituzione urbana
- Art. 4.5 - Permesso di Costruire Convenzionato
- Art. 4.6 - Elaborati dell'accordo operativo e del piano attuativo di iniziativa pubblica

### DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

- Art. 4.7 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali
- Art. 4.8- Destinazioni d'uso nel territorio urbano consolidato
- Art. 4.9 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone RES
- Art. 4.10 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.1
- Art. 4.11 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.2
- Art. 4.12 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.3
- Art. 4.13 – Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.4

### DISCIPLINA DELLE ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

- Art. 4.14 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi
- Art. 4.15 - Destinazioni d'uso nelle zone PROD
- Art. 4.16 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi nelle zone PROD
- Art. 4.17 - Interventi edilizi ammessi nelle zone PROD1
- Art. 4.18 - Interventi edilizi ammessi nelle zone PROD2
- Art. 4.19 - Aree ed edifici dismessi nel territorio urbanizzato

### DISCIPLINA DELLE NUOVE URBANIZZAZIONI

- Art. 5.1 - Interventi di nuova costruzione comportanti nuovo consumo di suolo

### Titolo VI – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 6.1 - Articolazione del territorio rurale
- Art. 6.2 - Disciplina generale del Territorio Rurale (TR)**
- Art. 6.3 - Usi previsti e consentiti
- Art. 6.4 - Impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale
- Art. 6.5 - Disciplina particolareggiata dei parchi urbani
- Art. 6.6 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici tutelati – disciplina particolareggiata
- Art. 6.7 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela
- Art. 6.8 - Edifici diroccati o demoliti
- Art. 6.9 - Opere incongrue: detrattori di paesaggio
- Art. 6.10 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive
- Art. 6.11 - Impianti per l'ambiente - attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile
- Art. 6.12 - Depositi di materiali e merci a cielo aperto

- Art. 6.13 - Allevamenti di animali d'affezione
- Art. 6.14– Opere per la tutela idrogeologica
- Art. 6.15 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in territorio rurale
- Art. 6.16– Impianti di produzione a biomasse e biogas (f9)
- Art. 6.17– Impianti fotovoltaici (f9)

### Titolo VII – TERRITORIO RURALE - INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE

- Art. 7.1 - Definizioni relative al territorio rurale
- Art. 7.2 - Usi connessi alle attività agricole
- Art. 7.3 - Interventi relativi l'uso f11 - residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze
- Art. 7.4 - Interventi relativi l'uso f1 - attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature
- Art. 7.5 - Interventi relativi l'uso f2 - Allevamenti produttivi agricoli e l'uso c8 - attività zootecniche industriali
- Art. 7.6 - Interventi relativi l'uso c8- attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini
- Art. 7.7 - Interventi relativi l'uso f3 - Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale
- Art. 7.8 - Interventi relativi l'uso f4 - coltivazioni in serre fisse
- Art. 7.9 - Interventi relativi l'uso f6 - Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi e f8 Servizi di giardinaggio
- Art. 7.10 - Interventi relativi l'uso f10 - dormitori temporanei per lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico
- Art. 7.11 - Spandimento di fanghi, di liquami e di fertilizzanti
- Art. 7.12 - Stoccaggi provvisori di fanghi, liquami, fertilizzanti

### Titolo VIII – AMBIENTE, PAESAGGIO E TERRITORIO

- Art. 8.1 – Aree soggette a vincolo idrogeologico
- Art. 8.2 – Fasce di rispetto fluviale e vincolo idraulico
- Art. 8.3 – Riduzione del rischio sismico: definizione e finalità
- Art. 8.4 - Elaborati di riferimento per la riduzione del rischio sismico
- Art. 8.5 - Indicazioni e disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Microzonazione Sismica
- Art. 8.6 - Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza
- Art. 8.7 - Aree di danno degli impianti a rischio di incidente rilevante (RIR)
- Art. 8.8 - Maceri
- Art. 8.9 - Zona di protezione speciale (ZPS)
- Art. 8.10 - Viabilità storica urbana ed extraurbana
- Art. 8.11 - Viabilità panoramica
- Art. 8.12 - Dossi di valore storico-documentale e paesistico
- Art. 8.13 – Rete Ecologica
- Art. 8.14 - Dotazioni ecologiche ambientali

### Sigle dei tipi d'uso

## Le norme

### Disciplina del territorio urbanizzato

#### Modalità di attuazione nel TU

##### **QUALIFICAZIONE EDILIZIA** art. 4.2

→ comprende le seguenti categorie di intervento edilizio : MO, MS, RCC, RE, CD, D .  
Tali interventi sono realizzabili tramite **intervento diretto**.

Obiettivo: incrementare la qualità degli organismi edilizi

##### **DENSIFICAZIONE TRAMITE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** art. 4.3

→ La RU come definita alla lettera h) dell'allegato dalla LR. 15/2013 si realizza mediante **permesso di costruire convenzionato**.

Obiettivo: sostituire l'esistente tessuto urbano con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti al completamento dell'esistente tessuto edilizio ed urbanistico nei lotti liberi (aventi SF max = 500 mq), direttamente accessibili dalla viabilità pubblica e con possibilità di allaccio diretto alle reti dei servizi tecnologici di urbanizzazione. Tali interventi si effettuano con Permesso di Costruire Convenzionato

##### **ADDENSAMENTO O SOSTITUZIONE URBANA** art. 4.4

→ Secondo la definizione contenuta all'art 7 comma 4 lettera c) della LR 24/2017, che può prevedere significativa trasformazione di parti di tessuto urbano con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale; la delocalizzazione degli immobili con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie secondo le indicazioni del PUG.

Tali interventi si attuano mediante **accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica**, in coerenza con la SQUEA e la VALSAT

Obiettivo: incentivare processi di riqualificazione e rigenerazione urbana dei progetti strategici, delle aree critiche e delle parti urbane da qualificare individuate nella Strategia del presente Piano. Essi consistono in progetti complessi che prevedono una significativa trasformazione degli ambiti urbani nei quali ricadono

## Le norme

### Disciplina del territorio urbanizzato

#### ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI URBANI

##### **RES. 1 - Centri Consolidati** art. 4.10

- comprende le zone a contorno dei centri storici, a prevalente destinazione residenziale di formazione non storica, caratterizzate dalla presenza di spazi pubblici e da una forma urbana consolidata e riconoscibile nonostante la presenza di spazi liberi.  
Obiettivi: favorire la de-impermeabilizzazione delle aree private esterne; aumentare la qualità degli spazi pubblici, consolidare il tessuto urbano e incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammmodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.  
MODALITA' DI ATTUAZIONE:  
qualificazione edilizia,  
ristrutturazione urbanistica,  
addensamento/sostituzione urbana

##### **RES. 2 – Quartieri sul fiume** art. 4.11

- Descrizione: comprendono le fasce di territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale affacciate sul Po di Volano.  
Obiettivi: conferire a tali ambiti la possibilità di trasformazioni nell'uso e nell'organizzazione degli spazi (interni ed esterni), per conferire qualità agli spazi pubblici per la fruizione del fiume.  
  
MODALITA' DI ATTUAZIONE:  
qualificazione edilizia  
addensamento/sostituzione urbana,

##### **RES. 3 – Frangia rururbana** art. 4.12

- Descrizione: aree urbane "diluite" dove spesso coesistono realtà produttive, tessuto residenziale, vuoti urbani; si tratta degli ambiti delle micro-frazioni e di aree delle tre frazioni principali dai margini poco definiti, in bilico tra città e campagna.  
Obiettivi: favorire la ricomposizione dei margini anche attraverso progetti di paesaggio e, nelle micro-frazioni, l'insediamento di servizi alla collettività e di connessioni di mobilità lenta.  
  
MODALITA' DI ATTUAZIONE:  
qualificazione edilizia,  
ristrutturazione urbanistica

##### **RES. 4 – Aree urbanizzate oggetto di PUA vigente** art. 4.13

- Descrizione: Comprende le aree già interessate da interventi di urbanizzazione ed infrastrutturate con disponibilità di lotti liberi. Derivano da Piano Attuativi ricompresi all'interno del TU  
Obiettivi: Concentrare in queste aree le richieste di interventi a destinazione residenziale, soddisfacendo il residuo fabbisogno di abitazioni.  
  
qualificazione edilizia,  
ristrutturazione urbanistica,  
addensamento/sostituzione urbana,

Saranno attuate attraverso Accordo Operativo i lotti liberi facenti parte delle RES 4 interessate da PUA scaduti

sono sempre ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio:

MO, MS, RC, D; RE, CD, come definiti nelle norme vigenti e previa acquisizione dei titoli edilizi ivi previsti

## Le norme

### Disciplina del territorio urbanizzato

#### ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI URBANI

##### **PROD 1: zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali**

art. 4.17

→ Obiettivi: consolidamento e qualificazione dell'apparato produttivo locale e sviluppo di attività di servizio alle imprese; mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi; miglioramento degli spazi pubblici attraverso l'integrazione e qualificazione delle aree a verde e dei parcheggi.

In questi ambiti il piano favorisce il completamento dei lotti rimasti ineditati, attraverso interventi edilizi diretti. È sempre possibile procedere a trasformazioni significative attraverso la stipula di accordi operativi  
Sono ammessi interventi di qualificazione edilizia. Gli interventi di densificazione urbana, ivi compreso il completamento nei lotti liberi non ancora edificati, dotati delle necessarie infrastrutture, sono ammessi Tramite permesso di costruire

Dopo la decorrenza dei termini stabiliti in convenzione per l'attuazione del PUA, gli interventi si attuano con Accordo Opera

##### **PROD 2: zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali nel territorio urbanizzato dismessi.**

art. 4.18

→ Obiettivi: consentire interventi ordinari di qualificazione edilizia e nel contempo prospettare anche interventi più complessi, di ristrutturazione urbanistica, addensamento o sostituzione urbana attraverso Accordo Operativo, in coerenza con le strategie delineate nella SQUEA.

Interventi di sostanziale trasformazione dell'area o insediamento, anche per nuove funzioni, potranno essere proposte in forma di Accordo Operativo o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà risultare coerente con le indicazioni contenute nella SQUEA

Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune, in particolare per le aree affacciate sul Po di Volano, può consentire l'utilizzazione temporanea di tali edifici, per usi diversi da quelli consentiti.

##### **Aree ed edifici dismessi nel territorio urbanizzato**

art. 4.19

→ Queste aree sono individuate cartograficamente le aree dismesse presenti nel territorio comunale. Tali aree sono ex aree produttive (PROD 2) e ex dotazioni dismesse.

Tali aree possono essere oggetto di trasformazione urbana e architettonica in coerenza con gli indirizzi contenuti nella SQUEA.

Gli interventi di riuso e rigenerazione urbana delle aree e degli edifici dismessi, incongrui, non utilizzati o abbandonati e degradati, sono consentiti mediante accordo operativo (vedi art. 4.6) o piano particolareggiato di iniziativa pubblica

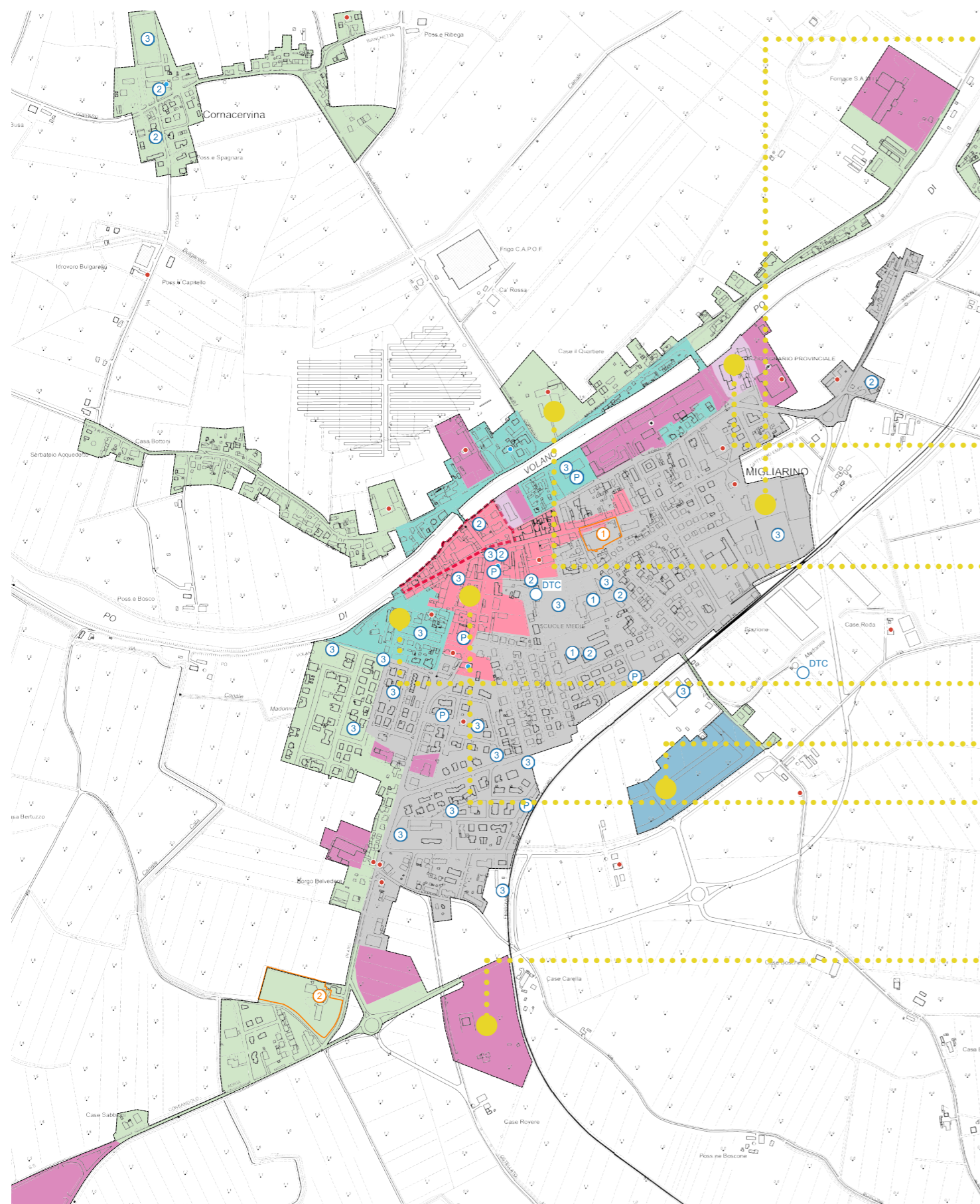
sono sempre ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio:

MO, MS, RC, D; RE, CD, come definiti nelle norme vigenti e previa acquisizione dei titoli edilizi ivi previsti



# Le norme

## Disciplina del territorio urbanizzato - Migliarino



**RES. 1 - Centri Consolidati**

**PROD.2 – Zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali nel TU dismessi**

**RES. 3 – Frangia rururbana**

**RES. 2 – Quartieri sul fiume**

**RES. 4 – Aree urbanizzate oggetto di PUA vigente**

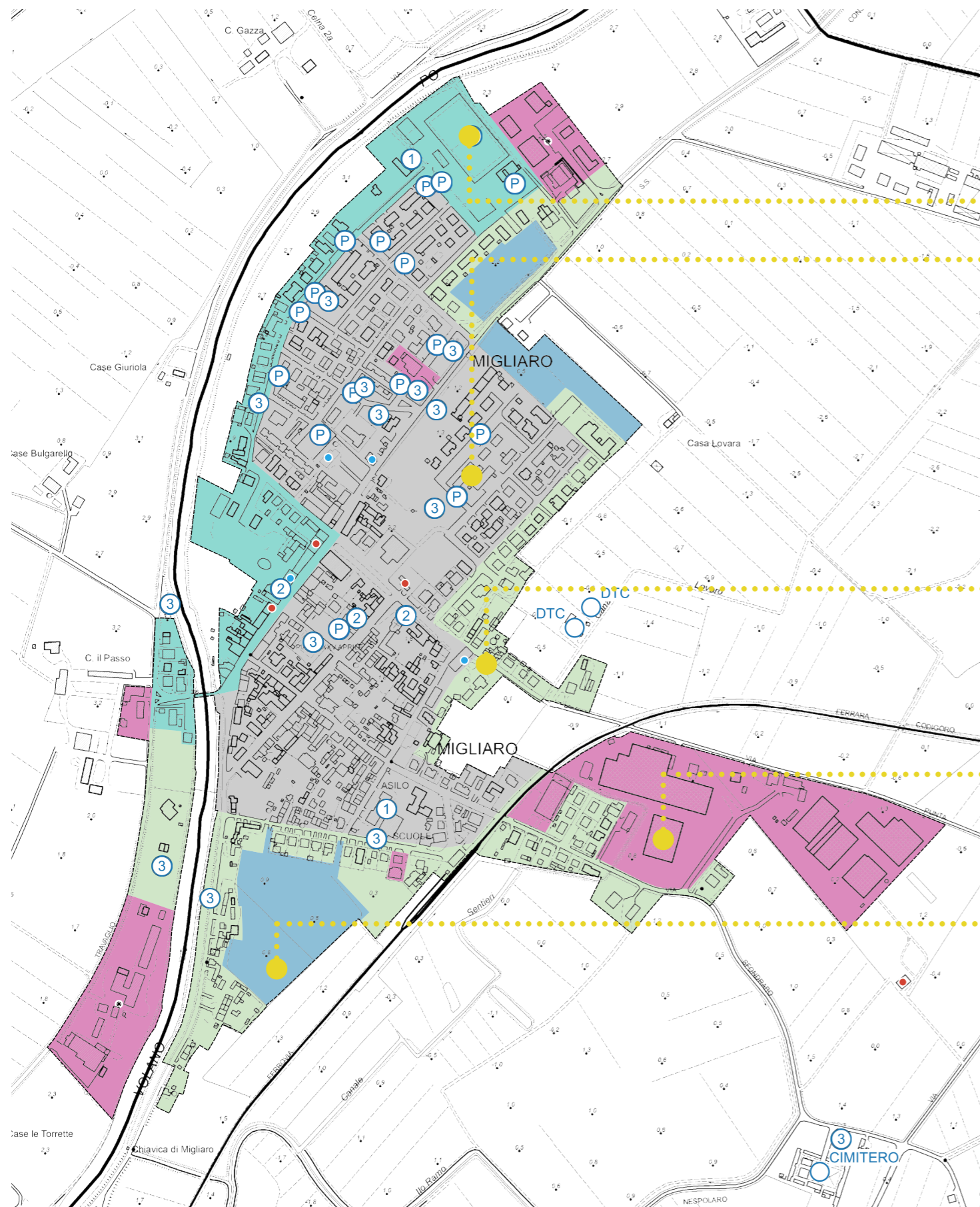
**Centro Storico**

**PROD.1 – Zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali**



# Le norme

## Disciplina del territorio urbanizzato - Migliaro



RES. 2 – Quartieri sul fiume

RES. 1 - Centri Consolidati

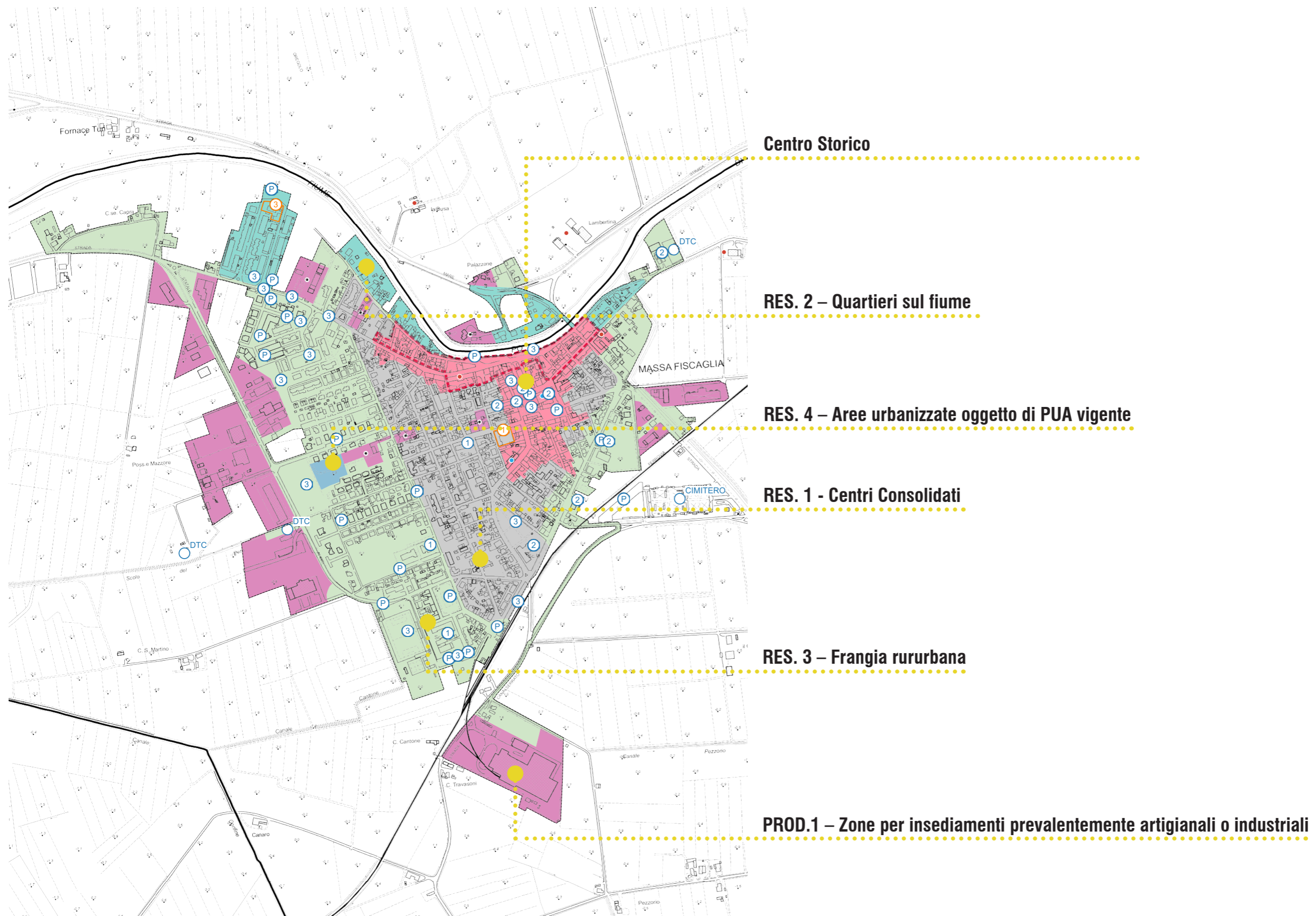
RES. 3 – Frangia rururbana

PROD.1 – Zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali

RES. 4 – Aree urbanizzate oggetto di PUA vigente

# Le norme













## Disciplina del territorio urbanizzato - Massa Fiscaglia

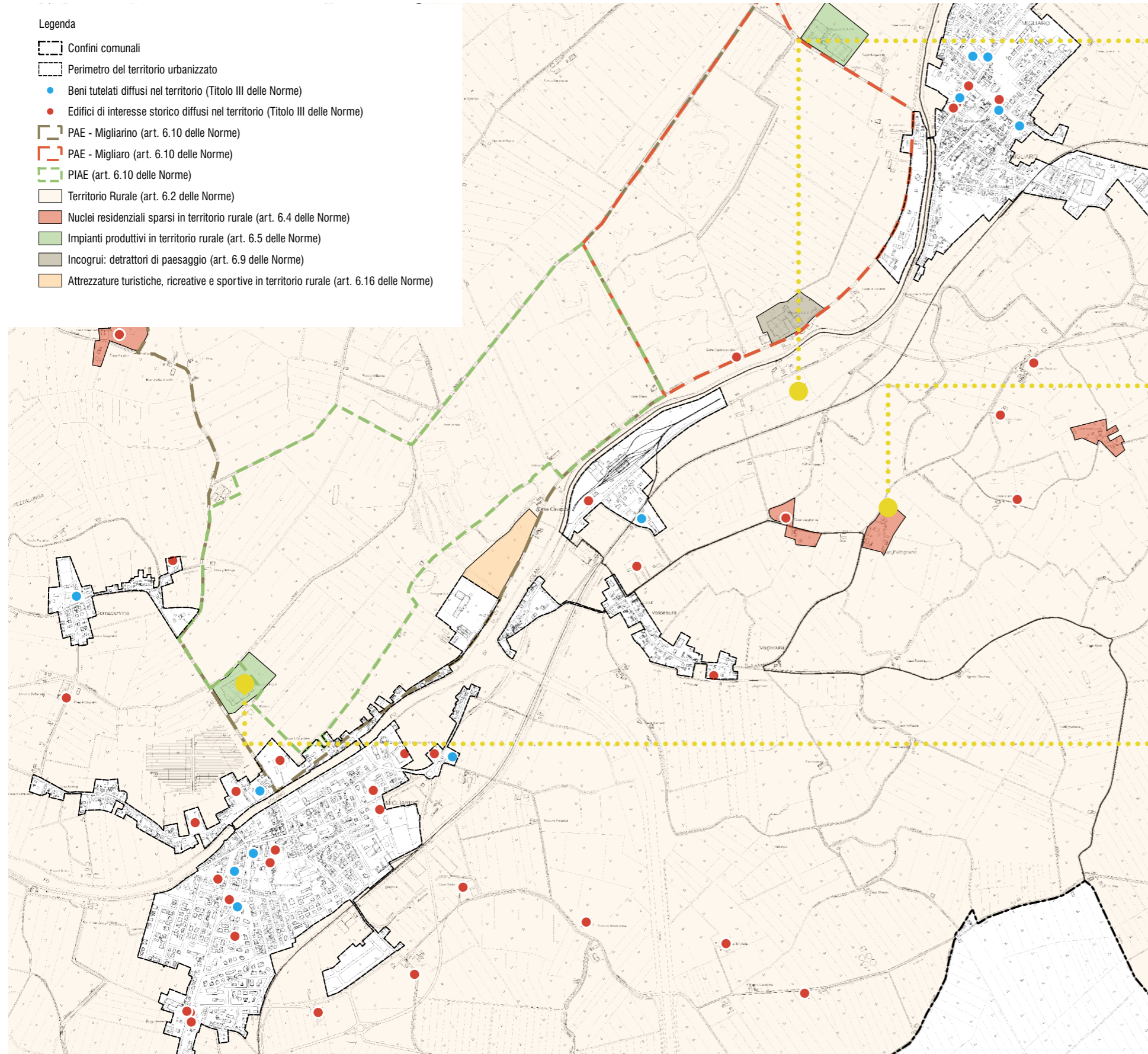


# Le norme

## Disciplina del territorio rurale

### Legenda

-  Confini comunali
-  Perimetro del territorio urbanizzato
-  Beni tutelati diffusi nel territorio (Titolo III delle Norme)
-  Edifici di interesse storico diffusi nel territorio (Titolo III delle Norme)
-  PAE - Migliarino (art. 6.10 delle Norme)
-  PAE - Migliaro (art. 6.10 delle Norme)
-  PIAE (art. 6.10 delle Norme)
-  Territorio Rurale (art. 6.2 delle Norme)
-  Nuclei residenziali sparsi in territorio rurale (art. 6.4 delle Norme)
-  Impianti produttivi in territorio rurale (art. 6.5 delle Norme)
-  Incogruì: detrattori di paesaggio (art. 6.9 delle Norme)
-  Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in territorio rurale (art. 6.16 delle Norme)



### TR - Territorio rurale (art. 6.2)

**Interventi diretti:** MO, MS, RCC, RE, CD  
Recupero edifici esistenti → sempre ammessi

**Interventi diretti:** NC  
Connessi alla conduzione del fondo agricolo → Permesso di costruire subordinato a PRA

**Interventi diretti:** NC  
Non connessi alla conduzione del fondo agricolo → AO/PAIP

### Nuclei residenziali sparsi in TR (art. 6.4)

**Interventi diretti:** MO, MS, RCC, RE, CD → sempre ammessi

### Interventi di Riuso e rigenerazione urbana

- Qualificazione edilizia

- Ristrutturazione urbanistica  
No costruzione nei lotti liberi

### Impianti produttivi sorti in forma isolata in TR (art. 6.5)

**Interventi diretti:** MO, MS, RCC, RE, D → sempre ammessi finchè rimane l'attività in essere  
Ampliamento fino a SQ 0,6 mq/mq riferito alla SF in essere all'adozione del PUG

Interventi funzionali all'attività produttiva

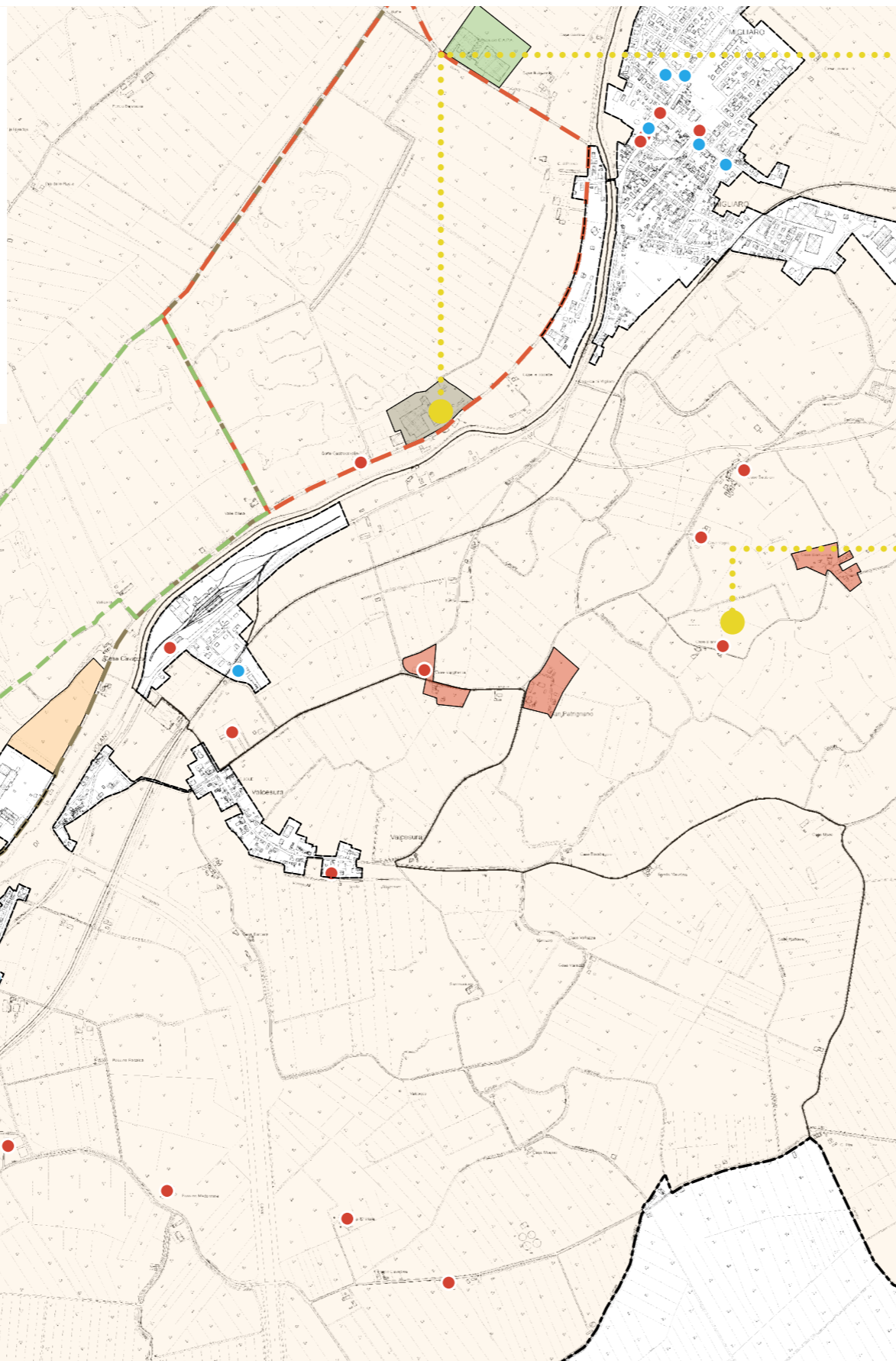
Ampliamenti in lotti contigui e circostanti → art.53 LR 24/17

# Le norme

## Disciplina del territorio rurale

### Legenda

- Confini comunali
- Perimetro del territorio urbanizzato
- Beni tutelati diffusi nel territorio (Titolo III delle Norme)
- Edifici di interesse storico diffusi nel territorio (Titolo III delle Norme)
- PAE - Migliarino (art. 6.10 delle Norme)
- PAE - Migliaro (art. 6.10 delle Norme)
- PIAE (art. 6.10 delle Norme)
- Territorio Rurale (art. 6.2 delle Norme)
- Nuclei residenziali sparsi in territorio rurale (art. 6.4 delle Norme)
- Impianti produttivi in territorio rurale (art. 6.5 delle Norme)
- Incognui: detrattori di paesaggio (art. 6.9 delle Norme)
- Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in territorio rurale (art. 6.16 delle Norme)



### Opere incongrue: detrattori di paesaggio (art. 6.9)

Rimozione del manufatto e rinaturazione dell'area con **recupero fino al 50% SC** in aree idonee:

- nel TU

→ R.U/A.S.U

- extra TU

→ NC  
in coerenza con Valsat

### Edifici di valore storico-architettonico diffusi (art. 6.6)

Interventi diretti: MO, MS, RS, RCC, RE, RT

→ sempre ammessi nei limiti delle categorie di tutela

CD

→ sempre ammessi in relazione alla tipologia dell'edificio (tabella)