

NOTE:

TIMBRI E NOTE AMMINISTRATIVE:

Unione dei comuni lombardi del Tidone pavese
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
comune di RUINO

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n°. 12 e s.m.i.

OGGETTO:

PIANO DELLE REGOLE
Normativa

COMMITTENTE: Unione dei comuni lombardi del Tidone pavese
comune di Ruino

PROGETTAZIONE: Ing. Giuseppe Bargigia

COLLABORATORI: Arch. Rossella Bargigia

COMPONENTE GEOLOGICA E SISMICA: Geol. Daniele Calvi

SINDACO: Sig. Sergio Lodigiani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Dott. Umberto Fazio Mercadante

SCALA:

-

DATA:

giugno 2012

FILE:

Relaz PdR.doc

TABELLA STILI DI STAMPA:

-

AGGIORNAMENTI:

TAVOLA N°:

PdR 01

- DOCUMENTO DI PIANO - Serie DdP
- Quadro ricognitivo e programmatico
- Quadro conoscitivo del territorio comunale
- Progetto di piano
- PIANO DEI SERVIZI - Serie PdS
- PIANO DELLE REGOLE - Serie PdR

Studio di ingegneria civile

Ing. Giuseppe Bargigia

Pavia - Viale Venezia, 2 - tel. e fax 0382 57 83 99
Albo Ingegneri della Provincia di Pavia n. 833 - Albo Regionale Collaudatori n. 1227

Tutti i disegni e gli scritti che costituiscono il presente progetto rappresentano il lavoro originale e non pubblicabile del progettista e non possono essere duplicati, usati o divulgati senza il consenso scritto dello stesso.

INDICE

PREMESSE E CONTENUTI	pag. 1
1 GENERALITA'	“ 3
art. 1 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PGT – RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI	“ 3
art. 2 – APPLICAZIONE DEL PGT	“ 5
art. 3 – DESTINAZIONE D'USO	“ 5
art. 4 – EDIFICABILITA' E USO DEL TERRITORIO	“ 5
art. 5 – URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELLE AREE	“ 6
art. 6 – URBANIZZAZIONE SECONDARIA DELLE AREE	“ 6
art. 7 – OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI	“ 6
art. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE, PROGETTI RELATIVI, ESECUZIONE, CONTROLLI	“ 6
art. 9 – FACOLTA' DI DEROGA	“ 7
2 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI – NORME GENERALI DI EDIFICABILITA'	pag. 9
art. 10 – DESCRIZIONI E DEFINIZIONI GENERALI	“ 9
art. 11 – DISTANZE E ALTEZZE: PRESCRIZIONI	“ 13
art. 12 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	“ 17
3 USI DEL TERRITORIO	pag. 19
art. 13 – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI	“ 19
art. 14 – USI SOGGETTI A COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE	“ 26
4 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO	pag. 29
art. 15 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	“ 29
5 MODALITA' DI ATTUAZIONE	pag. 33
art. 16 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT	“ 33
art. 17 – PARTICOLARI DISPOSIZIONI ATTUATIVE	“ 33
art. 18 – MISURE DI SALVAGUARDIA	“ 34
art. 19 – VALIDITA' ED EFFICACIA	“ 34
6 TESSUTI URBANI CONSOLIDATI	pag. 35
art. 20 – GENERALITA'	“ 35

art. 21 – TESSUTO STORICO DI ANTICO IMPIANTO – TS	“	36
art. 22 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' – TRA	“	42
art. 23 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' – TRB	“	44
art. 24 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - PCC	“	45
art. 25 – PIANI ATTUATIVI IN ITINERE – PA	“	47
art. 26 – AMBITO A VERDE PRIVATO - VP	“	48
7 TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI DI VALORE ECOLOGICO	pag.	49
art. 27 – TESSUTO AGRICOLO - TA	“	49
art. 28 – EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI - EXA	“	53
art. 29 – AGRITURISMI – AG	“	54
art. 30 – AREE DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI - CN	“	54
art. 31 – AREE DI CONSOLIDAMENTO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE E DEI CARATTERI CONNOTATIVI – CA	“	56
art. 32 – AMBITI DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE – AMBITI DI ELEVATA NATURALITA' – IA	“	57
art. 33 – AMBITI DI RINVIO A PIANIFICAZIONE PAESISTICA DI DETTAGLIO - PP	“	58
8 AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE, DISPOSIZIONI VINCOLISTICHE	pag.	59
art. 34 – AMBITI BOSCATI – AB	“	59
art. 35 – AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE 4 DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	“	61
art. 36 – BENI CULTURALI	“	62
art. 37 – FIUMI E CORSI D'ACQUA	“	62
art. 38 – INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO – AREA DI RISPETTO STRADALE	“	63
art. 39 – AREA DI RISPETTO CIMITERIALE	“	65
art. 40 – LIMITE DI RISPETTO DEI POZZI	“	65
art. 41 – AREA DI RISPETTO ELETTRODOTTI E GASDOTTI	“	66
art. 42 – INQUINAMENTI – AREA DI RISPETTO DEPURATORI E IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONI	“	66
9 LA TUTELA DEL PAESAGGIO	pag.	67
art. 43 – LA CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA	“	67
art. 44 – DISPOSIZIONI SULLA QUALITA' EDILIZIA	“	70
art. 45 – INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE	“	71

PREMESSE E CONTENUTI

Il Piano delle Regole è lo strumento operativo e prescrittivo, parte del Piano di Governo del Territorio, che regola la trasformazione urbana indirizzando le caratteristiche funzionali, morfologiche e tipologiche dei progetti, al fine di mantenere una struttura urbana coerente, che conservi i caratteri originari, storici, che consenta di leggerne la trama quale organismo insediativo integrato, le cui funzioni, le strutture edificate, gli spazi liberi si rapportino secondo precise articolazioni compositive, ovvero lo strumento di base per controllare l'edificazione al fine di **mantenere l'identità urbana e il carattere dei luoghi**.

Sulla base degli *obiettivi di Piano – politiche di intervento* decise nel Documento di Piano e delle necessità riscontrate nel Piano dei Servizi, il Piano delle Regole norma lo sviluppo del territorio.

I contenuti e gli scopi del Piano delle Regole sono compiutamente illustrati nell'art. 10 della già citata Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 alla lettura del quale si rimanda, mentre altri chiarimenti concettuali e operativi si trovano nella pubblicazione curata dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica – Unità Organizzativa Pianificazione territoriale e urbana – della regione Lombardia denominata “Modalità per la pianificazione comunale” – D.G.R. VIII/1681 del 29 dicembre 2005.

La qualità degli spazi costruiti, l'ottimale integrazione, fruizione e accessibilità del tessuto edificato, ovvero il luogo in cui si vive, influiscono inevitabilmente sulla qualità della vita. La regolamentazione attuabile mediante il Piano delle Regole assume perciò molta importanza; attraverso l'identificazione dei parametri da rispettare negli interventi edilizi le norme agiscono affinché il luogo in cui si vive possa essere percepito come accogliente e sereno.

Il Piano delle Regole infatti suddivide il territorio in ambiti, individuati per analoghe caratteristiche, e per ogni ambito (eccezione fatta per gli ambiti di trasformazione – ATR normati dal Documento di Piano) stabilisce le caratteristiche tipologiche, gli allineamenti, la consistenza volumetrica, i rapporti di copertura, le altezze massime e minime, le destinazioni d'uso ammissibili, gli interventi di integrazione paesaggistica o di riqualificazione di situazioni degradate, nel rispetto dell'impianto urbano esistente e degli sviluppi previsti, stabilendo anche norme differenziate in relazione alle diversità tra gli edifici.

Più nel dettaglio si occupa di:

- o definire gli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprendendo le aree libere intercluse o di completamento, destinate alla futura trasformazione insediativa; in particolar modo per i tessuti storici il Piano disciplina gli interventi di recupero del patrimonio esistente in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle caratteristiche specifiche storiche e di valore architettonico o relative lo stato di conservazione dei singoli edifici;
- o indicare gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale o semplicemente da valorizzare per il rilievo che hanno per la comunità e per il paesaggio;
- o individuare eventuali aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante, che richiedono una particolare attenzione manutentiva e una disciplina degli interventi di recupero e/o valorizzazione con forme di incentivazione;

- individuare le aree destinate all'agricoltura, al fine di preservare i suoli a più elevato valore agroforestale favorendone la continuità intercomunale anche in relazione al mantenimento della rete di corridoi ecologici e all'esigenza di contrastare la saldatura tra urbanizzati esistenti e incrementare così la compattezza del tessuto urbano. L'attività agricola è strumento essenziale di conservazione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, nonché di difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio. Saranno inoltre individuati gli edifici esistenti non più adibiti a uso agricolo – *Edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli* – a cui dare norme autonome.
- salvaguardare le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- specificare le aree non soggette a trasformazione urbanistica, ossia quelle parti del territorio che per ragioni oggettive o scelta di Piano sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto. Rientrano in questa definizione le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee a essere urbanizzate; le aree soggette a rischio geologico e idraulico elevato; le aree localizzate in posizioni tali da compromettere l'identità o la fruizione visiva di beni ambientali e paesaggistici da salvaguardare da incongrue sovrapposizioni; le aree di scarso valore paesaggistico, ambientale ed eco sistemico, non funzionali ad un'attività agricola produttiva spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede un certo impegno manutentivo per evitare fenomeni di dissesto e degrado;
- individuare le parti del territorio e le tipologie di edifici o intervento per i quali non è possibile applicare le disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 della L.R. n° 12/2005.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Ogni tipo di intervento edilizio e di trasformazione del territorio dovrà essere valutato negli aspetti di carattere geologico facendo tassativo riferimento alle norme geologiche di Piano facenti parte integrante del PGT.

CAPITOLO 1 GENERALITÀ

ART. 1 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PGT – RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI

Sono elementi costitutivi e fanno parte integrante del PGT oltre alle presenti norme gli allegati e le tavole di seguito elencati:

DdP - DOCUMENTO DI PIANO

Ddp 01 – Relazione tecnica e normativa
Allegato – Istanze pervenute

Quadro ricognitivo e programmatico

DdP 02 - Inquadramento territoriale 1:50'000

DdP 03 - Previsioni della programmazione territoriale di livello sovraordinato: PTCP 1:25'000

a – sintesi delle proposte

b – previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistiche e ambientali

c – quadro sinottico delle invariati

DdP 04 – Stato di fatto: mosaico degli strumenti urbanistici 1:10'000

Quadro conoscitivo del territorio comunale

DdP 05 - Assetto del territorio urbano - stato di attuazione del PRG previgente 1:5'000

R1 – Ruino ovest

R2 – Ruino est

DdP 06 - Assetto del territorio non urbanizzato:

caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema 1:10'000

DdP 07 - Il sistema dei vincoli ambientali/insediativi - presenze di interesse paesaggistico,
storico-monumentale e archeologico 1:10'000

DdP 08 - Carta della partecipazione – individuazione delle istanze presentate dai cittadini
R – Ruino 1:10'000

Progetto di piano

DdP 09 – Previsioni di piano 1:5'000

R1 – Ruino ovest

R2 – Ruino est

R3 – Pometo capoluogo

DdP 10 - Carta della sensibilità paesistica e dei beni storici-ambientali –
- visuali da conservare 1:10'000

PdS – PIANO DEI SERVIZI

PdS 01 – Relazione tecnica e normativa	
PdS 02 – Individuazione dei servizi territoriali - viabilità	1:50'000
PdS 03 – Individuazione dei servizi comunali - Dotazioni esistenti e di previsione	
R1 – Ruino ovest	
R2 – Ruino est	1:5'000
PdS 04 – Carta ecopaesistica	1:10'000

PdR – PIANO DELLE REGOLE

PdR 01 – Normativa

PdR 02 - Tessuti urbani consolidati e tessuti agricoli

 R1 – Ruino ovest

 R2 – Ruino est

1:5'000

 – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI -

1:2'000

PdR 03 - Pometo – Casa Giorgini – Cà dei Gatti – Cà Zuffada

PdR 04 - Rossarola – Casa Vannone – Cà del Vai - Galera

PdR 05 - Cà del Matto – Colombara – Zerbone – Tre Venti

PdR 06 - Carmine – Casone – Cà Zanolò - Bivio Carmine – Montelungo - Barberino

PdR 07 - Ruino

PdR 08 - Torre degli Alberi – Sant'Antonio – Costa Trentini

PdR 09 - Canavera – Cà del Zerbo – La Frana

Sono da considerare fin d'ora elementi costitutivi del Piano gli elaborati e le tavole a corredo delle eventuali future varianti al Piano stesso che interverranno successivamente all'approvazione del PGT.

Parte integrante del Piano è lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, alle cui norme allegate si rimanda per una conoscenza tematica dettagliata del territorio.

Elemento correlato al PGT è il Regolamento Edilizio comunale.

Nella eventualità di differenze o discordanze tra elaborati grafici a differente scala, prevale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche e di indicazioni della presente normativa, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità e/o incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sui contenuti del Piano.

Si intende integralmente recepita nel Piano la disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologia, ambiente e superamento delle barriere architettoniche.

ART. 2 - APPLICAZIONE DEL PGT -

La disciplina urbanistico-edilizia del PGT si applica a tutto il territorio comunale.

Fatte salve diverse disposizioni di leggi e regolamenti sovraordinati prevalenti, gli immobili esistenti che alla data di adozione del PGT siano in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi. Sono comunque sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di adeguamento igienico-sanitario.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal PGT, è subordinata a Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività (DIA), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o atto equivalente e partecipa agli oneri ad essa relativi prevedendo, con l'esclusione dei casi previsti dalla legislazione urbanistica vigente, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO -

I progetti di intervento edilizio-urbanistico devono essere conformi alle previsioni di destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati previste dal PGT. L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è trascritto nelle convenzioni dei Piani Attuativi nonché negli atti di rilascio del Permesso di Costruire o atto equivalente. L'esecuzione di opere che concorrano a una variazione della destinazione d'uso dei suoli o dei fabbricati, in tutto o in parte è subordinata al rilascio di un nuovo Permesso di Costruire, nel rispetto delle disposizioni del PGT.

Si definisce "destinazione d'uso" di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli atti di PGT per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

La destinazione d'uso delle aree e degli edifici deve sempre essere indicata nei progetti e nei Piani Attuativi, in conformità alle presenti norme e alle indicazioni contenute nelle tavole prescrittive del PGT.

ART. 4 - EDIFICABILITÀ E USO DEL TERRITORIO -

Le sola destinazione di zona prevista dal PGT non conferisce il titolo di edificabilità o la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria specificate nel successivo art. 5.

Gli interventi per la realizzazione di nuovi insediamenti possono avvenire a condizione che il livello delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e gli allacciamenti ai pubblici servizi di cui ai successivi artt. 5, 6 e 7, sia tale da soddisfare le esigenze sociali e civili dei residenti.

Ove non esistano opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'area, il titolo di edificabilità può essere rilasciato qualora il richiedente la trasformazione urbanistica ed edilizia si impegni con apposito atto d'obbligo unilaterale a realizzarle

a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e comunque portandone a termine l'esecuzione prima del completamento delle opere autorizzate di cui al Permesso di Costruire o atto equivalente.

ART. 5 – URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELLE AREE –

Per Urbanizzazioni Primarie si intendono l'insieme delle opere e servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.

L'art. 44 comma 3 della L.R. n° 12/2005 identifica come opere di urbanizzazione primaria le aree destinate a: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

ART. 6 – URBANIZZAZIONE SECONDARIA DELLE AREE –

Per Urbanizzazioni Secondarie si intendono le opere atte a dotare la zona delle fondamentali infrastrutture urbane e a soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento in conformità con le previsioni del PGT.

L'art. 44 comma 4 della L.R. n° 12/2005 identifica come opere di urbanizzazione secondaria le aree destinate a: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

ART. 7 – OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI –

Sono considerate di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi, come:

- la rete della grande viabilità e delle strade urbane principali e le relative aree di servizio e opere d'arte;
- le reti principali dei servizi tecnologici, fognatura e acquedotto e il potenziamento degli stessi;
- la rete di erogazione del gas;
- la rete dei collegamenti telefonici ed elettrici.

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE, PROGETTI RELATIVI, ESECUZIONE, CONTROLLI –

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi sono subordinati a Permesso di Costruire o atto equivalente.

Gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

ART. 9 - FACOLTÀ DI DEROGA –

Ai sensi dell'art. 41 quarter della Legge 17/8/1942 e s.m.i., le possibilità di deroga alle prescrizioni del PGT possono essere esercitate, previa deliberazione del Consiglio Comunale, limitatamente ai casi di edifici e impianti, pubblici o di interesse pubblico. Sono consentite deroghe alle prescrizioni della presente disciplina d'uso del suolo, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

CAPITOLO 2

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - NORME GENERALI DI EDIFICABILITÀ

ART. 10 - DESCRIZIONI E DEFINIZIONI GENERALI -

St = Superficie Territoriale

Sf = Superficie Fondiaria

Sc = Superficie Coperta

Su = Superficie Utile

Snr = Superficie Non abitabile

Sue = Superficie Utile Esistente

S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

H = Altezza della costruzione

N = Numero di piani

V = Volume dei fabbricati

Ab = Abitanti teorici insediabili

It = Indice di edificabilità Territoriale

If = Indice di edificabilità Fondiaria

Ut = Indice di Utilizzazione Territoriale

Uf = Indice di Utilizzazione Fondiaria

Ufe = Indice di Utilizzazione Fondiaria Esistente

Q = Rapporto di Copertura

Dc = Distanza dal Confine

Ds = Distanza di un fabbricato dal ciglio della Strada

Df = Distanza tra Fabbricati

P = Superficie per Parcheggio autoveicoli

Sd = Superficie Drenante

St = Superficie Territoriale

È la superficie reale delle aree e/o zone di intervento, a destinazione d'uso omogenea, misurata al lordo delle aree per l'urbanizzazione primaria, con esclusione delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al netto delle aree per l'urbanizzazione secondaria puntualmente individuate nelle tavole del PGT.

Sf = Superficie Fondiaria

È la superficie reale dell'area edificabile, misurata sui mappali catastali al netto degli spazi di uso pubblico relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria esistente o prevista e indicata nelle tavole del PGT.

Sc = Superficie Coperta

È la superficie reale risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra chiuse da copertura e delimitata dal perimetro esterno dell'edificio. Non sono computate come Superficie Coperta le aree dovute a parti aggettanti aperte non finite come Superficie Utile, purché sporgenti meno di m 1,50 dal filo esterno del muro.

Su = Superficie Utile

È la somma delle superfici nette di ciascun piano dell'edificio, ossia delle aree di calpestio degli ambienti chiusi, al netto delle murature perimetrali, di pilastri, sguinci, vani di porte e finestre.

Più specificatamente, nel computo della Su sono inclusi:

- i piani seminterrati;
- le pertinenze abitative poste nei piani seminterrati con esclusione dei locali per il ricovero delle autovetture, purché sia evidente l'accessibilità e la funzionalità di utilizzo degli stessi;
- i sottotetti con altezza media > m 1,50, quando siano accessibili e utilizzabili ◦ abitabili ◦ dotati di aperture finestrate ◦ abbaini;
- elementi a sbalzo chiusi o "bow window";
- atri e pianerottoli di accesso;
- i piani porticati degli edifici su pilotis a eccezione degli spazi utilizzati come androni per il passaggio pedonale e delle vetture.

Mentre sono esclusi:

- i piani completamente interrati rispetto alla quota del terreno allo stato naturale. Non sono ammessi accumuli artificiali di terreno sui lati del fabbricato al fine di far risultare il piano interrato;
- le aree adibite ai disimpegni verticali (scale e vani ascensori), le terrazze e le logge aperte;
- cavedi per impianti tecnici, cabine elettriche;
- i porticati pubblici e di uso pubblico, nonché i porticati privati nella quota parte non eccedente il 30% della Superficie Coperta dell'edificio;
- i locali per il ricovero delle autovetture, purché facenti parte organica dell'edificio; gli stessi dovranno essere costruiti in aderenza alle costruzioni principali e integrati compositivamente con il volume esistente; è esclusa dal computo della Su solo la quota di superficie non eccedente il rapporto di 1 mq / 10 mc;
- i locali necessari all'alloggiamento delle componenti impiantistiche dell'impianto fotovoltaico o solare termico che faccia capo a un impianto centralizzato;
- i locali tecnici e accessori non abitabili, classificabili come Snr, posti anche in edifici secondari e/o rustici esistenti, se aventi altezza interna non maggiore di m 2,40 e la cui superficie non superi il 30% della Superficie Utile Su.

Snr = Superficie Non abitabile

È la somma delle superfici costruite destinate ad attività accessorie all'abitazione.

Comprende gli ambienti coperti e chiusi non destinati all'abitazione; i locali destinati ad attività culturali e ricreative collettive compresi in edifici plurifamiliari; i locali destinati al ricovero degli automezzi, ad attività manuali legati alla vita familiare come lavanderia, stenditoio, manutenzione e riparazione di oggetti nonché i locali destinati esclusivamente a impianti tecnici come locale caldaia, locale macchine ascensore. È misurata al netto dei muri perimetrali e dei collettori fissi verticali (scala, vano ascensore, canne fumarie e per lo smaltimento dei rifiuti).

Sue = Superficie Utile Esistente

È la Superficie Utile già realizzata in un lotto edificato.

S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

È l'area destinata alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5.

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

È l'area destinata alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 6.

H = Altezza della costruzione

È l'altezza misurata dalla quota del marciapiede o, dove il marciapiede non sia previsto, dalla quota media di intersezione dell'edificio col terreno allo stato naturale, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso l'ultimo piano abitabile abbia soffitti inclinati, l'altezza del fabbricato si calcola con riferimento all'intradosso del solaio inclinato nel punto più alto di intersezione tra la linea di gronda e le pareti perimetrali dell'edificio.

Per gli edifici articolati in diversi corpi di fabbrica con diverse altezze, ai fini del calcolo dell'altezza massima e delle distanze dai confini si tiene conto dell'altezza del corpo più alto.

Quando il terreno risulti in pendenza o il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dal rapporto tra la somma della superfici delle facciate lungo ciascun lato del fabbricato e il perimetro del fabbricato stesso. La superficie delle facciate va misurata dal piano di spiccato, rappresentato dal marciapiede o dal terreno lungo ciascun lato del fabbricato. Non sono ammessi accumuli artificiali di terreno sui lati del fabbricato al fine di diminuire l'altezza massima dello stesso.

Negli edifici industriali monopiano con tipologia prefabbricata l'altezza si computa dal piano del pavimento all'intradosso dei tegoli di copertura sia piana che inclinata.

Dal piano di utilizzo sono escluse le depressioni per la creazione di rampe, scale e spazi di manovra per consentire l'accesso ad autorimesse o locali interrati o seminterrati.

N = Numero di piani

Questo parametro esprime il numero di piani fuori terra e comprende i piani ammezzati e gli eventuali sottotetti abitabili. Sono esclusi dal computo del numero dei piani i sottotetti da recuperare ai sensi della L.R. n° 12/2005 Parte II Titolo IV Capo I. Non sono computati i piani completamente interrati e i piani seminterrati aventi altezza media fuori terra non superiore a m 0,80. L'altezza media fuori terra dei piani seminterrati è data dal rapporto tra la somma della superfici delle facciate e il perimetro del fabbricato. La superficie delle facciate va misurata dal piano di spiccato (rappresentato dal marciapiede o dal terreno ai lati del fabbricato) all'intradosso del primo solaio.

V = Volume dei fabbricati

Il volume di un fabbricato è pari alla somma dei prodotti della Superficie Utile dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da pavimento a pavimento, per i piani intermedi; dalla quota del marciapiede o qualora il marciapiede non sia previsto dalla quota media di intersezione dell'edificio col terreno, fino all'estradosso

del solaio superiore, per i piani seminterrati, terreni e rialzati; dal pavimento all'intradosso del solaio superiore per gli ultimi piani.

Nel caso in cui l'ultimo solaio risulti inclinato il volume dell'ultimo piano è computato in base a dimensioni geometriche effettive al netto dello spessore dei solai e delle murature perimetrali.

Concorre inoltre alla formazione del volume edificabile la Superficie Non Abitabile S_{nr} qualora ecceda il 30% della Superficie Utile S_u .

(Per intradosso di un solaio su travetti in legno o in calcestruzzo e laterizio a travi ribassate si intende la parte inferiore del solaio con l'esclusione delle citate strutture portanti).

Ab = Abitanti teorici insediabili

È il parametro utilizzato per il calcolo della capacità insediativa teorica dei Piani Attuativi e degli interventi residenziali. Il PGT definisce 1 abitante insediabile ogni 50 mq di S_u residenziale edificabile. Il numero di abitanti va arrotondato all'unità superiore.

It = Indice di edificabilità Territoriale

Corrisponde al massimo Volume V espresso in metri cubi mc edificabile su un metro quadrato mq di territorio calcolato come Superficie Territoriale S_t .

If = Indice di edificabilità Fondiaria

Corrisponde al massimo Volume V espresso in metri cubi mc edificabile per metro quadrato mq di Superficie Fondiaria S_f .

Ut = Indice di Utilizzazione Territoriale

È la massima Superficie Utile S_u espressa in metri quadrati mq realizzabile per ogni mq di territorio calcolato come Superficie Territoriale S_t come per l'indice It.

Uf = Indice di Utilizzazione Fondiaria

È la massima Superficie Utile S_u espressa in metri quadrati mq realizzabile per ogni mq di Superficie Fondiaria S_f .

Ufe = Indice di Utilizzazione Fondiaria Esistente

Corrisponde all'indice di utilizzazione fondiaria U_f esistente rispetto a un lotto edificato (derivato dalla Superficie Utile Esistente S_{ue} su ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria S_f).

Q = Rapporto di Copertura

È il rapporto S_c / S_f tra la massima superficie copribile espressa in mq e la superficie fondiaria del lotto edificabile espressa in mq.

Dc = Distanza dal Confine

Per distanza dal confine di un fabbricato si intende la misura del distacco effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il perimetro esterno del fabbricato e la linea di confine del lotto. Il perimetro esterno è definito dal limite esterno di qualunque struttura edificata verticale anche se aperta. Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale aperte, ecc.) non possono eccedere il 25% della distanza minima ammessa.

Ds = Distanza di un fabbricato dal ciglio della Strada

Per distanza di un fabbricato dal ciglio della strada si intende la misura in metri dell'arretramento del perimetro esterno del fabbricato, presa sulla perpendicolare rispetto la linea di ciglio della strada. Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi transitabili e non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Df = Distanza tra Fabbricati

Per distanza tra fabbricati si intende la distanza che intercorre tra le pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi o dello stesso edificio. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di qualunque struttura edificata verticale anche se aperta. Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale aperte, ecc.) non possono eccedere il 25% della distanza minima ammessa.

Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse. Nel caso invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le pareti.

P = Superficie per Parcheggio autoveicoli

Esprime il rapporto tra la superficie minima netta da mantenere a parcheggio di autoveicoli di pertinenza del fabbricato e il Volume V.

Sd = Superficie Drenante

Rappresenta la superficie sistemata a terreno naturale o comunque in modo tale da non impedire la permeabilità del suolo. Va riferita alla superficie pertinenziale del lotto intendendo la superficie proveniente dalla Superficie Fondiaria detratta la Superficie Coperta.

ART. 11 - DISTANZE E ALTEZZE: PRESCRIZIONI -

Df min = Distanze Minime tra Fabbricati

Per i nuovi edifici in tutte le zone residenziali, industriali e artigianali è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 10,00.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o le pareti siano cieche, qualora gli edifici si fronteggiano per un tratto superiore a m 12,00; quando invece si fronteggiano per un tratto inferiore a m 12,00 la distanza tra le pareti deve essere almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelli su indicate commi solamente in caso di intervento urbanistico preventivo quando le stesse risultino da progetto planivolumetrico facente parte integrante degli elaborati richiesti e limitatamente ai fabbricati interni all'intervento, purché venga assicurato e documentato il buon soleggiamento agli edifici stessi.

Nel *Tessuto storico di antico impianto*, negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, le distanze minime tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere

conto di superfetazioni di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.

Per il sovrizzo di edifici esistenti che non fuoriesca dal perimetro dell'edificio medesimo, tra pareti entrambe non finestrate, se non sono costruite in aderenza, si osserva la distanza minima di m 3,00.

Per le costruzioni accessorie, la cui altezza misurata nella facciata più alta all'intradosso della soletta di copertura non sia superiore a m 2,50, si osserva la distanza minima dagli altri edifici di m 3,00.

La distanza minima tra i fabbricati può essere ridotta a m 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, se preesiste parete in confine o se è intercorso un accordo scritto con i proprietari confinanti.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme sulle distanze minime tra edifici nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Dfs min = Distanze Minime tra i Fabbricati tra i quali siano interposte Strade

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti (in questo caso deve comunque essere rispettata la distanza minima di m 5,00 dal ciglio stradale) e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- o m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- o m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- o m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Qualora le distanze tra i fabbricati computati come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nelle zone edificabili nelle quali è prevista parallelamente alla strada area per parcheggio o verde, la distanza delle costruzioni dal filo di spazio pubblico dovrà rispettare il minimo di m 3,00. Sono comunque inderogabili i limiti stabiliti al comma precedente (m 5,00 – 7,50 – 10,00) dal ciglio della sede viabile.

Nelle zone residenziali esistenti, in caso di demolizione e ricostruzione, di sopralti e ampliamenti o nuove costruzioni, la distanza dal ciglio della strada potrà essere mantenuta secondo gli allineamenti esistenti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi solamente nel caso di intervento urbanistico preventivo quando le stesse risultino da progetto planivolumetrico facente parte integrante degli elaborati richiesti e limitatamente alle strade interne all'intervento.

Ds min = Distanze Minime dalle Strade

Le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono rapportate sia alla larghezza della sede stradale che alle prescrizioni del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495 ("Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada").

Rispetto alla larghezza della carreggiata stradale (data dalle corsie di marcia e dai marciapiedi), le distanze minime degli edifici devono corrispondere almeno a:

- o m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00 e nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti;
- o m 7,50 per strade di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00;
- o m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Tali distanze potranno anche essere inferiori (anche pari a m 0,00) in presenza di allineamenti preesistenti consolidati o in caso di intervento urbanistico preventivo quando le stesse risultino da progetto planivolumetrico facente parte integrante degli elaborati richiesti e limitatamente alle strade interne all'intervento oppure, nel caso di piani attuativi, ove lo strumento urbanistico indichi le distanze dalle strade prescritte per l'ambito.

Le prescrizioni dettate dall'art. 26 e dall'art. 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26 aprile 1993, n° 147, sono di seguito riassunte:

Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n° 285 – “Nuovo Codice della Strada”) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- o 60 m per le strade di tipo A;
- o 40 m per le strade di tipo B;
- o 30 m per le strade di tipo C;
- o 20 m per le strade di tipo F, a eccezione delle strade vicinali;
- o 10 m per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- o 30 m per le strade di tipo A;
- o 20 m per le strade di tipo B;
- o 10 m per le strade di tipo C.

Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- o 5 m per le strade di tipo A, B;
- o 3 m per le strade di tipo C, F.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m 6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a m 1 sul terreno non può essere inferiore a m 1. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a m 1 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm 30 dal suolo. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore a m 1 sul terreno, non può essere inferiore a m 3. Tale distanza si applica anche per

le recinzioni di altezza superiore a m 1 sul terreno e per quelle di altezza inferiore a m 1 sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre cm 30 da suolo.

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- o 30 m per le strade di tipo A;
- o 20 m per le strade di tipo D.

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- o 3 m per le strade di tipo A;
- o 2 m per le strade di tipo D.

Nell'esecuzione degli interventi dovrà adottarsi la distanza maggiore tra quelle indicate nelle disposizioni elencate, fatto salvo il caso di allineamenti preesistenti per i quali l'Ufficio Tecnico Comunale prescriva di uniformarsi agli stessi. Il PGT individua il limite di rispetto stradale nella tavola *DdP 09 – Previsioni di Piano* sulla base della classificazione delle strade.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme sulle distanze nei limiti previsti dalle leggi vigenti.

Dc min = Distanze Minime dei fabbricati dai Confini di proprietà

Nei tessuti urbani consolidati residenziali esistenti, in caso di ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti, è ammessa una distanza minima di m 1,50 dai confini di proprietà purché non fuoriescano dal perimetro esistente.

Anche in caso di innalzamento della linea di gronda al fine esclusivo di conseguire altezze di interpiano abitabili, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti. Per l'applicazione di questa norma l'organismo edilizio deve essere rigorosamente conservato e non si può dar luogo a demolizioni totali.

Per i nuovi edifici in tutte le zone residenziali, artigianali e industriali, esistenti e di completamento, la distanza dei fabbricati dai confini privati non può essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a m 0,00 se preesiste parete in confine e se è intercorso accordo tra i proprietari confinanti con atto di impegno reciproco regolarmente registrato.

Qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PGT la cui altezza non rispetta le distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze dai confini relative alla propria altezza con un minimo assoluto di m 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle su indicate solamente in caso di intervento urbanistico preventivo quando le stesse siano relative ai confini interni all'intervento e quando risultino da progetto planivolumetrico facente parte integrante degli elaborati richiesti.

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza misurata dal suo piano cortile al colmo del tetto non supera i m 2,60 è sempre ammessa la costruzione a confine per

una lunghezza massima su confine di m 6,00 per un solo lato (6,00 x 4,50) fatto salvo l'obbligo di rispettare la distanza minima di m 3,00 da fabbricati principali dei confinanti.

Nelle zone agricole, per gli edifici con destinazione residenziale, valgono le norme indicate per le zone residenziali.

Nei tessuti urbani consolidati residenziali e negli ambiti di trasformazione residenziali e produttivi è ammessa la costruzione a confine del lotto di proprietà, in caso di presentazione di un progetto unitario e/o contestualità dell'edificazione sui lotti contermini.

In tutti gli ambiti è ammessa inoltre la costruzione in aderenza a un fabbricato esistente a confine, con le opportune limitazioni della sagoma.

In tutti gli ambiti è ammessa la costruzione a confine con l'autorizzazione del confinante risultante da un atto registrato e trascritto.

Per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di altezza non superiore a m 3,00 (salvo casi di maggior altezza imposta da comprovati motivi tecnici) è ammessa la costruzione a confine fatto salvo il rispetto della distanza minima di m 3,00 dai fabbricati principali.

H max = Altezze Massime

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per i diversi tessuti e per gli ambiti di trasformazione, in relazione alle caratteristiche dell'ambito, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m 2,70 o secondo le particolari prescrizioni dei regolamenti locali di igiene.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei corridoi, disimpegni e accessori è stabilita in m 2,40, nelle autorimesse m 2,10.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme relative alle altezze massime degli edifici, nei limiti previsti dalla normativa vigente.

ART. 12 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI -

L'utilizzazione totale degli indici di Utilizzazione Territoriale e Fondiaria (Ut, Uf), esclude ogni successiva richiesta di provvedimenti abilitativi a edificare sulle stesse superfici, tese a utilizzare nuovamente detti indici, fatti salvi:

- o il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà;
- o il caso di asservimento urbanistico o trasferimento di volumetrie da un lotto contermini a destinazione urbanistica omogenea, mediante atto registrato e trascritto.

Qualora un'area a destinazione d'uso uniforme, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le

costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare; pertanto le verifiche planivolumetriche sono effettuate su tutta l'area, computando anche gli edifici esistenti.

Non è ammesso il trasferimento di Superficie Utile Su fra aree a diversa destinazione di ambito o di uso, nonché fra aree non contermini. Fanno eccezione:

- o gli ambiti agricoli di proprietà di ogni singola azienda produttiva;
- o i comparti ove vengono attuati trasferimenti di Su determinati dall'applicazione delle politiche perequative e/o compensative previste dal PGT.
- o i lotti appartenenti a un medesimo proprietario che ricadono fra due diversi ambiti contermini del PGT a destinazione funzionale omogenea.

Negli ambiti in cui è prescritto il mantenimento della Superficie Utile Esistente (Sue), è consentito, in alternativa, utilizzare il parametro riferito al Volume esistente, confermando quindi l'Indice di edificabilità Fondiaria esistente.

CAPITOLO 3

USI DEL TERRITORIO

ART. 13 - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI -

La classificazione dei singoli usi del territorio viene effettuata indicando i gruppi funzionali (es. U1 - Uso Residenziale, U2 - Uso Primario, ecc.) e i singoli usi o destinazioni d'uso che compongono il gruppo funzionale (es. U1/1 - Abitazioni, ecc). Per la corretta interpretazione della classificazione sopradescritta si deve intendere che per ogni destinazione d'uso sono comprese le relative attrezzature di servizio (ripostigli, locali tecnici, ecc.) nonché le relative pertinenze (autorimesse, recinzioni, rampe, cortili, giardini, ecc.) indispensabili a un normale svolgimento delle attività.

Le destinazioni d'uso eventualmente non comprese nell'elenco seguente devono essere classificate secondo criteri di analogia.

U1 - Uso Residenziale

- U1/1 Abitazioni

Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio, quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, nonché piccoli locali al servizio delle aree verdi (serre, ricoveri attrezzi, ecc.).

U2 - Uso Primario

- U2/1 Abitazioni agricole

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola funzionali alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale e dei dipendenti dell'azienda. La costruzione di nuove abitazioni agricole è ammessa solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte con interventi sul patrimonio edilizio esistente. Per abitazione agricola si intende, oltre all'alloggio, anche l'insieme degli spazi accessori al servizio della residenza, quali cantinole, scale, androni, autorimesse.

- U2/2 Fabbricati di servizio

Si tratta prevalentemente di:

- depositi di prodotti aziendali;
- depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
- ricoveri per allevamenti di animali per autoconsumo;
- locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;
- locali per il ricovero, il rimessaggio e la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

- U2/3 Allevamenti aziendali

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

Si definiscono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% della base alimentare (unità foraggiere) consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame

bovino può essere prodotto in azienda. Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori detta percentuale è del 20%.

A distanza inferiore a m 300 dai perimetri degli ambiti urbanistici non compresi nei *Tessuti extraurbani agricoli e di valore ecologico* di cui al capitolo 7 del Piano delle Regole, non sono ammessi i nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico. Non è altresì ammessa l'inclusione delle aree di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici.

A distanza inferiore a m 200 (per le stalle bovine, ovine ed equine) e a m 500 (per gli allevamenti suinicoli ed avicoli) dai perimetri degli ambiti urbanistici non compresi nei *Tessuti extraurbani agricoli e di valore ecologico* di cui al capitolo 7 del Piano delle Regole, non sono ammessi gli ampliamenti degli allevamenti esistenti.

I nuovi insediamenti zootecnici devono rispettare la distanza minima di m 50 dai corpi idrici esistenti.

- U2/4 Colture aziendali in serra

Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato. Per serre fisse si intendono le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi; per serre mobili si intendono invece le strutture a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata.

- U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali

Questo uso prevede lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli, viticoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, macelli, ecc.) di comprovata produzione aziendale o interaziendale nell'ordine minimo di 3/4. Nel caso le suddette lavorazioni riguardino prodotti non provenienti per almeno 3/4 dalla produzione aziendale o interaziendale le attività sono da intendersi comprese nell'Uso Secondario U3/1 Artigianato produttivo e industria.

- U2/6 Attrezzature per l'agriturismo

Per attrezzature per l'agriturismo si intendono gli spazi con ricettività turistica, integrati alle aziende agricole in attività o a esse collegate, così come definite dalla normativa regionale. Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi.

- U2/7 Abitazioni agricole recuperate all'uso civile

Sono le abitazioni esistenti non più funzionali alla conduzione aziendale e non più al servizio delle esigenze dei soggetti di cui all'uso U2/1 - Abitazioni agricole. Per esse si configura un uso analogo al precedente U1/1 - Abitazioni.

U3 - Uso Secondario

- U3/1 Artigianato produttivo e industria

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali (che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano) per la produzione di beni. Nel territorio comunale non sono ammesse attività produttive definite a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente, né attività produttive caratterizzate dalla produzione e/o stoccaggio di materiali e/o rifiuti pericolosi.

Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:

a) per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);

b) per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);

c) per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

La quota di Su destinata alle attività di cui alle lettere a) e b) non può essere superiore al 50% della Su complessiva .

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia e ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di mq 150 di Su.

◦ U3/2 Depositi a cielo aperto

Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.). Nel territorio comunale non sono ammessi depositi a cielo aperto finalizzati allo stoccaggio di materiali e/o rifiuti pericolosi.

◦ U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi

Comprende le attività di ricerca, anche innovativa, per la produzione e la fornitura di servizi, i laboratori di ricerca, i laboratori d'analisi, i laboratori per la produzione di servizi e prodotti per l'innovazione tecnologica, ecc.). Sono compresi gli spazi per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia e ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di mq 150 di Su.

◦ U3/4 Logistica ed autotrasporto

Comprende gli spazi coperti e scoperti per lo stoccaggio temporaneo finalizzato alla successiva distribuzione di merci e prodotti e gli spazi destinati al ricovero e alla riparazione dei mezzi per il trasporto pubblico e privato. Nel territorio comunale non sono ammesse attività di logistica caratterizzate dallo stoccaggio di materiali e/o rifiuti pericolosi. Sono compresi gli spazi destinati alle attività connesse (imballaggio, confezionamento, ecc.); per le attività di organizzazione e gestione (uffici) e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia e ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di mq 150 di Su.

◦ U3/5 Magazzini

Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci. Sono compresi gli spazi destinati alle attività di organizzazione e gestione (uffici) e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

◦ U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli

Comprende i fabbricati, le attrezzature e le infrastrutture destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, alla loro conservazione e alla vendita, quando queste attività non siano direttamente legate alla conduzione del fondo.

◦ U3/7 Attività produttive connesse all'agricoltura e abitazione del proprietario e/o custode

Comprende tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni destinati ad essere utilizzati: nella lavorazione dei vigneti; nella produzione, trasformazione e conservazione del vino; sono comprese le officine per la produzione e riparazione di mezzi agricoli.

Dette attività devono comunque essere compatibili con l'ambiente urbano. Oltre agli spazi per l'attività di produzione, sono compresi gli spazi per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (servizi igienici e sanitari, ecc.). È inoltre compresa l'abitazione destinata unicamente al personale di custodia e ai proprietari per un massimo di mq 150 di Su.

U4 - Uso Terziario

- U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "esercizi di vicinato" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, ha superficie di vendita non superiore a mq 150. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

- U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "medie strutture di vendita" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, ha superficie di vendita ricompresa tra mq 151 e mq 1'500. È ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia e ai proprietari imprenditori per un massimo di mq 150 di Su.

- U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "grandi strutture di vendita" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, ha superficie di vendita superiore a quella stabilita per le medie strutture di vendita.

Il PGT non consente l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.

- U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "strutture di vendita organizzate in forma unitaria" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare indica una media struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria deve essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata. Non è considerata struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

È ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia e ai proprietari imprenditori per un massimo di mq 150 di Su.

◦ U4/5 Commercio all'ingrosso

Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merce in nome o per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, a utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande.

Tale attività può assumere la forma di commercio interno e di importazione o di esportazione. Le relative strutture edilizie sono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense e altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari e di supporto all'attività.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia e ai proprietari imprenditori per un massimo di mq 150 di Su.

◦ U4/6 Pubblici esercizi

Per pubblici esercizi s'intendono ristoranti, trattorie, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici. L'insediamento di nuovi pubblici esercizi negli ambiti consolidati governati dal Piano delle Regole, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Nei restanti ambiti del territorio, per l'insediamento di nuovi pubblici esercizi, la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

◦ U4/7 Uffici e studi professionali

Si intendono gli uffici pubblici e privati, gli studi professionali e gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le attività amministrative, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi.

Sono compresi nell'uso anche gli spazi di servizio e di supporto. Per tali usi non vengono definite specifiche soglie dimensionali, comunque gli stessi possono essere insediati in edifici ove questi si integrino con altri usi, come quello residenziale o ricettivo. Qualora queste attività interessino interi edifici, l'uso corrispondente è quello descritto al successivo punto U4/8 - Complessi direzionali e terziari.

◦ U4/8 Complessi terziari e direzionali

I complessi terziari e direzionali comprendono tutte le attività di cui al precedente U4/7 - Uffici e studi professionali, quando interessino interi edifici.

◦ U4/9 Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane, in genere, compreso l'artigianato di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri). Comprende oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici. Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia e ai proprietari imprenditori per un massimo di mq 150 di Su.

U5 - Uso Servizi

◦ U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura

In questo uso sono compresi i cinema, i teatri, i centri ricreativi, i centri congressuali polivalenti, i locali di pubblico spettacolo, le sale giochi, i locali da ballo, le sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici. L'insediamento di nuovi locali di pubblico spettacolo e di sale giochi negli ambiti consolidati governati dal Piano delle Regole, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti, è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Nei restanti ambiti del territorio comunale, per l'insediamento di nuovi locali di pubblico spettacolo (discoteche, cinematografi, ecc.), la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

◦ U5/2 Esposizioni e fiere

In questo uso si intendono compresi: esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica. L'insediamento di locali espositivi o per mostre (ove si prevede grande affluenza di pubblico) negli ambiti consolidati governati dal Piano delle Regole, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 14 delle presenti norme. Nei restanti ambiti del territorio comunale, per l'insediamento di nuove esposizioni e spazi fieristici, la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

◦ U5/3 Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali - amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, gli uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. È prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

◦ U5/4 Attrezzature di interesse comune per servizi civili e servizi religiosi

Le attrezzature di interesse comune per servizi civili comprendono le sedi decentrate dell'amministrazione locale, i servizi sociali di quartiere, gli organi decentrati dell'amministrazione pubblica, gli uffici finanziari dell'amministrazione pubblica, gli ispettorati.

Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costituiscono opere di urbanizzazione secondaria e comprendono: gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato; gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa; nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

I centri culturali con finalità religiose sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi. Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono regolamentate dagli artt. 70-73 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

◦ U5/5 Attrezzature culturali

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali (ad eccezione di quelli con finalità religiose che rientrano nell'uso U5/4), centri ricreativi e per il tempo libero, scuole d'arte, musei, archivi e raccolte di cataloghi, biblioteche, sale lettura, auditori, sale audiovisive e cineteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

◦ U5/6 Attrezzature scolastiche

Le attrezzature scolastiche comprendono gli asili nido, le scuole materne, le scuole medie inferiori e i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, le università, i centri di orientamento allo studio, i servizi di formazione professionale per l'inserimento al lavoro e per i lavoratori, i centri di perfezionamento e riqualificazione, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde e allo sport.

◦ U5/7 Attrezzature per il verde

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate quali i parchi territoriali, i parchi attrezzati, gli orti

botanici, gli orti urbani, le dotazioni ecologiche e ambientali. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).

◦ U5/8 Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata. Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici.

Nel caso di attrezzature di dimensioni significative è ammessa la presenza di un alloggio non superiore a mq 150 di Su per il personale di custodia.

◦ U5/9 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Comprendono insediamenti e impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le piazzole ecologiche per i Rifiuti Solidi Urbani (RSU), le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici. L'ubicazione delle attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani (pozzi idropotabili e relative opere di deposito e adduzione, impianti di depurazione e per il trattamento e smaltimento dei reflui idrici, piazzole ecologiche, ecc.), deve comunque garantire il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di distanze dall'edificato, fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.

È ammessa, dove necessario, la presenza di un alloggio non superiore a mq 150 di Su per il personale di custodia.

◦ U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali

Le attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, residenze e comunità sociali-assistenziali per anziani, centri diurni e altri servizi per i minori e gli anziani, centri di aggregazione, per i disabili, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio, di supporto, spazi tecnici.

È ammessa la presenza di un alloggio non superiore a mq 150 di Su per il personale di custodia.

◦ U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza

Le attrezzature di pubblica sicurezza comprendono le sedi operative degli organi preposti al mantenimento dell'ordine pubblico, della difesa militare, della protezione civile, della salvaguardia del territorio, della tutela dei diritti civili e dell'incolumità pubblica.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. È prevista inoltre la presenza di alloggi e spazi quali mense, sale riunioni, palestre e locali ricreativi per il personale in servizio.

◦ U5/12 Attrezzature cimiteriali

Le attrezzature cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione e il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature e i servizi per il pubblico.

Gli elaborati grafici del PGT individuano con apposita perimetrazione: il perimetro del cimitero, che identifica il solo ambito all'interno del quale possono essere realizzate le attrezzature cimiteriali; la fascia di rispetto cimiteriale, con la delimitazione autorizzata dagli organi competenti, all'interno della quale l'attività edilizia è regolamentata dalle disposizioni di legge vigenti.

U6 - Uso Mobilità e parcheggi

- U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

Le attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano. Sono inoltre previste le attrezzature e i servizi di manutenzione stradale, come case cantoniere e relative strutture di servizio di stoccaggio, nonché di ricovero degli automezzi e dei veicoli speciali.

- U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Le attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

- U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti

Sono compresi in questo uso le attrezzature e i servizi relativi alle attività di distribuzione carburante. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.

Gli usi di cui al presente articolo e gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge.

- U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati, comprendono parcheggi a raso, garages e autorimesse entro e fuori terra, mono o multipiano, parcheggi in superficie a uno o più livelli, compresi gli spazi di manovra, nonché gli spazi accessori quali rampe, corsie, spazi di servizio e supporto e spazi tecnici.

U7 - Uso Turistico – alberghiero

- U7/1 Attrezzature ricettive

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc;), sia dalle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, ecc.) e dalle attrezzature connesse all'attività di albergo diffuso.

- U7/2 Attrezzature per il campeggio

Per attrezzature per il campeggio si intendono quelle normate dalla L.R. 16 luglio 2007, n° 15, *Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo* e dal R.R. 4 marzo 2003, n° 2, *Regolamento in attuazione della L.R. 13 aprile 2001 n° 7, norme in materia di disciplina e classificazione delle aziende ricettive all'aria aperta*. Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, commerciali, ricreativi e igienico-sanitari.

ART. 14 – USI SOGGETTI A COMPATIBILITÀ INFRASTRUTTURALE -

Come specificato nella descrizione di alcuni usi, l'insediamento degli stessi è subordinato a una Verifica di Compatibilità Infrastrutturale. Tale verifica, tenendo conto della tipologia del l'uso, dell'afflusso di pubblico ipotizzabile, del massimo affollamento previsto nelle eventuali autorizzazioni rilasciate dagli organi preposti, della dotazione esistente e della previsione di nuovi parcheggi nelle aree limitrofe,

dovrà dimostrare la compatibilità della dotazione di posti auto col numero di utenti previsto. Ai fini della Verifica di Compatibilità Infrastrutturale, relativamente alla disponibilità di posti auto, si specifica che può essere conteggiata una quota del 30% dei parcheggi a uso pubblico esistenti e in fase di realizzazione esterni al lotto oggetto dell'intervento e ricompresi entro un raggio di m 200 dall'edificio oggetto del nuovo insediamento. Per quanto attiene agli eventuali spazi di sosta pertinenziali, prescritti dalle norme di legge vigenti, gli stessi devono essere obbligatoriamente reperiti all'interno del lotto oggetto dell'intervento, escludendo, in caso di contemporaneità di utilizzo, gli eventuali parcheggi esistenti già asserviti ad altre attività in essere nel medesimo edificio o ambito.

CAPITOLO 4

DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

ART. 15 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI -

L'attività edilizia nel territorio comunale è regolata in base alle seguenti categorie di intervento edilizio:

MO - Manutenzione Ordinaria (art. 27 let. a, L.R. 11 marzo 2005, n° 12)

gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria non sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio, a eccezione degli interventi relativi a immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004.

MS - Manutenzione Straordinaria (art. 27 let. b, L.R. 11 marzo 2005, n° 12)

le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di Manutenzione Straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

R - Restauro

RC - Risanamento Conservativo (art. 27 let. c, L.R. 11 marzo 2005, n° 12)

gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di Restauro non possono comportare l'aumento della Superficie Utile Esistente Sue e sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

Gli interventi di Risanamento Conservativo non possono comportare comunque l'aumento della Superficie Utile Esistente Sue, ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie o prevedere la

creazione di superfici accessorie; tali interventi sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

RE - Ristrutturazione Edilizia (art. 27 let. d, L.R. 11 marzo 2005, n° 12)

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La ricostruzione dell'edificio è da intendersi senza vincolo di sagoma. (Interpretazione autentica di cui all'art. 22 della L.R. 5 febbraio 2010, n° 7).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

D - Demolizione senza Ricostruzione

gli interventi edilizi che riguardano l'abbattimento totale di un edificio senza alcuna ricostruzione o modificazione edilizia; tali interventi riguardano edifici specificamente individuati la cui negazione risulta indispensabile per un corretto assetto insediativo; detti interventi sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

S - Sostituzione Edilizia

gli interventi che riguardano la demolizione e la nuova costruzione dell'edificio, le cui caratteristiche sono definite dalla normativa vigente nonché dal presente Piano delle Regole. Le nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle destinazioni funzionali esistenti e senza aumento della Superficie Utile Su e del Volume V; gli interventi di Sostituzione Edilizia sono subordinati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

NC - Nuova Costruzione (art. 27 let. e, L.R. 11 marzo 2005, n° 12)

gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12, e precisamente:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo numero 6;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato;
- 7bis. gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione, anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

Gli interventi di Nuova Costruzione sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

RU – Ristrutturazione Urbanistica (art. 27 let. f, L.R. 11 marzo 2005, n° 12)

interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio 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 risultano conseguenti all'attuazione di un apposito Piano Attuativo e sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

Z – Sopralzo

interventi rivolti alla realizzazione di Superficie Utile Su e/o Superficie non abitabile Snr aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.

Gli interventi di Sopralzo sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

A – Ampliamento

interventi rivolti alla realizzazione di Superficie Utile Su e/o Superficie non abitabile Snr aggiuntiva in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

Gli interventi di Ampliamento sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

CAPITOLO 5

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

ART. 16 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT –

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano per intervento edilizio diretto (*Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività*) e/o intervento edilizio convenzionato (*Permesso di Costruire convenzionato*, di cui all'art. 24) oppure per intervento urbanistico preventivo (*Piani Attuativi* previsti dalla normativa urbanistica vigente) nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nel presente Piano delle Regole.

L'intervento edilizio diretto è subordinato a provvedimento abilitativo, nei casi e secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

L'intervento edilizio convenzionato è subordinato alla stipula di una Convenzione o di un Atto Unilaterale d'Obbligo tra soggetto privato e Amministrazione Comunale, relativamente all'attuazione degli ambiti specificatamente individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano, come meglio specificato nel successivo art. 24. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la presentazione del Permesso di Costruire Convenzionato in presenza di particolari situazioni urbanistiche e/o di interventi di particolare interesse pubblico.

Nell'ambito dei settori urbani identificati come *Tessuto Storico di antico impianto - TS*, di cui al successivo art. 21, è possibile ricorrere allo strumento del Piano Attuativo nei casi di interventi complessi e/o comportanti una riorganizzazione complessiva della maglia edilizia, che necessitano dell'approntamento di un Piano di Recupero ai sensi della Lg. n° 457/78.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni del PGT e dei Piani Attuativi, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge. La disciplina applicabile agli interventi edilizi è quella vigente al momento della presentazione della domanda di provvedimento abilitativo.

Le sole previsioni del Piano delle Regole non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, fatto salvo l'impegno, sottoscritto con apposito atto, dei richiedenti la trasformazione di realizzarle a proprie cure e spese secondo le prescrizioni comunali contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

ART. 17 – PARTICOLARI DISPOSIZIONI ATTUATIVE –

Aree di pertinenza degli edifici esistenti

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate alla data di adozione del PGT, in base all'edificazione già realizzata sono considerate di pertinenza degli edifici esistenti le aree come risultano dai precedenti provvedimenti abilitativi edilizi.

Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto ai suddetti provvedimenti abilitativi edilizi

(o ad autorizzazioni precedenti alla Lg. n° 1150/42 documentabili o dimostrabili) o, in assenza di queste, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio delle medesime dimensioni, applicando le prescrizioni del PGT.

Per tale verifica si assume l'indice di Utilizzazione Fondiaria Uf applicabile sul lotto considerato e si rapporta a esso la Superficie Utile esistente Sue definita al precedente art. 10.

Adeguamento degli edifici preesistenti

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT in contrasto con il presente Piano delle Regole sono ammessi esclusivamente interventi MO di Manutenzione Ordinaria e MS di Manutenzione Straordinaria, nonché interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di ambito indicate dal Piano delle Regole.

Recupero dei sottotetti esistenti

Ai sensi del comma 1bis dell'art. 65 della L.R. 12/2005 il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è così regolamentato per i seguenti ambiti territoriali e tipologie di edifici o di interventi:

- negli ambiti del *Tessuto Storico di antico impianto - TS*, di cui all'art. 21 del presente Piano delle Regole, non sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti che comportino la modifica della quota di gronda e/o dell'andamento della falda;
- negli ambiti del *Tessuto urbano consolidato residenziale ad alta densità - TRA*, di cui all'art. 22, non sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti che, comportando la modifica della quota di gronda e/o dell'andamento della falda in una porzione del fabbricato, modificano l'unitarietà compositiva di fabbricati a schiera o incidano negativamente sul prospetto di edifici che presentano connotati architettonici apprezzabili;
- negli ambiti dei *Piani attuativi in itinere - PA*, di cui all'art. 25, non sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti.

ART. 18 – MISURE DI SALVAGUARDIA –

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni del PGT adottato è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico.

A richiesta del sindaco e per lo stesso periodo, il presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

ART. 19 – VALIDITÀ ED EFFICACIA –

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

CAPITOLO 6

TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

ART. 20 – GENERALITÀ –

Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata degli ambienti urbani, il territorio urbanizzato viene suddiviso nei seguenti sotto ambiti denominati “Tessuti urbani consolidati”, come risulta dagli elaborati grafici, redatti in scala 1:5'000 e 1:2'000, costituenti parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole:

- Tessuto storico di antico impianto – TS
- Tessuto urbano consolidato residenziale ad alta densità – TRA
- Tessuto urbano consolidato residenziale a bassa densità – TRB
- Permesso di costruire convenzionato – PCC
- Piani attuativi in itinere - PA
- Verde privato – VP

Per “Tessuto urbano consolidato” si intende una organizzazione territoriale, urbanistico-edilizia, che presenta caratteri di residualità dal punto di vista della potenzialità edificatoria e aspetti di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto pertinenziale, e infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nel tessuto urbano consolidato sono altresì ricompresi gli ambiti di completamento, i quali corrispondono ad aree inedificate o, più generalmente, a porzioni di territorio urbano libere da qualunque tipo di fabbricato, situate in posizione interstiziale e/o marginale, ove il Piano delle Regole consente l'edificabilità ai fini di un ricompattamento della maglia edilizia esistente e di una ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani.

Per ciascun “Tessuto urbano consolidato” vengono definite la normativa funzionale, i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione ed eventuali prescrizioni particolari.

Nella normativa funzionale, oltre agli usi principali e agli usi vietati, possono essere prescritti alcuni “usi regolati”, ovvero parametri quantitativi (percentuale della Su) che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento edilizio convenzionato.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale. In ogni caso il parametro quantitativo dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Nei parametri urbanistici ed edilizi si procede alla definizione degli indici di utilizzazione fondiaria, dei rapporti di copertura e delle altezze. L'indice di Utilizzazione Fondiaria Uf viene prescritto per interventi di ricostruzione, di ampliamento di fabbricati esistenti e di nuove costruzioni di fabbricati esistenti. L'indice di Utilizzazione Fondiaria Esistente Ufe viene invece prescritto in caso di demolizione e nuova ricostruzione e vale quando Ufe è superiore all'indice Uf

prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice Uf prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

Ogni tipo di intervento edilizio e di trasformazione del territorio dovrà essere valutato negli aspetti di carattere geologico facendo tassativo riferimento alle norme geologiche di Piano facenti parte integrante del PGT.

ART. 21 – TESSUTO STORICO DI ANTICO IMPIANTO – TS -

Trattasi del tessuto esistente di impianto storico, individuato con specifica retinatura negli elaborati grafici *DdP 09 – Previsioni di Piano* e nelle tavole del Piano delle Regole, che presenta complessivi valori urbanistici, architettonici, storici e ambientali da salvaguardare. Nel *Tessuto Storico di antico impianto - TS* prevalgono destinazioni polifunzionali, con prevalenza dell'uso residenziale che si accompagna a usi e funzioni pubbliche, private di interesse locale e urbano e, in taluni casi, a usi di carattere agricolo.

Il Piano delle Regole individua:

- il perimetro del *Tessuto Storico di antico impianto - TS*;
- gli edifici di carattere storico, monumentale o di particolare pregio ambientale;
- gli edifici di pregio, anche esterni alle predette perimetrazioni, che sono meritevoli di salvaguardia e tutela e per i quali gli interventi, indipendentemente dalla zona di appartenenza, sono soggetti alle prescrizioni delle seguenti norme.

Normativa funzionale

Usi ammessi:

U1 - residenziale

U4/1 – commercio al dettaglio: esercizi di vicinato

U4/6 – pubblici esercizi

U4/7 – uffici e studi professionali

U4/9 – artigianato di servizio

U6/1 – attrezzature per la mobilità meccanizzata

U6/2 - attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

U7/1 – attrezzature ricettive

Parametri urbanistici ed edilizi

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

Modalità di attuazione

Interventi diretti e/o convenzionati.

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Si prevedono le seguenti modalità costruttive:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

il criterio della Manutenzione straordinaria si applica a quegli edifici coerenti e/o in contrasto con le caratteristiche morfologico - strutturali della zona, che, a seguito di sostanziali recenti interventi di rinnovamento tipologico, strutturale e distributivo, non necessitano di imminenti opere di trasformazione edilizia tali da condurli a organismi edilizi in tutto o in parte diversi dal precedente. La finalità dell'intervento è il mantenimento e la conservazione delle attuali condizioni generali dell'edificio, da conseguire attraverso opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari.

E' obbligatorio:

- conservare eventuali elementi decorativi di pregio;
- conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- sostituire le finiture esterne, con l'accortezza di conservare gli elementi decorativi di pregio;
- rinnovare e sostituire parti delle strutture, anche portanti, tra cui coibentare e sostituire integralmente il manto di copertura;
- installare e integrare gli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici;
- modificare l'assetto distributivo di singole attività immobiliari, anche con opere che comportino aggregazione o suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni;
- per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale, commerciale e agricola, installare gli impianti tecnologici e realizzare impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela agli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e sulla sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso; i relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

RESTAURO:

Il criterio di Restauro si applica a edifici e strutture murarie, vincolati o meno ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n° 137", di particolare rilevanza monumentale e storica. La finalità dell'intervento è la conservazione integrale delle caratteristiche morfologiche,

tipologiche e strutturali dell'edificio originario o anche consolidate nel tempo, da conseguire attraverso l'applicazione dei metodi e delle cautele del restauro scientifico.

E' obbligatorio:

- conservare le facciate esterne e interne e le loro partiture, i volumi esistenti, l'andamento dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- conservare le strutture originarie verticali e orizzontali (volte, solai, false volte, ecc.);
- conservare le altezze interpiano, gli impianti scala e i collegamenti orizzontali originari;
- conservare e/o ripristinare le aperture originarie in tutte le facciate;
- conservare tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, edicole, lapidi, ecc.;
- eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai;
- installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata sistemato in locali illuminati e aerati naturalmente;
- sostituire o ricostruire parti profondamente degradate di strutture verticali e orizzontali (soffitti in legno, travature del tetto) con materiali analoghi agli originali, in forma, dimensione e collocazione identica all'originale; è consentito l'uso di moderne tecnologie (ferro, C.A.) solo laddove esigenze di carattere statico lo giustificano;
- utilizzare ai fini abitativi vani con altezza minima pari a ml 2,40 (purché già utilizzati e autorizzati con destinazione d'uso abitativa), qualora la preesistenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti;
- introdurre ascensori quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale senza che ciò debba, in ogni caso, arrecare alcun danno alla morfologia, alla tipologia e alle strutture soprattutto orizzontali (volte o pregevoli soffitti in legno) dell'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- modificare gli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'immobile (tavolati) senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno;
- modificare la destinazione d'uso solo quando questa risulti inadeguata alla salvaguardia dell'edificio, quindi introdurre nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio comprese negli usi previsti;
- utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo II "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. n° 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente.

RISANAMENTO CONSERVATIVO:

Il criterio di Risanamento Conservativo si applica a quegli edifici che, nonostante gli interventi di rinnovamento stratificatisi nel tempo, presentano ancora un riconoscibile impianto tipologico e un sistema distributivo ampiamente recuperabili e garanti di un riutilizzo attuale e ancora sostanzialmente vitale.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edificio da conseguire attraverso la conservazione della distribuzione, della tecnologia edilizia e della morfologia dell'edificio.

E' obbligatorio:

- conservare le facciate esterne e interne e le loro partiture, i volumi esistenti, l'andamento dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- conservare le strutture originarie verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- conservare e/o ripristinare le aperture originali;
- conservare gli impianti scala e i collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere, logge) originali, caratterizzanti la tipologia del fabbricato; lo spostamento è consentito in caso di comprovata inidoneità funzionale della localizzazione originaria;
- conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai;
- installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata sistemato in locali illuminati e aerati naturalmente;
- traslare i solai privi di valore architettonico fino a cm 50 dalla loro posizione originale, sempre che questo intervento non richieda modifiche nella posizione delle finestre della facciata su strada o principali;
- utilizzare ai fini abitativi vani con altezza minima fino a m 2,40 (purché già utilizzati e autorizzati con destinazione d'uso abitativa), qualora la preesistenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti;
- introdurre nuove scale, quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- modificare gli elementi strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'immobile (tavolati) senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno;
- utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. n° 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente;
- dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre e introdurre nuove aperture solo sulle facciate interne purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

Il criterio della Ristrutturazione edilizia si applica a quegli edifici che, al seguito di sostanziali interventi di rinnovamento stratificatisi nel tempo, presentano solo parti superstiti dell'impianto tipologico e del sistema distributivo originale. La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale che riveste l'edificio, da conseguire attraverso il recupero delle parti superstiti dell'impianto strutturale originale e la riorganizzazione del sistema distributivo per ridare razionalità all'intero organismo.

E' obbligatorio:

- conservare eventuali elementi decorativi di pregio (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);

- eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata sistemato in locali illuminati e aerati naturalmente;
- traslare i solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti;
- introdurre nuove scale, ascensori e montacarichi; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- modificare gli elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di volte e pregevoli soffitti in legno;
- utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. n° 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente (è consentito installare abbaini non prospettanti verso le vie principali);
- dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre e introdurre nuove aperture su tutte le facciate purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici e non alterino l'immagine originaria dell'edificio;
- sostituire quelle porzioni della struttura muraria originale laddove l'uso di tecnologie costruttive precarie e inadeguate rendano la loro conservazione impossibile o eccessivamente onerosa.

Ogni intervento edilizio che comporti aumento delle superfici utili (sono ammessi piccoli ampliamenti fino a 10 mq di Su per unità edilizia al fine di inserire vani scala e servizi igienici, a condizione che l'intervento edilizio sia architettonicamente e compositivamente ben integrato con il contesto circostante e col volume principale), alterazione delle caratteristiche architettoniche e modificazione delle destinazioni d'uso, è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli edifici rustici adiacenti a edifici residenziali, per cui è stata prevista la Ristrutturazione Edilizia come modalità di intervento, potranno essere recuperati a uso residenziale o ad altro uso previsto dalla presente normativa. Il recupero di tali unità oltre a consentire l'adeguamento funzionale degli edifici residenziali annessi, consente il recupero ambientale di zone degradate.

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE:

Il criterio della demolizione senza ricostruzione riguarda quelle parti di edifici estranee all'impianto originario, aggiunte e superfetazioni prive di valore architettonico in contrasto con la tipologia dell'edificio e con il tessuto circostante.

Trattasi di edifici accessori alla residenza di recente costruzione, con carattere di precarietà, realizzati con materiali di fortuna, in contrasto con il tessuto circostante.

Il rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo relativo agli edifici di cui fa parte l'edificio secondario è subordinato alla demolizione di quest'ultimo, con l'obbligo di ripristino dell'area occupata dal medesimo.

A tali interventi possono essere applicate forme di compensazione urbanistica meglio specificate nel capitolo 9 – *Modalità generali di attuazione – DdP 01 - Relazione tecnica e normativa*.

Prescrizioni particolari

Negli edifici del *Tessuto Storico di antico impianto - TS* è sempre possibile effettuare interventi di tipo MO - Manutenzione Ordinaria e MS - Manutenzione Straordinaria come definiti al precedente art. 15.

In tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali. All'uopo si prescrive:

- per le coperture: l'uso del coppo in laterizio, eventualmente posato su lastra sottocoppo, esclusivamente con reimpiego di materiali di recupero; gronde in legno e laterizio o con ripristino dei materiali originali;
- per i rivestimenti esterni: la conservazione anche parziale delle murature in pietra a vista e in laterizio a vista, l'uso di intonaco civile, con eventuale zoccolatura in beola o altro materiale locale, non levigato. E' vietato l'uso di intonaco plastico e il rivestimento con materiale ceramico. Il colore dell'intonaco dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico sulla base di colori di riferimento scelti nella gamma delle terre;
- per gli infissi esterni: l'uso di infissi e telai in legno o metallo verniciato (colori scuri) con esclusione dei metalli anodizzati e l'uso di imposte in legno di tipo antoni;
- per le porte e i portoni esterni: l'uso di telai e battenti in legno o metallo verniciato con esclusione dei metalli anodizzati;
- per i serramenti di negozi: l'uso di telai in legno o metallo verniciato (con l'esclusione dei metalli anodizzati);
- per i canali di gronda: l'uso del rame e della lamiera verniciata;
- per cornici, soglie, davanzali: l'uso della pietra o del cotto;
- per le insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare e ripristinare l'esistente se pregevole, sono vietate le insegne luminose a bandiera. Le insegne, se luminose, devono essere alloggiate nella specchiatura della vetrina;
- è vietata l'installazione di tende da sole e capottine ai piani superiori degli edifici e gli interventi edilizi sugli edifici devono prevederne la rimozione se esistenti.

Per tutti i progetti di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia ricompresi nel *Tessuto Storico di antico impianto - TS*, si richiede il rilievo dettagliato dello stato di fatto consistente nella restituzione planimetrica di tutti i piani, delle sezioni significative e dei prospetti di tutte le fronti in scala 1:50, accompagnato da una adeguata documentazione fotografica; inoltre anche gli elaborati progettuali e di confronto proposti dovranno essere redatti in scala 1:50.

Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono inedificabili, a eccezione di interventi regolamentati da Piani di Recupero e/o Permessi di Costruire Convenzionati.

Le eventuali pavimentazioni in pietra naturale e/o in materiali di particolare pregio e fattura dovranno essere conservate e mantenute nella loro integrità e non potranno essere sostituite con pavimentazioni costituite da altri materiali.

Gli interventi, con la sola eccezione di quelli manutentivi, dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chiostri, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni.

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi di pregio, vanno conservate e tutelate e non possono essere tagliate se non per grave malattia e previo autorizzazione dell'autorità competente; valgono in ogni caso le norme di cui al successivo art. 45.

In presenza di pubblici esercizi la Superficie Utile Su è integrabile con strutture leggere per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta arredati e coperti; in tali casi la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della Su della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.

In generale i portici e gli androni degli edifici, sia nel caso in cui sia previsto il loro mantenimento e praticabilità sia per nuove aperture, dovranno presentare chiusure parzialmente trasparenti verso gli spazi interni, salvo il caso di manufatti e portali originari preesistenti.

Fatti salvi i casi di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell'unità edilizia, con l'opportunità di apertura di "finestre", anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni; non sono consentite recinzioni in calcestruzzo e il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti.

Nell'ambito di Piani Attuativi e di Recupero potranno essere attuate modalità d'intervento diverse da quelle prescritte nel presente articolo purché vengano salvaguardati gli elementi di particolare pregio architettonico e ambientale recuperabili.

Agli edifici di pregio esterni al perimetro del Tessuto Storico di antico impianto - TS, puntualmente indicati nelle tavole del Piano delle Regole, si applica la modalità di intervento "Risanamento Conservativo" o, nel caso di presenza del vincolo di cui al D.Lgs. n° 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" si applica l'intervento di "Restauro", acquisendo, ove previsto, il relativo parere della Soprintendenza.

Qualora se ne ravveda la necessità ed esclusivamente nei casi in cui non vengano compromessi gli elementi decorativi di pregio (lesene, cornici, fasce marcapiano, paramenti murari in bugnato, sottogronde, termali, colonne, archi, piattabande in mattoni, ecc.) sono consentiti interventi di ampliamento, conformemente ai parametri urbanistico - edilizi di ambito. Tali interventi dovranno in ogni caso:

- o essere indipendenti dal punto di vista strutturale e distinguibili formalmente dall'edificio di pregio esistente;
- o rispettare gli allineamenti e l'impianto di antica formazione, eventualmente valorizzando le permanenze dell'insediamento storico;
- o prevedere l'utilizzo di materiali che non compromettano la valenza architettonica d'insieme;
- o conservare e tutelare le alberature ad alto fusto presenti negli spazi di pertinenza.

ART. 22 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ – TRA -

Trattasi del tessuto urbano prevalentemente residenziale posto ai margini del *Tessuto Storico di antico impianto TS* o coincidente in gran parte con i nuclei di antica formazione che oggi hanno in parte perso, a seguito di interventi sui fabbricati e loro sostituzione, la consistenza di patrimonio storico, ma che ancora portano in sé caratteristiche di impianto e densità che conservano memoria storica.

Normativa funzionale

Usi ammessi:

U1 - residenziale

U4/1 – commercio al dettaglio: esercizi di vicinato

U4/6 – pubblici esercizi

U4/7 – uffici e studi professionali

U4/9 – artigianato di servizio

U6/1 – attrezzature per la mobilità meccanizzata

U6/2 – attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

U6/4 – parcheggi a raso e attrezzati

U7/1 – attrezzature ricettive

Parametri urbanistici ed edilizi

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf massimo = 0,60 mq/mq

Rc massimo = 50%

H massima = 9 m

n massimo di piani fuori terra = 3

Modalità di attuazione

Interventi diretti e/o convenzionati.

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Prescrizioni particolari

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento una tantum, per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di mq 50 di Su per edificio.

Lungo i lati dei lotti che confinano con il *Tessuto Agricolo* e/o con zone edificabili aventi destinazioni d'uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale, la realizzazione di una fascia di larghezza pari a m 3 piantumata con essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costituire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo. Valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le prescrizioni di cui all'art. 45.

L'ambito pertinenziale oggetto di intervento deve prevedere una quota minima di Superficie Drenante pari al 25% della Superficie Fondiaria.

ART. 23 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ – TRB -

Trattasi del tessuto consolidato di più recente formazione con prevalenza della funzione residenziale, caratterizzato da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.

Pur essendo sostanzialmente privo di valori storico-architettonici e ambientali da salvaguardare, tale contesto urbano, conserva in taluni casi un impianto urbanistico riconoscibile e un mix tipologico in cui si ritrovano edifici tradizionali e architetture moderne.

Normativa funzionale

Usi ammessi:

U1 - residenziale

U4/1 - commercio al dettaglio: esercizi di vicinato

U4/2 - commercio al dettaglio: medie strutture di vendita

U4/6 - pubblici esercizi

U4/7 - uffici e studi professionali

U4/9 - artigianato di servizio

U6/1 - attrezzature per la mobilità meccanizzata

U6/2 - attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

U6/4 - parcheggi a raso e attrezzati

U7/1 - attrezzature ricettive

Parametri urbanistici ed edilizi

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf massimo = 0,25 mq/mq

Rc massimo = 40%

H massima = 7,5 m

n massimo di piani fuori terra = 2

Modalità di attuazione

Interventi diretti e/o convenzionati.

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Prescrizioni particolari

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice U_f , sono consentiti interventi di ampliamento *una tantum*, per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di mq 50 di Su per edificio.

Lungo i lati dei lotti che confinano con il *Tessuto Agricolo* e/o con zone edificabili aventi destinazioni d'uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale, la realizzazione di una fascia alberata, di larghezza pari a m 3, dotata di essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costituire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo. Valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le prescrizioni di cui all'art.45.

L'ambito pertinenziale oggetto di intervento deve prevedere una quota minima di Superficie Drenante pari al 30% della Superficie Fondiaria.

ART. 24 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - PCC

Il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato è prescritto in quegli ambiti del *Tessuto urbano consolidato Residenziale a Bassa densità - TRB* (di cui all'art. 23, al quale si rimanda per le prescrizioni) che sono individuati puntualmente con apposita simbologia nella tavola grafica *DdP 09 - Previsioni di Piano* e nelle tavole del Piano delle Regole.

La convenzione, da stipularsi tra il richiedente il provvedimento abilitativo e l'Amministrazione Comunale, potrà riguardare prescrizioni di carattere:

- planivolumetrico;
- viabilistico;
- mitigativo.

Per i lotti sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato e assoggettati a prescrizioni di carattere planivolumetrico il progetto edilizio dovrà essere corredato da una previsione planivolumetrica, redatta in scala opportuna, per la definizione dell'assetto compositivo del comparto e per l'attuazione degli interventi di interesse pubblico, quali i parcheggi di uso pubblico, da reperire e realizzare nella misura minima di 5 mq/ab teorico.

Per i lotti sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato e assoggettati a prescrizioni di carattere viabilistico, il progetto edilizio dovrà obbligatoriamente essere integrato dal progetto esecutivo relativo alle previsioni viabilistiche contenute o meno negli elaborati grafici del Piano delle Regole. La realizzazione delle opere di carattere viabilistico è a totale carico del soggetto attuatore del permesso di costruire convenzionato; spetta all'Amministrazione Comunale la decisione relativa all'eventuale presa in carico, tramite collaudo specifico, delle opere viabilistiche realizzate o, in alternativa, all'apposizione sulle stesse di un vincolo di servitù pubblica, permanendo in tal caso al soggetto attuatore la proprietà dei sedimi.

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati a prescrizioni di carattere mitigativo il progetto edilizio è subordinato all'esecuzione di adeguati elementi di mitigazione ambientale. Lungo il perimetro del lotto oggetto di intervento è obbligatoria la realizzazione di fasce inedificabili piantumate all'interno

delle superfici fondiarie quali elementi di mitigazione estetico-visuale nei confronti degli adiacenti tessuti edilizi e/o degli assi viabilistici: tali fasce, di larghezza pari a un minimo di metri 5, devono essere caratterizzate dalla presenza di tipologie vegetazionali miste, con la messa a dimora di piante autoctone di medio e alto fusto al fine di conferire ai luoghi un senso di maggiore naturalità. La piantumazione di tali fasce dovrà avvenire prima della data di inizio lavori di costruzione dei fabbricati. Nelle costruzioni finite a intonaco civile è altresì prescritta la tinteggiatura nei colori della gamma delle terre al fine di raggiungere il minor impatto visivo possibile.

Per ciascun caso sopra riportato, la convenzione che, ove possibile, potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo, dovrà riportare l'impegno da parte del richiedente il provvedimento abilitativo a osservare i contenuti della convenzione stessa, l'impegno a eseguire le opere di interesse pubblico previste, le modalità e i tempi di esecuzione delle opere, la modalità e i tempi della cessione dei relativi sedimi agli enti locali (o l'eventuale asservimento all'uso pubblico), l'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione, le forme di garanzia per l'adempimento.

In ogni caso sono fatte salve la verifica dell'adeguatezza delle reti di sotto-servizi esistenti ed, eventualmente, la realizzazione a carico del privato delle opere integrative necessarie a garantire l'efficienza del sistema di smaltimento dei reflui, di approvvigionamento idrico, di fornitura della rete elettrica e del gas. La realizzazione delle opere deve essere verificata di concerto con l'ente locale e gli obblighi attuativi vengono sanciti all'interno della convenzione (o atto unilaterale d'obbligo).

La proposta relativa al Permesso di Costruire Convenzionato è depositata presso gli uffici comunali da uno o più proprietari delle aree ricomprese nell'ambito individuato dal PGT. I proprietari interessati all'edificazione concordano con l'ente locale le prescrizioni e le modalità attuative relative all'intero ambito, le quali restano in vigore fino all'avvenuta completa attuazione delle previsioni edificatorie.

A ciascun ambito per il quale è prescritto il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato viene attribuito un numero identificativo. Si riportano di seguito le prescrizioni in merito alle opere da svolgere in ciascun ambito identificato:

PCC 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17

- integrazioni e potenziamenti delle opere di urbanizzazione primaria (rete di fognatura, rete gas metano, rete acquedotto, rete dei sottoservizi);
- integrazioni dell'illuminazione pubblica secondo le indicazioni dell'ente erogatore del servizio;
- realizzazione delle aree di raccolta rifiuti debitamente inserite nel contesto attraverso elementi di mitigazione ambientale;
- rettifiche e allargamenti delle sedi stradali dove ritenuto necessario dall'ente proprietario (Comune o Provincia);
- realizzazione di parcheggi pubblici nella misura stabilita di 5 mq/ab teorico.

PCC 1 - 2 - 5 - 15 - 17

- prescrizione di carattere mitigativo come da comma del presente articolo.

PCC 17 – prescrizioni aggiuntive

Considerato che il comparto ricade in un ambito di particolare complessità, sensibilità e vulnerabilità, al fine di tutelare il paesaggio si pongono i seguenti parametri urbanistici, in sostituzione di quelli previsti per le aree TRB.

Normativa funzionale

Usi ammessi:

U1 - residenziale

U4/9 – artigianato di servizio

U7/1 – attrezzature ricettive

Parametri urbanistici ed edilizi

Uf massimo = 0,20 mq/mq

Rc massimo = 30%

H massima = 6 m

N massimo di piani fuori terra = 2

Per quanto riguarda la sistemazione delle aree si rimanda all'art. 45 – *interventi sulla vegetazione.*

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato.

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Prescrizioni particolari

Valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le prescrizioni di cui ai successivi artt. 44 e 45.

Si rammenta che la zona ricade in classe 5 di sensibilità paesistica molto alta.

L'ambito pertinenziale oggetto di intervento deve prevedere una quota minima di Superficie Drenante pari al 30% della Superficie Fondiaria.

ART. 25 – PIANI ATTUATIVI IN ITINERE – PA

Trattasi dei comparti assoggettati a intervento urbanistico preventivo dal precedente strumento urbanistico generale comunale, per i quali si è proceduto all'adozione e/o all'approvazione del Piano Attuativo antecedentemente all'adozione del PGT.

Relativamente ai Piani Attuativi in itinere, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa convenzione fino alla completa attuazione delle opere

pubbliche e private previste e anche successivamente, se non intervengono varianti alla destinazione dell'ambito.

Per i comparti di cui al presente articolo, in caso di eventuali varianti o per altre motivazioni che comportino una nuova approvazione del Piano Attuativo in itinere, occorre fare riferimento alla disciplina urbanistica contenuta nel PRG vigente al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

ART.26 - AMBITO A VERDE PRIVATO - VP

Trattasi di zone destinate al mantenimento e alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati.

Normativa funzionale

Usi ammessi:

U1 - residenziale

U2 - primario esclusivamente per le attività di carattere non edificatorio

U5/7 - servizi - attrezzature per il verde

Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono consentite nuove edificazioni a eccezione di eventuali edifici presenti in queste zone che possono essere ristrutturati e ampliati con un incremento massimo una tantum di mq 50 di Superficie Utile Su, finalizzato al miglioramento igienico e funzionale e dello standard abitativo, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente. Si considera ampliamento anche la costruzione delle pertinenze quali box o legnaie anche se edificati in corpi staccati da quello principale esistente.

In detta zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) a uso esclusivo del fabbricato di cui *l'Ambito a verde privato VP* è pertinenza. Gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) devono essere ricavati nell'ambito dei fabbricati esistenti, sulle aree edificabili limitrofe o applicando l'incremento di Su una tantum.

Modalità di attuazione

È previsto l'intervento edilizio diretto.

Prescrizioni particolari

La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui all'art. 45.

Per gli eventuali ampliamenti valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le prescrizioni di cui all'art. 44.

CAPITOLO 7

TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI E DI VALORE ECOLOGICO

I tessuti di cui al presente capitolo sono riservati alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente e del patrimonio agricolo esistente, per assicurare la tutela e l'efficienza delle unità produttive, degli insediamenti, delle attrezzature e impianti agricoli, zootecnici e di conservazione dei prodotti della terra.

Sono identificate sette diverse aree:

- Tessuto agricolo - TA
- Edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli - EXA
- Agriturismi - AG
- Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici - CN
- Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi - CA
- Ambiti di particolare interesse ambientale - ambiti di elevata naturalità - IA
- Ambiti soggetti a pianificazione paesistica di dettaglio - PP

Ogni tipo di intervento edilizio e di trasformazione del territorio dovrà essere valutato negli aspetti di carattere geologico facendo tassativo riferimento alle norme geologiche di Piano facenti parte integrante del PGT.

ART. 27 - TESSUTO AGRICOLO – TA -

Trattasi degli ambiti nei quali l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico. Il Piano delle Regole si pone quali obiettivi primari il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente e la conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo.

In merito all'attività edificatoria sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito riportate.

Normativa funzionale

Usi ammessi:

U2 - primario

U6/1 – attrezzature per la mobilità meccanizzata

U6/2 - attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Parametri urbanistici ed edilizi

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

PER LE ABITAZIONI DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO:

Uf massimo = 0,02 mq/mq su terreni a coltura orto floro vivaistica specializzata;

Uf massimo = 0,003 mq/mq su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, fino a un massimo di 166 mq di Su per azienda;

Uf massimo = 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, individuate sulla tavola *DdP 09 - Previsioni di Piano* con apposito simbolo grafico i su indicati parametri sono incrementati del 20%.

H massima = 8,00 m (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.)

PER I FABBRICATI CORRELATI ALLA FILIERA PRODUTTIVA:

le attrezzature e infrastrutture produttive, le cui tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale, non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto floro vivaistiche per le quali il rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini; su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I sopra riportati limiti dimensionali non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i su indicati parametri sono incrementati del 20%.

Modalità di attuazione

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire.

Il Permesso di Costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi a titolo gratuito;
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature e infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agro-meccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

Il Permesso di Costruire è subordinato:

- alla presentazione al Comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente ai titolari o ai legali rappresentanti dell'impresa agricola e/o agro-meccanica anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nel Permesso di Costruire deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente paragrafo.

Il Comune rilascia, contestualmente al Permesso di Costruire, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il succitato vincolo di non edificazione.

Nel *Tessuto Agricolo - TA* gli interventi edificatori sui fabbricati esistenti connessi alla conduzione del fondo, non comportanti cambio di destinazione d'uso e rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro, del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia e degli ampliamenti con incremento della Superficie Utile Su o della Superficie coperta Sc non superiore al 20% dell'esistente, delle modifiche interne e della realizzazione dei volumi tecnici non sono subordinati alla verifica dei sopra menzionati requisiti richiesti per i nuovi fabbricati e possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività o atto equivalente.

La disciplina della Denuncia di Inizio Attività si applica anche ai fini della realizzazione di edifici e capanni di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente. Tali edifici e/o capanni possono essere edificati su un lotto minimo (in corpo unico) di almeno mq 5'000 e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Sc massima = 25 mq

H massima = 3,00 m

murature intonacate, in mattoni a vista o in pietra naturale locale

manto di copertura in coppi di laterizio a canale (di recupero)

gronde e serramenti in legno

Si escludono tassativamente le strutture prefabbricate in metallo o in cemento armato.

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di Costruire Convenzionato con progetto esteso al fabbricato o, se esistente, all'intero nucleo cascinale: la convenzione dovrà definire il contributo al sistema dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio pubblico.

Prescrizioni particolari

Il recupero degli edifici esistenti deve avvenire con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale.

Gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e ampliamento dei fabbricati esistenti, devono prevedere obbligatoriamente la tinteggiatura esterna, a sola eccezione degli edifici realizzati con pietra o mattone a vista.

Relativamente all'uso di tipologie con elementi prefabbricati in ferro o calcestruzzo, si prescrive l'obbligo di utilizzare elementi di copertura in armonia con le tipologie esistenti e con pendenza maggiore del 30%.

Anche in questo caso è richiesta la tinteggiatura esterna.

Ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio valgono comunque le prescrizioni contenute negli artt. 44 e 45 del presente Piano delle Regole.

La localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento alla verifica dei rapporti visuali fra costruito e rete fruttiva interpodereale, alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale esistenti, al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.

Quando i documenti di PGT non indicano espressamente il limite di rispetto stradale, la distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade consorziali, vicinali, interpodereali deve essere tale da garantire il transito agevole ai mezzi agricoli meccanizzati e dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale con apposito verbale.

Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.

Le normali pratiche colturali devono verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpodereale e idrico superficiale nonché garantire il mantenimento del naturale andamento del terreno.

Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dalla L.R. 5 dicembre 2008, n° 31 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale".

Eventuali nuove costruzioni realizzate al confine con i tessuti e gli ambiti di trasformazione residenziali del PGT non devono essere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive quali: stalle, silos, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Fanno eccezione le stalle a conduzione familiare con meno di 5 capi, per le quali valgono le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di impianti zootecnici dovranno essere previste idonee schermature da realizzarsi con piantumazione di alto fusto, in modo da mitigare l'impatto visivo delle strutture.

I reflui derivanti da scarichi di origine civile o zootecnica devono essere smaltiti attraverso tecniche o sistemi previsti dalla normativa vigente con particolare riferimento alle caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi, del suolo e dei corpi idrici recettori, nel caso di scarichi in acque superficiali. Ogni intervento di nuova costruzione e/o di ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi sulle reti fognarie private, devono ottenere il parere di conformità da parte degli enti sanitari competenti.

Per quanto riguarda i fabbricati rurali ridotti a rudere presenti in questo ambito, essi potranno essere recuperati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- se l'edificio risulta accatastato alla data di approvazione del PGT e individuabile in mappa;
- se risulta regolarmente autorizzato in base alla normativa vigente al momento della sua realizzazione;
- se risulta chiaramente leggibile in sito l'ingombro planimetrico del fabbricato.

La sua ricostruzione dovrà fare riferimento a documentazione cartografica o fotografica, oppure, in assenza di questa, dovrà avvenire in analogia alle tipologie rurali esistenti sul territorio.

In assenza di documentazione che comprovi con certezza l'altezza dell'edificio, lo stesso non potrà in ogni caso superare i due piani fuori terra ed una H massima pari a m 6,00.

ART. 28 - EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI – EXA -

Ai sensi dell'art. 10 comma 4 della L.R. n° 12/2005, il Piano delle Regole individua i fabbricati residenziali esistenti nel Tessuto Agricolo utilizzati a scopo non agricolo.

La perdita di rapporto con l'attività agricola deve essere dimostrata tramite idonea documentazione (dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, assenza di provvidenze e contributi, ecc).

Per tali edifici valgono le seguenti modalità di intervento:

MO - Manutenzione Ordinaria

MS - Manutenzione Straordinaria

R - Restauro

RC - Risanamento Conservativo

RE - Ristrutturazione Edilizia

di cui all'art. 15 del presente Piano delle Regole, nel rispetto delle funzioni e dei parametri urbanistici ed edilizi esistenti.

È inoltre consentito un incremento un tantum del 30% della Superficie Utile Su esistente, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi. Tali interventi possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività o atto equivalente.

Per tali edifici la destinazione d'uso coincide con quella in esercizio nel fabbricato alla data di approvazione del PGT.

Il cambio di destinazione d'uso è assoggettato a intervento edilizio diretto e/o a Permesso di Costruire Convenzionato.

Per il cambio di destinazione d'uso verso una destinazione diversa dall'uso U1 - Abitazioni, l'intervento edilizio è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato e dovranno essere reperite (o monetizzate) le aree per servizi e /o parcheggi pubblici funzionali alla nuova destinazione per le quali occorrerà procedere alla realizzazione e successiva cessione o asservimento all'uso pubblico.

Valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le prescrizioni di cui ai successivi artt. 44 e 45.

ART. 29 – AGRITURISMI – AG -

Trattasi di diversi comparti esistenti nei quali si svolgono attività agrituristiche. L'obiettivo è quello di confermarne la loro utilizzazione, seguendo il principio del miglioramento della qualità ambientale intesa in senso ecologico, naturalistico e paesistico.

Mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne e nella fascia pedemontana e montana, è possibile favorire lo sviluppo e il riequilibrio del territorio agricolo, rurale e forestale; la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali e nelle zone montane attraverso l'integrazione del reddito agricolo e il miglioramento delle condizioni di vita e l'incremento dell'occupazione; favorire il recupero del patrimonio edilizio e ambientale rurale rappresentativo dei valori ambientali e paesaggistici, storici e culturali del territorio; sostenere e valorizzare i prodotti tipici e tradizionali, le produzioni agricole di qualità e biologiche e le connesse tradizioni enogastronomiche; tutelare, promuovere e valorizzare le tradizioni e la cultura del mondo rurale; favorire una migliore conoscenza dell'ambiente, degli usi e delle tradizioni rurali.

Normativa funzionale

Usi ammessi:

U2 - primario

Parametri urbanistici ed edilizi

In tale ambito valgono le disposizioni di cui alla L.R. 5 dicembre 2008, n° 31 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale" e s.m.i e il relativo R.R. di attuazione n° 4, 6 maggio 2008, approvato con d.g.r. IX/2647 del 14 dicembre 2011.

La Superficie Utile Su possibile in caso di ampliamento e potenziamento della struttura non potrà essere superiore al 30% della Su esistente alla data di approvazione del presente Piano.

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto.

Prescrizioni particolari

Valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le prescrizioni di cui ai successivi artt. 44 e 45.

ART. 30 – AREE DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI – CN -

Si tratta di quelle aree con caratteri eterogenei che pur nella loro connotazione a tratti fortemente antropizzata, conservano un ruolo significativo nella struttura ambientale della Provincia. Sono individuate nella tavola 09 - *Previsioni di Piano* e nelle tavole del Piano delle Regole e derivano dal PTCP.

Ogni modificazione territoriale, in particolar modo quelle connesse alla realizzazione di opere infrastrutturali, alle attività estrattive, alle bonifiche agrarie, devono essere attuate tenendo conto delle specificità che caratterizzano l'area, degli specifici indirizzi di tutela e previa verifica di compatibilità ambientale; inoltre in caso di intervento dovranno essere previsti adeguati criteri di mitigazione e di compensazione atti a favorire l'inserimento nel contesto ambientale.

Inoltre nelle aree lungo i corsi d'acqua, non potranno essere previste discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi, l'escavazione di materiali di cava dovrà essere limitata alle esigenze di regimazione idraulica del corso d'acqua, modeste escavazioni potranno essere autorizzate in relazione a specifiche esigenze di bonifica agricola nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale;

Non sono consentite nuove edificazioni. Le sole edificazioni ammesse, anche di tipo agricolo, devono essere limitate alle sole esigenze di completamento dei nuclei esistenti e di integrazione funzionale alle attività esistenti peraltro normate dagli articoli specifici previsti per le zone residenziali a cui occorre fare riferimento

Normativa funzionale

Come da specifica tessuto di appartenenza.

Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel *Tessuto Agricolo - TA*, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Modalità di attuazione

Come da specifica tessuto di appartenenza.

Prescrizioni particolari

Gli interventi sugli edifici esistenti devono avvenire conservando e valorizzando le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale, privilegiando soluzioni volte al completamento e alla razionalizzazione dell'esistente.

La coerenza degli interventi deve essere valutata in base agli elementi conoscitivi e alle valutazioni contenute nel Quadro Territoriale di Riferimento del PTCP, corredate dai necessari approfondimenti.

Devono essere previsti adeguati criteri di mitigazione e di compensazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale.

In tale ambito:

- non possono essere previste discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi;
- possono essere autorizzate modeste escavazioni in relazione a specifiche esigenze di bonifica agricola (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate), nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc.;

- devono essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico testimoniale quali: vecchi mulini, presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa e altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.

Valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le prescrizioni di cui ai successivi artt. 44 e 45.

ART. 31 – AREE DI CONSOLIDAMENTO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE E DEI CARATTERI CONNOTATIVI – CA -

Tali aree ricomprendono comparti di elevato valore ambientale, nei quali l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico. Sono individuate nella tavola 09 – *Previsioni di Piano* e nelle tavole del Piano delle Regole e derivano dal PTCP.

Obiettivi del Piano sono: l'incentivazione e il consolidamento dell'attività agricola in atto sia per il suo valore paesistico che produttivo; l'accrescimento della complessità dell'ecosistema incrementando le biocenosi frammentarie (filari, boscaglie) e contenendo le spinte alla monocoltura; la salvaguardia dei caratteri dominanti della trama paesistica specie quando ricalcano trame storiche; il controllo degli aspetti insediativi in relazione alle preesistenze; l'individuazione di incentivi per il recupero degli insediamenti tipici prevedendo anche usi complementari compatibili con l'attività agricola e le tipologie interessate.

Non sono consentite nuove edificazioni. Le sole edificazioni ammesse, anche di tipo agricolo, devono essere limitate alle sole esigenze di completamento dei nuclei esistenti e di integrazione funzionale alle attività esistenti peraltro normate dagli articoli specifici previsti per le zone residenziali a cui occorre fare riferimento

Normativa funzionale:

Come da specifica tessuto di appartenenza.

Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel *Tessuto Agricolo - TA*, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Modalità di attuazione

Come da specifica tessuto di appartenenza.

Prescrizioni particolari

Gli edifici esistenti in queste zone possono essere recuperati con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale.

La richiesta di costruzione di nuovi edifici e attrezzature o di ampliamento di quelli esistenti dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle

destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali dell'azienda; tale relazione deve indicare gli edifici esistenti appartenenti all'azienda e il loro utilizzo.

Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 25% della base alimentare necessaria all'allevamento.

Le distanze minime che gli impianti zootecnici devono rispettare dagli ambiti residenziali del PGT e dalle abitazioni esistenti sono rispettivamente di m 200 per le stalle bovine, ovine ed equine e di m 600 per gli allevamenti suinicoli e avicoli. Eventuali nuove costruzioni realizzate a l confine con gli ambiti residenziali esistenti non devono essere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive quali: stalle, silos, e locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli; fanno eccezione le stalle a conduzioni familiare con meno di 5 capi, per le quali valgono le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di impianti zootecnici dovranno essere previste idonee schermature da realizzarsi con piantumazione di alto fusto, in modo da mitigare l'impatto visivo delle strutture.

Valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le prescrizioni di cui ai successivi artt. 44 e 45.

ART. 32 - AMBITI DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE – AMBITI DI ELEVATA NATURALITÀ - IA

Una piccola parte a nord del territorio Comunale rientra tra gli ambiti a elevata naturalità così come individuati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale all'art. 17 della Normativa alla lettura del quale si rimanda. Si tratta di quegli ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata. In tali ambiti la disciplina persegue i seguenti obiettivi generali:

- o recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- o recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- o favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- o promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- o recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Sono aree nelle quali si riscontra la permanenza di un elevato grado di naturalità o in cui si riscontrano consolidati fenomeni di rinaturalizzazione.

La tutela è finalizzata a conservare i valori che caratterizzano l'area e gli equilibri ecologici esistenti, consolidare le attività agro-silvo-pastorali nelle forme compatibili

con la tutela dei caratteri ambientali, valorizzare l'ambiente attraverso forme di turismo sostenibile.

In tali aree possono essere individuate zone o interventi in funzione ricreativa, turistica e sportiva e nuove strutture aziendali connesse all'attività agricola sempre nel rispetto di tecnologie, tipologie e materiali compatibili con l'esistente, mentre è da disincentivare l'edificazione sparsa a scopo insediativo e da verificare eventuali espansioni.

Non sono consentite nuove edificazioni. Le sole edificazioni ammesse, anche di tipo agricolo, devono essere limitate alle sole esigenze di completamento dei nuclei esistenti e di integrazione funzionale alle attività esistenti peraltro normate dagli articoli specifici previsti per le zone residenziali a cui occorre fare riferimento

Normativa funzionale:

Come da specifica tessuto di appartenenza.

Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel *Tessuto Agricolo - TA*, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Modalità di attuazione

Come da specifica tessuto di appartenenza.

Prescrizioni particolari

Gli interventi sugli edifici esistenti devono avvenire conservando e valorizzando le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale, privilegiando soluzioni volte al completamento e alla razionalizzazione dell'esistente.

La richiesta di ampliamento degli edifici e attrezzature esistenti dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali dell'azienda; tale relazione deve indicare gli edifici esistenti appartenenti all'azienda e il loro utilizzo.

Valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le prescrizioni di cui ai successivi artt. 44 e 45.

ART. 33 - AMBITI DI RINVIO A PIANIFICAZIONE PAESISTICA DI DETTAGLIO – PP

Si tratta di ambiti di riconosciuta complessità, sensibilità, vulnerabilità tali da rendere opportuni approfondimenti per definire e coordinare gli interventi necessari alla valorizzazione e/o al recupero dell'ambiente nelle sue diverse componenti e relazioni.

A tale scopo la pianificazione risulta subordinata anche alle disposizioni che l'Ente Provincia, sulla base dell'art. 35 del PTCP, potrà assumere.

CAPITOLO 8

AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE DISPOSIZIONI VINCOLISTICHE

Per aree non soggette a trasformazione urbanistica si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all'agricoltura che, per ragioni oggettive o per scelta di Piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Esse non devono essere considerate residuali o di scarso interesse in quanto alla loro corretta gestione è legata la sicurezza e la vivibilità del territorio. La non trasformabilità urbanistica non deve pertanto tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Ogni tipo di intervento edilizio e di trasformazione del territorio dovrà essere valutato negli aspetti di carattere geologico facendo tassativo riferimento alle norme geologiche di Piano facenti parte integrante del PGT.

ART. 34 - AMBITI BOSCATI - AB

Tale ambito ricomprende tutti i *Territori coperti da foreste e boschi* sui quali insiste il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, let. g del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", D.Lgs. 42/2004, di cui se ne riporta un estratto:

Aree tutelate per legge

Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: [...]

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento [...].

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142 [...] non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Tali aree sono puntualmente individuate nelle tavole *DdP 07 - Il sistema dei vincoli ambientali/insediativi - presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico - 1:10'000* e *DdP 09 - Previsioni di Piano*

Oltre alle aree individuate sugli elaborati grafici sono comunque da considerare appartenenti a tale ambito anche le aree considerate bosco dalla normativa regionale vigente L.R. n° 31/2008 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale" che all'art. 42 così le definisce:

Sono considerati bosco:

- *le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate*

simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al 20%, nonché da superficie pari o superiore a mq 2'000 e larghezza non inferiore a m 25

- *i rimboschimenti e gli imboschimenti*
- *le aree già boscate prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.*

sono assimilati a bosco:

- *i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale*
- *le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali e incendi*
- *le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a mq 2'000 che interrompono la continuità del bosco.*

Trattasi quindi di numerosi comparti in cui è sorta una vegetazione avente caratteri di elevata naturalità, per la quale deve essere perseguita la tutela assoluta, finalizzata alla protezione del verde, al mantenimento e al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale e alla protezione del dissesto idrogeologico.

Fermo restando le disposizioni regionali in materia (in particolare la citata L.R. n° 31/2008 alla lettura della quale si rimanda, in particolar modo agli artt. 42 – Definizione di bosco e 43 – Tutela e trasformazione del bosco) e le norme relative ai vincoli paesistici, i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento o di gestione che dovranno tener conto delle caratteristiche fitosanitarie delle diverse biocenosi presenti e dei fattori geopedologici e climatici.

In assenza di detti piani sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi.

Normativa funzionale:

Come da specifica tessuto di appartenenza.

Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono consentite nuove edificazioni.

La superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Modalità di attuazione

Come da specifica tessuto di appartenenza.

Prescrizioni particolari:

Non sono consentite modificazioni della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona; non è consentita la coltivazione industriale di qualsiasi essenza arborea.

È vietata l'introduzione di qualsiasi forma di specie vegetali spontanee non autoctone. È inoltre vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione.

È vietata la riconversione di tali ambiti alla coltivazione agricola.

Il taglio degli alberi deve essere autorizzato secondo le norme vigenti in materia.

ART. 35 - AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE 4 DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Trattasi degli ambiti ai quali lo Studi Geologico del territorio Comunale, alla cui lettura si rimanda, hanno attribuito la Classe di Fattibilità geologica 4 - "Fattibilità con gravi limitazioni": tale classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate.

Normativa funzionale

Usi ammessi:

Uso esistente

U2 - primario limitatamente alle attività di carattere non edificatorio

U5/6 - attrezzature per il verde

U6/1 - attrezzature per la mobilità meccanizzata

U6/2 - attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

U6/5 - parcheggi a raso e attrezzati

Parametri urbanistici ed edilizi

Per i fabbricati esistenti si applicano le normative disposte nell'allegato Studio Geologico.

Modalità di attuazione

è esclusa qualunque attività di carattere edificatorio, a eccezione di quella consentita nelle Norme geologiche di Piano.

Prescrizioni particolari

Ai fini della disciplina urbanistica ed edilizia applicabile in questi ambiti, si fa riferimento alle norme geologiche allegate che costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT.

ART. 36 - BENI CULTURALI -

Nel territorio in oggetto esistono alcuni fabbricati di interesse storico architettonico che sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Sono puntualmente identificati nelle tavole *DdP 07 – Il sistema dei vincoli ambientali/insediativi – presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico* e *DdP 09 – Previsioni di Piano*. Se ne riporta l'elenco:

- Castello dei conti Dal Verme e lapide romana in Torre degli Alberi
- Chiesa parrocchiale di San Pietro Apostolo in Ruino
- Oratorio settecentesco di Cà del Zerbo

Essi sono sottoposti alle misure di protezione e conservazione e alle procedure di cui al D.Lgs. sopra richiamato Parte seconda.

ART. 37 - FIUMI E CORSI D'ACQUA -

Come si legge all'art. 142 c. 1 let. c del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" D.Lgs. 42/2004, sono assoggettati a tutela i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n° 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di profondità pari a 150 metri da ciascuna sponda o argine del fiume, torrente o corso d'acqua.

Per quanto riguarda i corsi d'acqua denominati come fiume o torrente il vincolo paesaggistico sussiste indipendentemente che siano o meno iscritti negli elenchi di cui al testo unico soprarichiamato.

Per quanto riguarda gli altri corsi d'acqua, non identificati come fiumi o torrenti, il vincolo paesaggistico sussiste solo se tali corsi d'acqua risultano iscritti negli elenchi, principali o supplementari, di cui al testo unico sopra richiamato.

Tale vincolo assoggetta a tutela paesaggistica non solo le sponde o il piede dell'argine ma anche l'intero corso d'acqua. Per l'esatta individuazione della fascia dei m 150, si ritiene che, secondo quanto sostenuto anche da giurisprudenza consolidata va calcolata con riferimento alla delimitazione effettiva del corso d'acqua, cioè a partire dal ciglio di sponda, o dal piede esterno dell'argine, quando quest'ultimo espliciti una funzione analoga alla sponda nel contenere le acque di piena ordinaria.

Nelle tavole *Ddp 07 – Il sistema dei vincoli ambientali/insediativi* e *Ddp 09 – Previsioni di Piano* e nelle tavole del Piano delle Regole, sono individuate le fasce di 150 metri dei corsi d'acqua tutelati nel territorio comunale.

L'ambito di tutela è quindi da estendere in base alle caratteristiche idro-geomorfologiche di ciascun corso d'acqua (alveo attivo e aree di esondazione delimitate da versanti, scarpate morfologiche o da argini artificiali), con inclusione dei sistemi vegetazionali connessi.

All'interno di tale fascia i progetti di opere che si intendono eseguire sono assoggettati a preventiva autorizzazione ai sensi della Parte III, Titolo I, Capi IV e V del D.Lgs 22 gennaio 2004, n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

L'obiettivo da perseguire è il mantenimento dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione dei sistemi acquatici e di ripa in essi presenti garantendo un adeguato polmone idraulico, la cura dei fondali e delle sponde e favorire l'avifauna acquatica e, infine, la possibilità di fruizione compatibile del corso d'acqua ai fini ricreativi.

Sono incompatibili interventi di espansione urbana o nuova edificazione, discariche di ogni tipo, attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica e considerate potenzialmente critiche per l'assetto idrico, non effettuate sulla base di appositi studi di impatto.

E' da incentivare la colonizzazione delle biocenosi naturali con la formazione di fasce di vegetazione di ampiezza variabile, in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante. Così come da incentivare sono interventi specifici a favore della avifauna acquatica.

La salvaguardia degli specchi d'acqua naturali o naturalizzati deve garantire il mantenimento e il miglioramento dell'assetto idrologico e morfologico naturale e le caratteristiche paesistiche. E' necessario garantire la libertà di accesso e la parziale percorribilità pedonale delle sponde definendo modalità di fruizioni compatibili con la tutela delle biocenosi caratteristiche; va salvaguardata la possibilità di creare fasce di rispetto, di misura variabile, da riservare alla colonizzazione naturale di specie arboree e arbustive.

Sono da vietare le discariche e l'accumulo di materiali in luogo, mentre vanno incentivati gli interventi di controllo sugli scarichi liquidi e le tecniche colturali meno inquinanti sulle aree agricole limitrofe.

E' da ritenersi compatibile il mantenimento e la nuova realizzazione di attrezzatura leggera per la pesca, il ricovero di imbarcazioni, l'osservazione naturalistica e il tempo libero purché realizzati secondo precisi piani di utilizzazione e gestione.

ART. 38 – INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO – AREA DI RISPETTO STRADALE -

Trattasi delle zone del territorio in cui ricadono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione e allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, comprensive delle relative fasce di rispetto e della rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

Oltre alla viabilità ordinaria, è individuato il sistema della viabilità di interesse paesistico e storico. È infatti da evidenziare l'importante ruolo paesaggistico del sistema infrastrutturale che costituisce non solo un asse viario che sia di struttura o secondario, ma anche un tracciato che permette di fruire visivamente del paesaggio circostante nel medio e ampio raggio e che può coincidere con un'importante permanenza storica.

Lungo tale rete viaria sono da valorizzare i caratteri di panoramicità e fruibilità del paesaggio oltre che da controllare le trasformazioni, il decoro e l'ordine delle aree che si affacciano su tali percorsi e tutelare i segni storici che la caratterizzano quali locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta, ecc.

Nella tavola *DdP 10 – Carta della sensibilità paesistica* e nella tavola *PdS 04 – Carta ecopaesistica* sono individuate le specificità da valorizzare: le visuali sensibili su luoghi di particolare interesse, le relative fasce di rispetto al fine di permettere una corretta fruizione delle vedute, gli elementi puntuali da tutelare e punti particolarmente interessanti dal punto di vista paesaggistico di cui prevederne una adeguata valorizzazione anche ad uso turistico con piazzole di sosta e spazi attrezzati. Il tutto può essere ricompreso e collegato a una rete di percorsi fruibili

turisticamente quali i percorsi sentieristici comunali già esistenti e ulteriori percorsi da sviluppare sia pedonali che ciclistici o cavalcabili, al fine di supportare la creazione di sistemi che incentivino l'organizzazione integrata e diversificata dell'offerta turistica, favorendo una fruizione sostenibile del territorio senza pregiudicarne la qualità.

Normativa funzionale

Usi ammessi:

U6 - mobilità e parcheggi

Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono consentite nuove edificazioni.

Per gli edifici ricadenti in tali fasce sono ammessi unicamente gli interventi di:

MO - Manutenzione Ordinaria

MS - Manutenzione Straordinaria

R - Restauro

RC - Risanamento Conservativo

RE - Ristrutturazione Edilizia

(di cui all'art. 15 del presente Piano delle Regole) funzionali all'utilizzo dell'edificio. Inoltre è ammesso l'ampliamento della Su nella percentuale massima del 10% per la realizzazione di spazi per adeguamenti igienici e tecnologici corrispondenti a reali fabbisogni.

Modalità di attuazione

In queste zone sono previste azioni esclusive della Pubblica Amministrazione tramite intervento edilizio diretto o interventi di privati in attuazione delle previsioni del Piano; in tali spazi è prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale e urbano, di sistemi di protezione dai rumori, dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato, di eventuali servizi accessori.

Prescrizioni particolari

Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente nell'elaborato *DdP 09 - Previsioni di Piano* e nelle tavole del Piano delle Regole e definite all'art.11 del presente Piano delle Regole.

Lungo i tracciati della viabilità, l'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di prescrivere il rispetto di specifici allineamenti e arretramenti dalla sede stradale per le nuove costruzioni e per le recinzioni. Al fine di salvaguardare i futuri assetti della viabilità e la sicurezza stradale, tali allineamenti e arretramenti potranno, per comprovati motivi, anche risultare maggiori delle distanze minime disposte dalla normativa vigente.

Prima dell'inizio dei lavori di costruzione lungo la viabilità pubblica di ogni nuovo edificio o recinzione, l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà, con apposito verbale, a indicare i punti fissi e gli allineamenti prescritti.

Per i nuovi insediamenti regolamentati da Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire Convenzionati, occorre prevedere adeguati collegamenti con la viabilità esistente. Nello specifico dovranno essere evitati gli accessi diretti dei lotti edificabili alle strade provinciali; a tal fine potrà essere utilizzata la viabilità locale esistente o, quando necessita, la previsione di nuove strade di arroccamento che abbiano il compito di indirizzare il traffico nelle attuali intersezioni, al fine di limitare le interferenze con la viabilità principale per salvaguardare e migliorare la sicurezza. Se necessario le

intersezioni dove verranno indirizzate le strade di nuova previsione che saranno gravate dal traffico indotto dai nuovi insediamenti, dovranno essere adeguate. La realizzazione dei nuovi innesti sulle strade provinciali e la modifica di quelli esistenti, sia in centro abitato che non, dovrà essere preventivamente autorizzata dai competenti uffici provinciali.

Relativamente ai tracciati interpoderali l'obiettivo da perseguire è la salvaguardia e la valorizzazione paesistica sia del percorso che degli elementi accessori.

Qualunque intervento deve essere compatibile con i segni e le memorie dell'antica organizzazione agraria, evitando sostanziali trasformazioni della morfologia, dell'assetto irriguo e infrastrutturale; gli interventi di miglioramento fondiario devono essere subordinati a specifici studi e/o progetti di dettaglio; occorre evitare operazioni che materialmente li cancellino o li interrompano, mantenendo, per quanto possibile i segni storici legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, ponti, fossi di scolo, ecc.

Il comune di Ruino si è dotato di specifico regolamento per l'utilizzo della rete di Viabilità Agro-Silvo-Pastorale VASP a cui ogni intervento deve essere subordinato.

ART. 39 – AREA DI RISPETTO CIMITERIALE –

L'ambito di rispetto cimiteriale è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT, in riferimento alle deliberazioni consiliari e alla conseguente autorizzazione dell'A.S.L. in modifica alle prescrizioni del Regio Decreto n° 1265/1934.

Normativa funzionale

Non sono consentite nuove edificazioni eccetto che, per ragioni di interesse pubblico, piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica, attrezzature tecnologiche.

Parametri urbanistici ed edilizi

Sugli edifici esistenti valgono le seguenti modalità di intervento:

MO - Manutenzione Ordinaria

MS - Manutenzione Straordinaria

R - Restauro

RC - Risanamento Conservativo

RE - Ristrutturazione Edilizia

(di cui all'art. 15 del presente Piano delle Regole) funzionali all'utilizzo dell'edificio. Inoltre è ammesso l'ampliamento della Su nella percentuale massima del 10% per la realizzazione di spazi per adeguamenti igienici e tecnologici corrispondenti a reali fabbisogni.

ART. 40 - LIMITE DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI –

Relativamente ai pozzi idrici destinati al consumo umano si rimanda alle norme geologiche di Piano facenti parte integrante del PGT.

ART. 41 - AREE DI RISPETTO ELETTRODOTTI E GASDOTTI

Si rimanda alle specifiche normative di competenza degli enti ed alla normativa statale e regionale vigente.

ART. 42 – INQUINAMENTI – AREE DI RISPETTO DEPURATORI E IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONI -

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni del D. Lgs. 11 aprile 2006, n° 152, della L.R. 12 dicembre 2003, n° 26 e dei regolamenti regionali n° 2, 3 e 4 del 24 marzo 2006, fatte salve le facoltà del Sindaco ai sensi dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie (R.D. 27 luglio 1937, n° 1265).

Gli impianti di depurazione possono essere collocati in qualsiasi zona, salvo verificarne la compatibilità con gli usi in atto, fatta eccezione ovviamente per le zone per servizi tecnologici dove i medesimi trovano specifica collocazione. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 4 della delibera CITAI del 4 febbraio 1977 con particolare riferimento alla presenza di idonea fascia di rispetto di almeno metri 100.

l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione è consentita esclusivamente nell'ambito *Tessuto agricolo TA* e dovrà essere realizzata in modo che, per la loro collocazione, sia mitigato l'impatto visivo. Il sostegno e le attrezzature di servizio dovranno armonizzarsi col contesto ambientale e paesaggistico: a tal fine è vietata l'installazione di sostegni non verniciati con colorazioni tenui, comunque tese a mitigarne l'impatto. Non è ammessa la superficie metallica zincata a vista.

Per gli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione installati su palo o traliccio con altezza superiore a m 3, il sostegno e ogni altro elemento ancorato o appoggiato a terra devono rispettare le distanze minime dal confine di proprietà pari a m 5. Sono ammesse distanze inferiori solo in caso di accordo con il vicino.

Si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia, e in particolare la Legge Regionale 11 maggio 2001, n° 11 e le successive disposizioni attuative.

In tutto il territorio comunale è tassativamente vietato l'insediamento di qualunque tipologia di attività a rischio di incidente rilevante, come definite dalla normativa vigente, in particolare dal D.Lgs. 334/99. E' inoltre vietato lo stoccaggio di sostanze e/o di materiali pericolosi, così come definiti dalla normativa vigente.

CAPITOLO 9

LA TUTELA DEL PAESAGGIO

ART. 43 - LA CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA -

I comuni sono chiamati ad essere responsabili della tutela del territorio. Tutelare il paesaggio significa governare le sue trasformazioni dovute all'intervento dell'uomo o agli eventi naturali, non solo controllando i possibili effetti negativi di de-qualificazione del paesaggio, ma anche promuovendo con opere di elevata qualità progettuale, la ri-qualificazione delle parti di territorio degradate.

Al piano comunale viene attribuito un particolare valore conclusivo del processo di costruzione del sistema di tutela che ha origine nel "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Alle amministrazioni comunali è lasciato il compito di dare maggior definizione al Piano Paesaggistico Regionale, ora riferimento per la componente paesaggistica, per poter orientare adeguatamente e responsabilmente i singoli progetti di trasformazione territoriale del paesaggio, inteso nella sua accezione più ampia di bene collettivo che travalica visioni puntuali o localistiche.

il Piano di Governo del Territorio è così chiamato a controllare le concrete trasformazioni paesaggistiche del territorio, con le autorizzazioni negli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica e con l'esame paesistico dei progetti nel resto del territorio, ed è così investito di grandi e decisive responsabilità in tale ambito. Ne consegue che nulla di ciò che il Piano produce è estraneo alla dimensione paesistica; ogni determinazione di Piano, dalle scelte localizzative alle indicazioni progettuali, alle disposizioni normative, sono conseguenza di analisi e considerazioni di tutela

Sulla base delle indicazioni normative del PTPR approvato con d.c.r. 28 settembre 2010, n° 56, del d.g.r. 29 dicembre 2005, n° 1681 "Modalità per la pianificazione comunale" con specifico riferimento all'allegato "Contenuti paesaggistici del PGT" e del d.g.r. 8 novembre 2002, n° VII/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", dalle analisi condotte e della completa conoscenza dei luoghi e dei rapporti che essi intrattengono con il contesto paesaggistico, si è arrivati a definire una *Carta della sensibilità paesistica - tavola DdP 10* nella quale sono raccolti gli elementi paesaggistici qualificanti e rilevanti che concorrono alla costruzione dell'identità del paesaggio.

Questa carta costituisce la sintesi del percorso di lettura/valutazione del paesaggio esistente e costituirà sì la base per l'esame di impatto paesistico, ma anche la base per lo sviluppo di iniziative per la fruizione turistica e non che valorizzino le potenzialità e i caratteri unici dei luoghi.

Il territorio è quindi stato suddiviso in classi di sensibilità paesistica che rappresentano la prima componente per la stesura dell'esame paesistico dei progetti, esame a cui ogni progetto che incide sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici deve essere obbligatoriamente sottoposto al fine di verificare se il progetto contribuisca a qualificare o a deteriorare il contesto paesistico, se produca effetti non apprezzabili sull'immagine del territorio o se invece possa arricchirla o impoverirla, se crei nuovi valori paesistici o piuttosto non comprometta o distrugga quelli esistenti. La combinazione della sensibilità paesistica stabilita e l'incidenza paesistica del progetto, che viene stabilita dal progettista dell'intervento edilizio sulla base della normativa sopra citata, contribuisce a formulare il giudizio di impatto paesistico, il

quale può risultare inferiore o superiore a una soglia di rilevanza e a una soglia di tolleranza.

I progetti il cui impatto non superi la soglia di rilevanza si intendono automaticamente accettabili sotto il profilo paesaggistico e, quindi, possono essere presentati all'amministrazione competente per i necessari atti di assenso o per la denuncia di inizio attività senza obbligo di presentazione della relazione paesistica; all'Amministrazione locale resta la facoltà di verifica della adeguatezza della stima d'impatto proposta dal proponente.

Nel caso in cui la stima fornita dal progettista dell'intervento non sia giudicata adeguata il responsabile dell'Ente locale comunica all'interessato le specifiche motivazioni, puntualmente illustrate, per le quali non si condivide la valutazione fornita dal progettista. Contestualmente viene avviata la fase relativa al "giudizio d'impatto paesistico" che prevede la richiesta al proponente l'intervento di una relazione paesistica e, in ottemperanza alle disposizioni dell'art 81, c. 3, lett. b, c della L.R. 12/2005, l'acquisizione dell'obbligatorio parere della Commissione Paesaggio locale sul progetto presentato.

Tale fase, oltre che nel caso sopra illustrato, si avvia anche a seguito della autonoma valutazione del progettista che attribuisca al progetto un impatto paesistico oltre la soglia di rilevanza.

Successivamente all'acquisizione del parere della Commissione Paesaggio, il responsabile del procedimento esprime il giudizio di impatto paesistico formulando eventuali richieste di modifica del progetto o subordinandone l'approvazione alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto. Nel caso il progetto, se superiore anche alla soglia di tolleranza, abbia un giudizio di impatto paesistico negativo, può essere respinto per motivi paesistici fornendo indicazioni per la completa riprogettazione dell'intervento.

La documentazione prevista a corredo dei progetti di trasformazione del territorio deve sempre essere integrata da una documentazione fotografica che illustri il contesto paesistico di riferimento. Inoltre, qualora l'intervento risulti ricompreso in ambiti con classi di sensibilità "Media", "Alta" e "Molto Alta", dovrà essere allegata una rappresentazione che evidenzii adeguatamente l'inquadramento del progetto e l'integrazione con il contesto; se necessario, in relazione all'importanza dell'opera in progetto, dovrà essere allegata anche una simulazione fotocompositiva del progetto.

Sono escluse dall'esame paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

La suddivisione in classi di sensibilità di cui alla tavola *DdP 10 - Carta della sensibilità paesistica* è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione di impatto paesistico.

La valutazione è stata articolata in due livelli di lettura: locale e sovra locale e tre modi di valutazione: morfologico-strutturale, vedutistico, simbolico, dalla cui lettura incrociata si è giunti alla suddivisione nelle cinque classi:

- 1 = classe di sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = classe di sensibilità paesistica bassa
- 3 = classe di sensibilità paesistica media
- 4 = classe di sensibilità paesistica alta
- 5 = classe di sensibilità paesistica molto alta.

I fattori che maggiormente hanno influenzato la classificazione di sensibilità sono stati gli elementi caratterizzanti il paesaggio storico culturale (immobili di pregio, luoghi di riconoscimento della collettività, luoghi di devozione religiosa, ecc), i tracciati viari con valenza panoramica e storica, elementi naturali, le aree coltivate caratterizzate da forme di antropizzazione colturale (filari, pozzi, insediamenti di origine storica).

Non si è individuata la classe di sensibilità paesistica sulle aree per le quali il Documento di Piano prevede l'inedificabilità (Aree non soggette a trasformazione), in quanto non sussistono i presupposti di una loro futura trasformazione e sulle aree per le quali il Piano prevede che il provvedimento abilitativo edilizio sia assoggettato al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la quale sostituisce l'esame paesistico dei progetti.

Ferma restando la definizione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi contenuta nel PGT, ai fini della valutazione del grado di incidenza del progetto vengono stabiliti i seguenti parametri minimi di riferimento:

- grado di incidenza = 1 molto basso, per i sotto riportati interventi:

nuovi fabbricati residenziali, ampliamenti di fabbricati residenziali esistenti e fabbricati accessori con Su di nuova costruzione < 100 mq da edificarsi in lotti liberi interstiziali, recinzioni

- grado di incidenza = 2 basso

nuovi fabbricati residenziali e ampliamenti di fabbricati residenziali esistenti con Su di nuova costruzione > 100 mq da edificarsi in lotti liberi interstiziali

- grado di incidenza = 3 medio

nuovi fabbricati con altezza maggiore rispetto a quella rilevata nei fabbricati costruiti (esclusi gli accessori) sui lotti confinanti, rispettivamente, di un piano fuori terra per i fabbricati residenziali e di 3 m per i restanti usi

nuovi capannoni agricoli in ambito di fondovalle con slp > 100 mq;

nuovi fabbricati residenziali e ampliamenti di fabbricati residenziali esistenti con Su di nuova costruzione > 100 mq in lotti liberi di margine (compresi i piani attuativi) e in ambito collinare di qualunque superficie;

- grado di incidenza = 4 alto

nuovi capannoni agricoli con Su > 100 mq in ambito collinare

nuovi fabbricati con altezza maggiore rispetto a quella rilevata nei fabbricati costruiti (esclusi gli accessori) sui lotti confinanti, rispettivamente, di due piani fuori terra per i fabbricati residenziali e di 6 m per i restanti usi

- grado di incidenza = 5 molto alto

nuovi capannoni agricoli in prossimità dei crinali

antenne telefoniche

Per i casi non rientranti tra quelli sopraelencati, si procede con criteri di analogia e di proporzionalità, che saranno verificati dal Responsabile dello sportello unico per l'edilizia. Oltre ai parametri di cui al comma precedente, per la determinazione del grado di incidenza del progetto si tiene conto dei seguenti aspetti ai sensi del d.g.r. 8 novembre 2002 n° VII/11045:

- l'installazione di componenti esterni degli impianti, specie se non integrati nella progettazione, incrementa di 1 il grado di incidenza paesaggistica del progetto rispetto al grado di incidenza dell'edificio considerato senza i componenti impiantistici;
- la mancata integrazione parziale o completa degli impianti solari termici o fotovoltaici incrementa di 1 il grado di incidenza paesaggistica del progetto rispetto al grado di incidenza dell'edificio considerato senza i componenti impiantistici;
- la presenza di serre solari incrementa di 1 il grado di incidenza paesaggistica del progetto rispetto al grado di incidenza dell'edificio considerato senza la serra.

ART. 44 - DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ EDILIZIA -

Ogni intervento edilizio deve garantire la migliore integrazione nel contesto edilizio, paesaggistico e ambientale in cui si inserisce. Seppur soggetto all'esame paesistico, ogni progetto è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni, a salvaguardia delle componenti fruibili di carattere percettivo:

- utilizzo di materiali derivanti alla tradizione edilizia locale;
- coperture esclusivamente a falde, con pendenza minima pari al 30% , rivestite con manto in coppi o simil-coppi in laterizio o composto cementizio, nei cromatismi tipici della tradizione locale;
- gronde realizzabili in legno, cotto, pietra naturale, laterizio intonacato, cemento armato;
- grondaie e pluviali realizzabili in rame o lamiera verniciata;
- rivestimenti dei muri realizzabili con intonaco civile a base di calce o di cemento, con pietra naturale o mattoni a vista; è vietato l'utilizzo di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi;
- zoccolature realizzabili in pietra naturale, o intonaco stollato;
- davanzali, soglie, spalle e architravi realizzabili in pietra naturale e in cemento a vista;
- tinteggiature realizzabili nei cromatismi tipici della tradizione locale, preferibilmente da scegliere nella gamma delle terre; ogni eccezione ai cromatismi della tradizione locale dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico;
- serramenti esterni realizzabili con infissi e telai in legno, in ferro o alluminio verniciato, nei cromatismi tipici della tradizione locale; imposte realizzabili nei medesimi materiali, preferibilmente nei tipi a persiana o ad antoni (sono ammessi gli avvolgibili nel caso in cui nel tessuto edilizio circostante sia caratterizzato da tale tipologia);
- gli interventi edilizi che prevedono la tipologia a capannone prefabbricato devono rispettare le disposizioni per la mitigazione ambientale e

paesaggistica eventualmente prescritte nelle norme che regolano i singoli ambiti urbanistici, con particolare attenzione alla pendenza delle falde delle coperture.

Nella progettazione degli edifici della filiera agricola ubicati in ambiti di crinale o visibili da ampio raggio o da strade di interesse panoramico, dovrà essere posta particolare attenzione nelle scelte architettoniche e compositive, nell'inserimento nel contesto edilizio, paesaggistico e ambientale e dovranno essere indicate le scelte cromatiche da adottare.

Nella progettazione dei Piani Attuativi adiacenti a zone agricole identificate con Classi di Sensibilità Paesistica "Alta", il progetto planivolumetrico dovrà fornire precise indicazioni tipologiche e indicare i cromatismi da adottare nell'edificazione.

Dovrà inoltre essere prevista, a carico dei soggetti attuatori, una cortina di verde di ampiezza adeguata quale filtro di mitigazione ambientale, che verrà piantumata con specie arboree autoctone, di sviluppo verticale non inferiore a m 5 verso gli ambiti agricoli.

Per gli interventi previsti lungo i tracciati dei *Percorsi di fruizione panoramica e ambientale* riportati nelle tavole *DdP 10 – Carta della sensibilità paesistica e PdS 04 – Carta ecopaesistica* che comprendono i tracciati dai quali è possibile fruire il paesaggio con ampie e ricorrenti visuali e i tracciati che attraversano per tratti significativi zone dotate di particolari caratteri paesistico-ambientali, all'esterno del perimetro del centro abitato dei tracciati collinari non è ammessa l'installazione di cartellonistica pubblicitaria nei tratti che attraversano o che determinano un rapporto visivo diretto con ambiti di rilievo paesistico, in particolare con le visuali paesaggistiche aperte sul territorio pianeggiante; per gli eventuali cartelli esistenti alla data di entrata in vigore della presente norma non possono essere rinnovate le concessioni in essere.

ART. 45 - INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE –

È vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali e in genere per qualsiasi attività diversa da quella forestale.

Su tutte le aree private del territorio devono essere rigorosamente conservati gli arbusti che per rarità della specie o comunque per morfologia e vetustà, risultino di particolare pregio e gli alberi aventi diametro del fusto, misurato a cm 150 di altezza dal colletto, superiore a cm 20.

L'abbattimento di questi arbusti e alberi può essere autorizzato dall'ente locale per lo sfruttamento edificatorio delle aree o nel caso vi siano rischi di danni ai fabbricati, alle infrastrutture, ostacolo al normale deflusso delle acque, interferenza con strutture o reti di servizi, rischio di stabilità dei terreni, contrasto con norme (Codice Civile o Codice della Strada), o nel caso vengano presentati progetti di ristrutturazione o realizzazione dell'area a verde, in caso di pubblica utilità o interesse pubblico. In tali casi dovrà essere effettuato il reimpianto di un pari numero di alberi di alto fusto, all'interno dello stesso lotto con pianta della stessa specie se autoctona e di dimensioni paragonabili, se consentito dalle tecniche botaniche e di giardinaggio. L'ente locale potrà eventualmente autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti o la messa a dimora di un numero doppio di alberi rispetto a quelli abbattuti in altre zone del territorio intercomunale che saranno concordate con l'ente stesso.

L'autorizzazione di cui al paragrafo precedente deve essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio,

sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature. Ogni abbattimento abusivo comporta inoltre la revoca del provvedimento abilitativo del quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza o da un numero doppio di alberi in altre zone del territorio indicate dalle Amministrazioni Comunali.

E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

Prima della fine dei lavori, nei lotti interessati da nuove costruzioni residenziali, nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora in forma definitiva nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq 150 di superficie di lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni mq 150 di superficie del lotto non coperta. La scelta della specie deve avvenire nella gamma delle essenze appartenenti alle specie vegetali autoctone. Non meno di 2/3 delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e i progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

La domanda di agibilità relativa a interventi edilizi nei quali siano previsti o prescritti la formazione di fasce verdi di mitigazione, la piantumazione di alberi e arbusti, o altre opere riguardanti gli interventi sulla vegetazione descritti nel presente articolo, dovrà essere corredata della documentazione fotografica comprovante l'esatto adempimento nella realizzazione della piantumazione. La carenza di tale documentazione costituisce motivo per il rigetto dell'istanza.

Relativamente alla vegetazione diffusa ossia le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti forestali, la vegetazione di ripa lungo i canali, la vegetazione interpodereale, i filari e gli esemplari isolati quando presentano elevato interesse tipologico e botanico, l'obiettivo primario è la tutela dell'esistente nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona. Infatti questi elementi assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico-funzionale sia sotto il profilo paesaggistico.

Solo i piani di dettaglio e i progetti operativi d'intervento, ivi compresi quelli relativi alla bonifica agraria e al miglioramento fondiario, ferma restando la necessità di salvaguardare quegli elementi che presentano carattere di eccezionalità e/o di notevole valore paesistico, possono, eventualmente, derogare al principio conservativo sulla base di motivate esigenze tese al raggiungimento di nuovi assetti territoriali e/o produttivi, prevedendo idonei interventi mitigatori, sostitutivi e/o di ripristino, volti al conseguimento di adeguati equilibri ambientali.