

COMUNE DI BETTOLA

**PIANO URBANISTICO GENERALE**

**DISCIPLINA REGOLATIVA**

Indice norme

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
art 1.    Natura ed oggetto del piano.....	5
art 2.    Elaborati costitutivi del PUG .....	5
art 3.    Generalità .....	7
art 4.    Rapporto con il Regolamento Edilizio.....	8
art 5.    Monitoraggio del piano .....	8
<b>TITOLO 2 – INDIRIZZI E DISCIPLINA DELLE INVARIANTI DI PIANO .....</b>	<b>9</b>
art 6.    Infrastrutture per la mobilità: assunzione delle determinazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata e previsioni progettuali del PUG .....	9
art 7.    Percorsi escursionistici, tematici e assi ciclopedonali .....	10
art 8.    Ambiti di rigenerazione urbana RG.....	11
<i>NUOVE URBANIZZAZIONI</i> .....	12
art 9.    Direttrici per lo sviluppo urbano – addizioni insediative – dotazione alloggi ERS –	12
art 10.   Direttrici per lo sviluppo dei tessuti produttivi .....	13
<i>RETE ECOLOGICA LOCALE</i> .....	14
art 11.   Rete ecologica locale.....	14
<b>TITOLO 3 – DISCIPLINA DEI TESSUTI STORICI E DEL TERRITORIO URBANIZZATO .....</b>	<b>16</b>
CAPO 1. – TUTELA TESSUTI SISTEMA INSEDIATIVO STORICO ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE.....	16
art 12.   Disciplina particolareggiata tessuti storici urbani e strutture insediative storiche non urbane - edifici di interesse storico architettonico, culturali e testimoniali .....	16
art 13.   Destinazioni d’uso nei tessuti storici e per gli edifici di interesse storico- architettonico - aspetti commerciali.....	29

art 14. Criteri generali di intervento sugli edifici all'interno dei tessuti storici e per gli edifici di valore storico- architettonico, culturale e testimoniale.....	30
CAPO 2. – ASSETTO TERRITORIO URBANIZZATO.....	38
<i>TESSUTI EDILIZI NEL TERRITORIO URBANIZZATO.....</i>	<i>38</i>
art 15. Territorio urbanizzato – parti di città omogenee e tipologia di trasformazioni ammesse – usi ammessi.....	38
art 16. Tessuti di primo impianto .....	40
art 17. Tessuti di addizione .....	42
art 18. Tessuti recenti o in corso di attuazione.....	44
art 19. Ambiti urbani da riqualificare .....	45
art 20. Verde privato.....	46
art 21. Tessuti specializzati per attività produttive / artigianali .....	47
Art 21 bis ambiti di PRG oggetto di proposta di attuazione nel periodo transitorio	48
<i>ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO .....</i>	<i>49</i>
art 22. Dotazioni territoriali – attrezzature e spazi collettivi.....	49
Art 22 bis incremento e qualificazione dotazioni territoriali e servizi .....	51
art 23. Dotazioni ecologiche-ambientali .....	52
CAPO 3. – TIPOLOGIA TRASFORMAZIONI .....	53
art 24. Interventi di qualificazione edilizia .....	53
art 25. Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	54
art 26. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali .....	55
<b>TITOLO 4 – DISCIPLINA TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>57</b>
art 27. Identificazione, obiettivi e usi nel territorio rurale.....	57
art 28. Interventi edilizi per funzioni connesse alle attività agricole .....	59
art 29. Interventi edilizi non connessi all'attività agricola - recupero patrimonio edilizio esistente.....	60
<b>TITOLO 5 - VINCOLI E TUTELE.....</b>	<b>66</b>
<i>RISPETTI.....</i>	<i>66</i>
art 30. Classificazione delle strade e fasce di rispetto viabilità .....	66
art 31. Aree di rispetto cimiteriale.....	67
art 32. Tutela delle risorse idriche destinate al consumo umano.....	67
art 32 bis. Polizia idraulica per i corsi d'acqua pubblici RD 523/1904 .....	69
art 33. Depuratori e relativa fascia di rispetto.....	69
art 34. Gasdotti .....	69
art 35. Impianto per l'emittenza radio e televisiva .....	71
art 36. Rete elettrica - Elettrodotti ad alta e media tensione.....	72

art 37. Aree idonee per la gestione dei rifiuti .....	73
art 38. Zone di protezione dall'inquinamento luminoso .....	74
<i>TUTELE PAESAGGISTICO-AMBIENTALI</i> .....	74
art 39. Rete Natura 2000 .....	74
art 40. Sistema della collina e dei crinali .....	74
art 41. Reticolo idrografico – fasce fluviali.....	75
art 42. Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale .....	76
art 43. Aree di interesse paesaggistico-ambientale di tutela locale .....	76
art 44. Crinali spartiacque principali e minori.....	77
art 45. Zone calanchive di valenza naturalistico - paesaggistica .....	77
art 46. Viabilità panoramica .....	77
art 47. Zone di tutela naturalistica .....	77
art 48. Biotopi umidi .....	78
art 49. Elementi vegetazionali (Aree boscate e formazioni lineari).....	78
art 49 bis. Geositi .....	79
<i>TUTELE STORICO – CULTURALI - ARCHEOLOGICHE</i> .....	79
art 50. Zone ed elementi di interesse storico, archeologico e paleontologico....	79
art 51. Insediamenti storici urbani e strutture insediative storiche non urbane.	80
art 52. Viabilità storica .....	80
art 53. Aree e beni architettonici e archeologici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 - Edifici di interesse storico architettonico, culturale e testimoniale	81
<i>RISCHI NATURALI, INDUSTRIALI E SICUREZZA</i> .....	82
art 54. Rischio sismico.....	82
art 55. Fasce di tutela fluviale - artt. 10÷14 del PTCP.....	83
art 56. Reticolo idrografico - Scenari di pericolosità alluvionale PGRA 2019 .....	84
art 57. Scenari di rischio alluvionale PGRA 2019: elementi esposti areali e lineari .....	84
art 58. Aste a pericolosità molto elevata per dissesti fluvio-torrentizi Art. 31 comma 9-11 del PTCP .....	85
art 59. Abitati da consolidare o trasferire .....	86
art 60. Aree a rischio idrogeologico molto elevato per frana PS267 .....	86
art 61. FRANE VARIANTE PRG 2009: schede norma frana quiescente (SNFQ) ..	86
art 62. Dissesti attivi - artt. 30 e 31 commi 6, 12 e 13 del PTCP .....	87
art 63. Dissesti quiescenti - artt. 30 e 31 comma 7 del PTCP.....	89
art 64. Dissesti potenziali - artt. 30 e 31 comma 8 e 12 del PTCP .....	89
art 65. Punti di prelievo delle acque ad uso potabile e acquedottistico art. 94 D.Lgs. n. 152/2006 .....	90
art 66. Zone Vulnerabili ai nitrati (ZVN).....	90

art 67. Zone di protezione delle acque superficiali oggetto di derivazioni ad uso potabile – Art 35 commi 3 e 4 PTCP – Bacino imbrifero di alimentazione della presa .....	90
art 68. Zone di protezione delle acque sotterranee – Aree di ricarica Art 35 commi 3-5-6 PTCP .....	91
art 69. Aree soggette a vincolo idrogeologico (RD n. 3267/1923) - art. 32 comma 11 del PTCP .....	91
art 70. Aree critiche Art 34 e 35 commi 3 e 9 PTCP .....	92
art 71. Stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici PTCP – PTA (Piano gestione delle acque o PGA).....	92
<i>VINCOLI PAESAGGISTICI</i> .....	93
art 72. Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. parte III .....	93
Appendice – individuazione degli USI .....	94

## TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### art 1. Natura ed oggetto del piano

1. Il Piano è lo strumento di pianificazione generale che sulla base e in coerenza con le risultanze delle analisi di Profilo e conoscenze e della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), delinea per l'intero territorio comunale, a tempo indeterminato, gli obiettivi e le strategie per dare attuazione ai principi indicati dalla LR 24/2017.
2. Il Piano è redatto secondo le disposizioni della LR 24/2017 in conformità con i vigenti strumenti di pianificazione comunali, e regionali.
3. La Tavola dei vincoli raccoglie e restituisce le prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali che gravano sul territorio, ai sensi del comma 2 dell'art. 25 della LR 24/2017.
4. Oltre a quanto sopra specificato, il Piano ha effetti conformativi del territorio limitatamente agli interventi di riuso e rigenerazione urbana attuabili tramite intervento diretto secondo la presente Disciplina.

### art 2. Elaborati costitutivi del PUG

1. Il Piano Urbanistico Generale è composto dai seguenti elaborati :

#### SQUEA\_STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICA AMBIENTALE

- STR – Relazione strategia
- TAV S1 – Struttura del territorio (scala 1:5.000)
- TAV S2 – Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale (scala 1:10.000)
  
- ASSETTO TERRITORIO E DISCIPLINA
- R - Relazione generale illustrativa
- D - Disciplina
- Tav. PUG 01 N/S – Assetto del territorio - invarianti strutturali – scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano (scala 1:10.000)
- Tav. PUG 02 – Assetto città consolidata (scala 1:5.000)
- Tav. PUG 03\_A – Disciplina particolareggiata tessuti storici capoluogo ed edifici di interesse storico - architettonico , culturale e testimoniale (scala 1:1.000)
- Tav. PUG 03\_B. – Disciplina particolareggiata strutture insediative storiche non urbane ed edifici di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale (scala 1:1.000) a cura di arch. Gian Paolo Passoni
- [Tav. PUG 03\\_C Disciplina edificato sparso di Interesse architettonico e testimoniale \(scala 1:1.000\)](#)
- Tav. PUG 04 N/S – Rete ecologica locale (scala 1:10.000)

#### TAVOLE E SCHEDA DEI VINCOLI

- TAV VIN 1/5 N/S – Rispetti (scala 1:10.000)
- TAV VIN 2/5 N/S – Tutele paesaggistico-ambientali (scala 1:10.000)
- TAV VIN 3/5 N/S – Tutele storiche culturali archeologiche (scala 1:10.000)
- TAV VIN 4.1/5 N/S – Rischi naturali industriali e sicurezza – Aree a pericolosità sismica (scala 1:10.000)
- TAV VIN 4.2/5 N/S – Rischi naturali industriali e sicurezza – Aree a pericolosità e/o rischio idraulico (scala 1:10.000)
- TAV VIN 4.3/5 N/S – Rischi naturali industriali e sicurezza – Piano di gestione rischio alluvioni (scala 1:10.000)
- TAV VIN 4.4/5 N/S – Rischi naturali industriali e sicurezza – Aree a pericolosità e/o rischio da frana (scala 1:10.000)
- TAV VIN 4.5/5 N/S – Rischi naturali industriali e sicurezza – Altro rischio naturale industriale e sicurezza – 1 - (scala 1:10.000)
- TAV VIN 4.6/5 N/S – Rischi naturali industriali e sicurezza – Altro rischio naturale industriale e sicurezza – 2 - (scala 1:10.000)
- TAV VIN 5/5 N/S – Vincoli paesaggistici (scala 1:10.000)
- SV – Scheda dei Vincoli

#### VALSAT

- VALSAT
- VALSAT Sintesi in linguaggio non tecnico
- Tavola V1 N/S “Sintesi diagnostica delle resilienze” (scala 1:10.000)
- Tavola V2 N/S “Sintesi diagnostica delle vulnerabilità” (scala 1:10.000)

#### QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

##### ELABORATI

- QC R - Quadro conoscitivo diagnostico – Relazione illustrativa generale

##### ALLEGATI

- Allegato QC\_R\_1: Analisi e schedatura delle attrezzature e degli spazi collettivi di interesse generale
- Allegato: QC\_R\_2: Analisi territorio urbano - Capoluogo
- Allegato: QC\_R\_3: Analisi e schedatura edificato tessuti storici urbani - Capoluogo
- Allegato: QC\_R\_4: Relazione riguardante la segnaletica redatta da Polizia locale
- Allegato: QC\_R\_5: Analisi e schedatura edificato in strutture insediative storiche non urbane a cura di arch. Gian Paolo Passoni
- Allegato: QC\_R\_6: Schedatura territorio rurale – edificato sparso a cura del Politecnico di Milano
- Allegato\_ Bettola\_207\_rilievo foto a cura del Politecnico di Milano
- Allegato\_ Relazione comune Bettola a cura del Politecnico di Milano
- Allegato\_ Relazione di sintesi a cura del Politecnico di Milano

##### TAVOLE:

- Tavola QC\_1 N “Sistema della accessibilità” (scala 1:10.000)
- Tavola QC\_1 S “Sistema della accessibilità” (scala 1:10.000)

- Tavola QC\_2 N “Sistema dei servizi, dotazioni e dell’abitare “(scala 1:10.000)
- Tavola QC\_2 S “Sistema dei servizi, dotazioni e dell’abitare “(scala 1:10.000)
- Tavola QC\_3 “Sistema accessibilità, servizi, dotazioni e dell’abitare (scala 1:5.000)
- Tavola QC\_4 N “Sistema del paesaggio” (scala 1:10.000)
- Tavola QC\_4 S “Sistema del paesaggio” (scala 1:10.000)
- Tavola QC\_5 “Stato attuazione PRG vigente” (scala 1:10.000)
- Tavola QC\_6 N “Sistema della sicurezza territoriale - Dissesto”(scala 1:10.000)
- Tavola QC\_6 S “Sistema della sicurezza territoriale - Dissesto”(scala 1:10.000)
- TavolaQC\_7 N “Sistema della sicurezza territoriale – Pericolosità Idraulica”(scala 1:10.000)
- TavolaQC\_7 S “Sistema della sicurezza territoriale – Pericolosità Idraulica”(scala 1:10.000)
- Tavola QC\_8 N “Idrogeologia - 1” (scala 1:10.000)
- Tavola QC\_8 S “Idrogeologia - 1” (scala 1:10.000)
- Tavola QC\_9 “Individuazione perimetro del territorio urbanizzato al 01/01/2018(scala 1:5.000)
- Tavola QC\_10 N “Idrogeologia – 2” (scala 1:10.000)
- Tavola QC\_10 S “Idrogeologia - 2” (scala 1:10.000)
- Tavola QC SE 1.a “Capacità di fornitura di servizi ecosistemici” (scala 1:30.000)
- Tavola QC SE 2 “Capacità di fornitura di servizi ecosistemici” (scala 1:30.000)

### **art 3. Generalità**

#### **1. Valore delle rappresentazioni cartografiche**

Come stabilito dall’art. 24 della LR 24/2017, le rappresentazioni cartografiche del Piano hanno valore ideogrammatico quando sono riferite ai contenuti strategici.

Gli strumenti di attuazione del Piano possono precisare le rappresentazioni ideogrammatiche di cui sopra, per portarle a coincidere con lo stato dei luoghi in relazione alle finalità dell’intervento. Le predette precisazioni, non costituendo difformità tra lo strumento di attuazione e il presente Piano, non costituiscono variante allo stesso.

Le rappresentazioni grafiche hanno valore di univoca rappresentazione cartografica esclusivamente nei casi essi siano riferimento per interventi diretti, secondo quanto stabilito dall’art. 33 della LR 24/2017. Il medesimo valore è riconosciuto alle rappresentazioni cartografiche della Tavola dei vincoli, di cui all’art. 37 della LR 24/2017.

#### **2. Varianti al Piano**

Possono avere valore ed effetto di variante al Piano i seguenti procedimenti:

- stipula di accordi di programma ai sensi dell’art. 34 del D.lgs. 267/2000 come specificato dall’art. 60 della LR 24/2017;
- approvazione del progetto definitivo o esecutivo di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, o comunale mediante procedimento unico ai sensi dell’art. 53 della LR 24/2017;
- approvazione del progetto definitivo per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all’esercizio d’impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati e

altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 dell'art. 8 del DPR 160/2010;

- localizzazione e approvazione dei progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti,

Al di fuori dei casi sopra indicati, le varianti generali al Piano si approvano con il procedimento di cui agli artt. 44 e seguenti della LR 24/2017, fatta salva l'esclusione dalla ValSAT nei casi di cui all'art. 19 comma 6 della LR 24/2017.

L'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti rende inapplicabili le disposizioni del Piano con esse incompatibili senza necessità di procedere a variante.

### 3. Aggiornamento tavola dei vincoli

La Tavola dei Vincoli, elaborato costitutivo del Piano, viene aggiornata con modalità proprie, come disposto dal comma 5 dell'art. 37 della LR 24/2017; l'aggiornamento avviene con deliberazione consiliare ricognitiva a seguito dell'approvazione di leggi, di piani o atti di altre amministrazioni che comportano la modifica delle prescrizioni o dei vincoli che gravano sul territorio comunale, senza che ciò costituisca variante al Piano.

## **art 4. Rapporto con il Regolamento Edilizio**

1. Il Regolamento edilizio, redatto ai sensi del DPR 380/2001, della LR 15/2013 e DGR 922/2017 contiene la disciplina definitoria e prescrittiva sui materiali urbani e su modalità intervento su patrimonio edilizio. In esso possono convergere i Regolamenti Comunali di settore (es piano del verde, piano decoro e arredo urbano , ecc.) che ne costituiscono allegati.

2. La Disciplina del Piano rimanda al Regolamento Edilizio per la definizione dei livelli prestazionali richiesti per la sostenibilità degli interventi e per modalità operative e di tutela del decoro e della qualità edilizia ed urbana. Tale rimando permette di adeguare gli strumenti urbanistici più agilmente rispetto agli avanzamenti tecnologici, gli studi e le ricerche di settore, l'emanazione di direttive.

## **art 5. Monitoraggio del piano**

1. Al fine di garantire il controllo dell'adeguatezza delle azioni previste dalla pianificazione urbanistica comunale e la congruenza con le caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale, l'Amministrazione Comunale effettua, in relazione all'attuazione delle previsioni, il monitoraggio del PUG e il controllo degli effetti ambientali, sociali ed economici indotti.

2. Il monitoraggio del PUG deve essere effettuato periodicamente e costituisce un sostantivo orientamento al fine della determinazione degli interventi da inserire e prevedere negli AO, sia per quanto riguarda le azioni di trasformazione, sia per quanto riguarda le azioni di mitigazione degli impatti e di miglioramento delle caratteristiche ambientali del territorio comunale.

3. Il monitoraggio deve essere effettuato secondo gli indicatori, le componenti ambientali e la tempistica indicati nella VALSAT.



4. Il report dell'attività di monitoraggio, deve esplicitare la congruità dell'attuazione del piano, evidenziare l'eventuale insorgenza di elementi non previsti e indicare le eventuali necessità di intervenire con opportune misure ed azioni correttive.

## TITOLO 2 – INDIRIZZI E DISCIPLINA DELLE INVARIANTI DI PIANO

### **art 6. Infrastrutture per la mobilità: assunzione delle determinazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata e previsioni progettuali del PUG**

#### Individuazione cartografica

1. Nella tav. PUG 01 sono rappresentate, in modo ideogrammatico, le direttrici di sviluppo della rete infrastrutture per la mobilità e gli interventi per il miglioramento della sicurezza nei tratti urbani ed extra urbani.

#### Obiettivi di pianificazione

2. Il PUG recepisce e assume dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare il PRIT e il PTCP e redigendo PTAV, la previsione del miglioramento della viabilità principale rappresentato dalla SS 654 nel tratto a monte del capoluogo.

3. Al fine di migliorare la viabilità locale il PUG definisce in modo ideogrammatico, le connessioni integrative della rete viaria che dovranno essere obiettivo per gli Accordi Operativi, oggetto di pianificazione settoriale e specifica progettazione quali:

- tratti per il potenziamento della sede delle infrastrutture locali esistenti;
- i nodi oggetto di interventi per la sicurezza;
- potenziamento principali assi ciclopedonali urbani ed extraurbani per la mobilità dolce.

#### Valore delle indicazioni grafiche del PUG

4. L'individuazione grafica del tracciato delle nuove infrastrutture deve essere considerata ideogrammatica con valore di indirizzo per i successivi strumenti attuativi.

5. Contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica delle infrastrutture secondo le modalità individuate nella ValSAT. Tali opere e gli eventuali espropri che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto.

## **art 7. Percorsi escursionistici, tematici e assi ciclopedonali**

### Individuazione cartografica

1. Il PUG individua nella Tav. PUG 01 il sistema degli assi per la mobilità dolce da potenziare e gli itinerari per la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali e storico-culturali alla scala territoriale comunale e sovracomunale.
2. Al fine di potenziare il sistema escursionistico e la viabilità ciclopedonale il PUG:
  - recepisce i tracciati della pianificazione sovraordinata della rete escursionistica;
    - o ciclovia val Nure ER 3
    - o strada dei vini e dei sapori
    - o grande ippovia
  - individua assi per la realizzazione di piste ciclopedonali finalizzate al potenziamento e ricucitura delle infrastrutture esistenti e i principali tracciati della viabilità secondaria da recuperare per la mobilità dolce

### obiettivi di pianificazione

3. Il sistema degli itinerari costituisce il riferimento territoriale per lo svolgimento di una pluralità di ruoli quali:
  - integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione;
  - struttura fondamentale di riferimento per la creazione di itinerari di fruizione e di pacchetti strutturati di offerta turistica;
  - struttura portante della rete ecologica;
  - catalizzatore per la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per il turismo e il tempo libero.
4. Le infrastrutture di cui al presente articolo sono individuate quali destinatarie di interventi di valorizzazione con particolare riguardo alla realizzazione di attrezzature informative o di supporto quali parcheggi attrezzati, aree attrezzate per il ristoro e la sosta.

### Modalità di valorizzazione/tutela

5. Nei tratti delle strade urbane ed extraurbane di nuova costruzione o soggette a sostanziali lavori di ristrutturazione i cui tracciati sono individuati come percorsi escursionistici e ciclo-pedonali o lungo i quali è in atto o è prevedibile un consistente flusso di cicli, motocicli e pedoni, devono possibilmente essere previsti marciapiedi e piste ciclo-pedonali con caratteristiche conformi alla vigente normativa tecnica ed alle esigenze dell'utenza, preferibilmente in sede propria e con caratteristiche progettuali e materiche atte a minimizzare impatti su ambiente e paesaggio.
6. La sede della viabilità storica comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.

L'amministrazione, attraverso i competenti atti amministrativi regolamentari può:

- a) individuare tratti testimoniali quali mulattiere, sentieri, strade poderali ed interpoderali, in cui disporre che nei tratti con pavimentazioni originali o particolarmente significative, sia limitato il transito dei mezzi motorizzati ai soli mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per

l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento o la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili;

b) salvaguardare e/o ripristinare i toponimi originari significativi.

c) inserire la viabilità storica in percorsi di valorizzazione e promozione turistica del territorio.

7. Nel rispetto degli obiettivi del PUG, si possono individuare le opportunità e potenzialità di intervento per il recupero e la valorizzazione dei percorsi storici, tematici ed escursionistici che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private.

## **art 8. Ambiti di rigenerazione urbana RG**

### Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua in modo ideogrammatico gli interventi di rigenerazione urbana alla tav PUG 01 con la sigla RG "n".

### Obiettivi della pianificazione

2. In tali aree individuate in modo ideogrammatico il PUG, ai sensi dell'art 7 comma 4 lettera c) della L.R. 24/17, persegue gli obiettivi di rigenerazione urbana, ovvero processi di riqualificazione anche incrementali, che, con particolare riferimento ad aree strategiche della città, ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria, prevedono una loro significativa trasformazione come meglio definiti nella SQUEA.

### modalità di attuazione

3. Gli ambiti i rigenerazione urbana si attuano mediante Accordo Operativo che dovrà perseguire gli obiettivi esplicitati nella SQUEA e avere significative ricadute positive sulla qualità della città pubblica e dei servizi.

Per alcuni ambiti di rigenerazione, solo qualora non fossero raggiunte condizioni soddisfacenti per gli accordi operativi di rigenerazione urbana, potranno essere comunque realizzati interventi più limitati di riqualificazione urbanistica e, in particolare, tale possibilità è ammessa per gli ambiti interni al TU che, alla tav PUG 02 sono individuati come "ambiti urbani da riqualificare" (sigla R "n").

4. Sul patrimonio edilizio esistente, nelle more dell'attuazione di accordi operativi o degli interventi di ristrutturazione urbanistica, possono essere eseguiti interventi di qualificazione edilizia comprendenti MO, MS, RE di tipo conservativo senza modifica della sagoma e del volume edilizio dei fabbricati esistenti e senza possibilità di ampliamenti.

## NUOVE URBANIZZAZIONI

### **art 9. Direttrici per lo sviluppo urbano – addizioni insediative – dotazione alloggi ERS –**

#### Individuazione ed elementi di identificazione

1. Il PUG individua in modo ideogrammatico nella Tav. PUG 01 e PUG 02:
  - le direttrici maggiormente vocate per una possibile trasformazione dei suoli finalizzata al potenziamento di dotazioni territoriali, servizi e edilizia ERS,
  - le zone in cui non risulta ammissibile o è particolarmente limitata la possibilità di trasformazioni edilizie per lo sviluppo urbano (simbologie ideogrammatiche di tipo semaforico)

#### obiettivi di pianificazione

2. Lungo le direttrici individuate dal PUG sono possibili interventi di addizione/ricucitura urbane atte a migliorare il rapporto tra edificato e territorio rurale, nonché a potenziare l'offerta di dotazioni territoriali e di alloggi ERS.
3. Le trasformazioni possono essere previste, in sub ordine alla mancata definizione di accordi operativi nelle aree di cui al precedente comma 2, anche nelle restanti aree limitrofe al territorio urbanizzato che non presentano limitazioni e vincoli che ne precludano la trasformazione.

#### modalità attuazione

4. Le trasformazioni potranno essere definite mediante accordo operativo:
  - coerente agli obiettivi generali individuati dalla Strategia (SQUEA) per il miglioramento delle dotazioni e della qualità urbana degli insediamenti;
  - rispondente agli obiettivi della SQUEA per le differenti parti di città (quartieri) per la mitigazione delle carenze di dotazioni/infrastrutture individuate nel QC.
5. In tale aree è possibile collocare capacità edificatorie derivanti accordi operativi per realizzazione opere pubbliche, utilizzare le potenzialità definite agli art. 5 e 6 della L.R. 24/17, nonché trasferire potenzialità derivanti da demolizione fabbricati incongrui e/o interferenti con il paesaggio come individuati negli elaborati di QC allegati QC\_R 5 e QC\_R 6. O ancora, di fabbricati diroccati come definiti agli artt. 12 e 29 della presente disciplina.
6. Per la sostenibilità dei nuovi insediamenti e per un'adeguata qualità ambientale, la progettazione, in coerenza con le indicazioni della VALSAT, deve garantire il rispetto di obiettivi di qualità ecologica, sociale, ambientale, della morfologia urbana e del sistema dei servizi.
7. Nelle aree vocate alla possibile trasformazione devono inoltre, in generale, essere perseguiti i seguenti obiettivi:
  - sviluppo dei tessuti urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi caratterizzati da alta qualità e sostenibilità ambientale, anche al fine del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
  - graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;

- previsione di soluzioni costruttive dell'edificato caratterizzate da elevate prestazioni energetiche ed utilizzo FER integrate;
- previsione di soluzioni urbanistiche e tecnologiche *natur based* finalizzate alla sostenibilità ambientale e al miglioramento della gestione delle acque meteoriche;
- potenziamento servizi ecosistemici.

#### Disposizioni per garantire soddisfacimento alloggi ERS

8. Al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione Comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli, il PUG determina che la possibilità della trasformazione dei suoli lungo le direttrici di sviluppo – addizioni insediative è condizionata all'ampliamento dell'offerta di alloggi ERS da integrare in quartieri ad alto valore architettonico ed ambientale in numero percentuale non inferiore al 10% delle nuove previsioni.

9. La disposizione di alloggi ERS può anche avvenire attraverso politiche perequative, prevedendo, l'utilizzo di alloggi esistenti con lo scopo di utilizzare il patrimonio edilizio inutilizzato e di disporre immediatamente di alloggi a costi inferiori rispetto al nuovo.

### **art 10. Direttrici per lo sviluppo dei tessuti produttivi**

#### Individuazione ed elementi di identificazione

1. Il PUG individua in modo ideogrammatico nella Tav. PUG 01 e PUG 02:
  - le direttrici maggiormente vocate per lo sviluppo e la crescita dei tessuti produttivi esistenti;
  - le zone in cui non risulta ammissibile o è particolarmente limitata la possibilità di trasformazioni edilizie (simbologie ideogrammatiche di tipo semaforico)

#### obiettivi di pianificazione

2. Lungo le direttrici individuate dal PUG può essere previsto il potenziamento dei tessuti produttivi per le funzioni individuate dalla LR 24/17.
3. Le trasformazioni di cui al comma 2 possono essere altresì previste, in subordine, anche nelle restanti aree limitrofe al territorio urbanizzato con funzioni produttive che non presentano limitazioni e vincoli tali da precluderne la trasformazione.

#### modalità attuazione

4. Le trasformazioni potranno essere definite mediante accordo operativo rispondente agli obiettivi individuati dalla Strategia (SQUEA) con particolare riguardo al potenziamento di viabilità e qualità insediative.
5. Per la sostenibilità dei nuovi insediamenti e per un'adeguata qualità ambientale, la progettazione, in coerenza con le indicazioni della VALSAT, deve garantire il rispetto di obiettivi di qualità ecologica, sociale, ambientale, della morfologia urbana e del sistema dei servizi.
6. L'urbanizzazione delle aree e le nuove costruzioni di carattere produttivo, devono prevedere soluzioni edilizie *natur based* per la mitigazione paesaggistica e energetica delle strutture;

**RETE ECOLOGICA LOCALE****art 11. Rete ecologica locale**

1. Nelle tav. PUG 04 -N e PUG 04 - S, sono rappresentati con specifica retinatura, gli elementi strutturanti e le direttrici di sviluppo della rete ecologica locale così come delineate dal quadro conoscitivo, in linea e nel rispetto degli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare il PTCP e redigendo PTAV.
2. Le misure di salvaguardia della rete ecologica sono finalizzate alla creazione di un sistema interconnesso di habitat che, anche potenziando e valorizzando in tal senso la funzione del territorio rurale, contrasti i processi di depauperamento e frammentazione degli ecosistemi naturali favorendo prioritariamente il mantenimento e la riproduzione delle specie faunistiche e vegetazionali ivi presenti.
3. Con finalità di tutela e implementazione della rete ecologica il PUG individua e disciplina i seguenti elementi funzionali:
  - a. Corridoio fluviale primario, riferito essenzialmente al corso del torrente Nure che svolge la funzione di collegamento principale ai nodi ecologici ed agli stepping stone, in combinazione/sinergia con i corridoi d'acqua di terzo livello e gli elementi di connettività diffusa;
  - b. Corridoi d'acqua di terzo livello, riferiti ai più significativi corsi d'acqua del reticolo idrografico minore e le relative fasce vegetate, che svolgono una funzione complementare al corridoio fluviale primario;
  - c. Stepping stones, rappresentati prevalentemente da formazioni vegetali non lineari quali boschi strutturati, cedui, formazioni boschive ruderali o in espansione, vegetazione arbustiva in evoluzione, vigneti, frutteti caratterizzati da una densa vegetazione;
  - d. Elementi della connettività diffusa costituiti dalle formazioni lineari esistenti ai bordi di sentieri e carraie, a contorno di radure, prati polifiti, pascoli e coltivi, che rappresentano gli elementi della rete locale che contribuiscono a garantire la connettività diffusa e capillare della rete stessa;
  - e. Elementi di Verde Urbano, riferiti alle formazioni vegetate esistenti e di progetto, di servizio allo spazio urbano (pubblico, privato e attrezzato dei parchi civici, viali, aree sportive/ricreative) in quanto indirizzati al miglioramento della funzionalità ecologica del sistema.
4. Fatte salve eventuali specificazioni di maggiore dettaglio riportate nei commi successivi, negli elementi della rete ecologica sono di norma ammessi gli interventi di trasformazione definiti con specifici Accordi Operativi e già disciplinati dai previgenti strumenti urbanistici (PRG) e interventi di riqualificazione, di trasformazione e di completamento degli ambiti consolidati, eventualmente previa definizione di misure compensative come specificate nelle norme relative ai singoli elementi della Rete ecologica locale. Sono, inoltre, ammessi interventi volti all'educazione, alla valorizzazione ambientale ed alla sicurezza del territorio, nonché interventi a sostegno delle attività agricole, oltre a tutte le funzioni e le azioni che concorrono al miglioramento della funzionalità ecologica degli habitat ed alla promozione della fruizione per attività ricreative compatibili con gli obiettivi di tutela e potenziamento della biodiversità; gli interventi ammessi dovranno comunque prediligere l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
5. Le misure di salvaguardia della rete ecologica di cui al presente articolo rientrano tra le dotazioni ecologico-ambientali.

6. Nel Corridoio fluviale primario, definiti al precedente comma 3, lettera a):
- a. la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della salvaguardia delle zone di maggiore pregio naturalistico e di maggiore funzionalità ecologica, della riduzione dei fattori di pressione e disturbo antropico migliorando la qualità dell'habitat acquatico, della riqualificazione delle aree maggiormente degradate al fine di garantire la continuità strutturale e funzionale del corridoio, di recuperare i biotopi potenziali ed incrementare la biodiversità, di favorire l'ampliamento e la continuità della fascia arboreo-arbustiva ripariale;
  - b. sono vietati interventi di nuova costruzione o di ampliamento dell'esistente se non funzionali all'attività agricola o per la realizzazione di abitazioni per i conduttori dei fondi agricoli e comunque realizzati da imprenditori agricoli; sono, di contro, ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'edificato esistente;
  - c. sono incentivati, tramite modalità da definire in sede di specifici Accordi Operativi, le pratiche di agricoltura biologica;
  - d. gli interventi infrastrutturali sono ammissibili solo qualora siano previsti da strumenti di programmazione nazionali, regionali o provinciali e comunque se accompagnati da adeguati interventi di mitigazione e di compensazione che dovranno in ogni caso garantire la continuità ecologica del corridoio e minimizzarne il disturbo.
7. Nei Corridoi d'acqua di terzo livello, definiti al precedente comma 35, lettera b):
- a. la pianificazione comunale persegue il mantenimento della efficienza funzionale di connessione, sia del corso d'acqua, sia degli ambienti vegetati di sponda;
  - b. fatte salve prioritarie esigenze igienico-sanitarie e di pubblica incolumità, è vietata la copertura o il tombinamento dei corsi d'acqua;
  - c. fatte salve prioritarie esigenze igienico-sanitarie e di pubblica incolumità, è vietata l'alterazione dei tracciati esistenti, evitando modifiche planimetriche mentre sono da preferirsi ampliamenti della sezione dei corsi d'acqua per favorirne una maggiore naturalità;
  - d. è perseguita la conservazione e la riqualificazione degli ambienti ripariali;
  - e. la realizzazione di nuovi insediamenti e opere che possano interferire con la continuità del corridoio deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per un'ampiezza idonea a garantirne la continuità;
  - f. la realizzazione di opere lineari di attraversamento del corso d'acqua dovrà prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica;
  - g. dovranno essere minimizzate le opere in alveo trasversali, che causino l'interruzione della continuità dell'ambiente acquatico.
8. Nelle Stepping stones, definiti al precedente comma 35, lettera c):
- a. la pianificazione comunale persegue gli obiettivi della salvaguardia e del potenziamento degli elementi presenti e della ricostruzione delle connessioni tra essi in modo da garantire una loro continuità spaziale;
  - b. con riferimento alle formazioni vegetate non lineari di pianura si perseguono azioni di tutela e salvaguardia degli elementi presenti, anche attraverso zone di rispetto dalle attività antropiche maggiormente invasive o dalle attività agricole intensive; si perseguono, inoltre, forme di incentivazione di interventi volti al loro potenziamento e alla loro estensione, oltre ad interventi di contenimento o sostituzione di eventuali specie alloctone.
9. Negli Elementi per la connettività diffusa, definiti al precedente comma 35, lettera d):
- a. la pianificazione comunale persegue la tutela e salvaguardia degli elementi lineari esistenti;
  - b. qualsiasi intervento che determini l'eliminazione di elementi lineari esistenti, o parti di essi, ove ammissibile ai sensi degli artt. 8 e 9 delle NTA del PTCP, deve essere compensato con la messa a dimora di nuovi filari o siepi della stessa dimensione e con caratteristiche

vegetazionali analoghe a quelle dell'elemento danneggiato, comunque impiegando, in ambito extraurbano, specie autoctone.

10. Gli Elementi di Verde Urbano, costituiti dall'insieme delle aree a verde urbano, sono ambiti preferenziali lungo i quali la pianificazione comunale deve prevedere interventi di mantenimento e potenziamento del sistema del verde, delle alberature, dei percorsi ciclabili, per garantire la connessione tra il verde urbano e le aree di maggiore naturalità periferiche. In particolare, eventuali interventi di riqualificazione delle aree edificate in corrispondenza delle direttrici di connessione dovranno prevedere interventi di potenziamento del sistema del verde e dei percorsi di mobilità lenta. Le aree a Verde urbano (pubblico, privato e attrezzato) svolgono un importante ruolo quali elementi ecologici all'interno della matrice del territorio urbanizzato, garantendo una riserva di biodiversità nell'ambito cittadino e una funzione, oltre che ricreativa, anche di compensazione degli impatti antropici indotti. La pianificazione comunale, perseguendo l'obiettivo di mantenimento e potenziamento delle aree verdi in ambito urbano e della loro dotazione vegetazionale, presterà particolare attenzione alle specie allergeniche nelle aree a verde pubblico.

## **TITOLO 3 – DISCIPLINA DEI TESSUTI STORICI E DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

### **CAPO 1. – TUTELA TESSUTI SISTEMA INSEDIATIVO STORICO ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE**

#### **art 12. Disciplina particolareggiata tessuti storici urbani e strutture insediative storiche non urbane - edifici di interesse storico architettonico, culturali e testimoniali**

##### *Individuazione*

1. PUG, sulla base delle analisi effettuate nel Quadro Conoscitivo Diagnostico, individua i perimetri dei tessuti storici e gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale nelle tavole PUG VIN 3N/S, PUG 03\_A, PUG 03\_B e PUG 03\_C distinguendoli tra:

- a) tessuti storici urbani
- b) strutture insediative storiche non urbane
- c) edifici di interesse storico-architettonico e relative aree di pertinenza

2. I tessuti storici, così come sopra individuati, sono stati oggetto di specifiche schedature e analisi all'interno degli elaborati di QC denominati QCR\_3 Analisi schedatura edificato tessuti storici urbani e QCR\_5 Analisi e schedatura edificato in strutture insediative storiche non urbane.

Gli edifici di interesse storico architettonico e testimoniale ubicati al di fuori dei tessuti storici di cui al comma 1 lettere a) e b) sono individuati nell'elaborato PUG\_03C che riprende le tutele già presenti nel PRG previgente.



3. Gli edifici di cui alla precedente lettera c) ricomprendono anche i beni sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/04 per cui valgono le specifiche disposizioni dettate dallo stesso decreto.

Indirizzi per gli interventi su patrimonio edilizio di carattere storico- architettonico

4. Nell'ambito dei tessuti storici valgono i criteri stabiliti dall'art 32 della LR 24/2017; il PUG stabilisce inoltre che:

- è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso commerciale e dei pubblici esercizi esistenti, salvo il trasferimento di tali attività all'interno del centro storico e comunque secondo quanto previsto al successivo art 13
- è necessario garantire l'accessibilità degli spazi aperti pubblici degli edifici di interesse storico architettonico e testimoniale; non è ammessa la trasformazione di negozi in autorimesse;

5. Finalità della tutela per tessuti storici ed edifici di interesse storico architettonico culturale e testimoniale è la conservazione del valore di fabbricati ed insediamenti con riferimento anche al contesto urbanistico e paesaggistico, la salvaguardia e il ripristino dei caratteri identitari originari e le tipologie insediative storiche con riferimento agli aspetti edilizi, urbanistici e di inserimento ambientale, nonché il riutilizzo dei beni dismessi o in stato di abbandono favorendo, dove possibile, il ripristino delle destinazioni d'uso originarie e limitando la realizzazione di nuove costruzioni.

6. Ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi si rimanda alle disposizioni di cui al successivo art 14 e ai contenuti del Regolamento Edilizio. Tali disposizioni potranno essere integrate dai contenuti di uno specifico "regolamento per l'arredo urbano".

Disciplina di tutela – norme generali

7. La disciplina riguardante i tessuti e strutture storiche e degli edifici di interesse storico architettonico, culturale e testimoniale è articolata nei successivi commi sulla base della classificazione degli edifici rappresentata nella Disciplina Particolareggiata di cui alle tavole PUG 03\_A e PUG 03\_B .

8. Per quanto concerne i beni vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04 si rimanda anche alla disciplina dell'art 53 delle presenti norme.

9. Per tutti gli edifici la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sotto categorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, sono definiti dai successivi commi, e sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sotto categoria di tutela.

10. Fermo restando che gli interventi ammissibili nel centro storico hanno come finalità la rigorosa conservazione degli elementi storici e la rimozione di quelli incongrui, per gli edifici non sottoposti a tutela di cui al precedente capoverso e ai vuoti urbani, l'attribuzione delle categorie di intervento, di alla disciplina particolareggiata - elaborato PUG 03\_ e \_B, ai fini della progettazione degli interventi, riveste carattere presuntivo e non prescrittivo. La categoria di intervento presuntiva attribuita dal PUG è da considerarsi come punto di riferimento per l'impostazione del progetto: tutti gli interventi in centro storico eccedenti la manutenzione ordinaria, in relazione all'intervento proposto, devono essere

supportati da un'analisi delle stratificazioni storiche degli interventi che si sono succeduti nel tempo, al fine di individuare quali siano gli elementi (tipologici, architettonici, materici, cromatici, di dettaglio costruttivo) che appartengono alla corretta caratterizzazione storica dell'edificio e del contesto, e quali, invece, siano gli elementi incongrui. Solo l'analisi suddetta può motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal PUG, ma sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio.

“Qualora durante la progettazione degli interventi edilizi emergano imprecisioni nel rilievo effettuato su ciascun edificio in sede di predisposizione del QC del PUG quali: l'errata delimitazione delle unità edilizie rispetto il reale stato di fatto e di diritto del fabbricato, l'errata indicazione delle caratteristiche o dei dettagli costruttivi dell'unità edilizia, il proprietario, tramite un tecnico abilitato alla progettazione delle opere, può richiedere all'Ufficio Tecnico un sopralluogo. Qualora venga riscontrato che in effetti lo stato di fatto reale dell'unità edilizia contraddice la classe di intervento assegnata dalla disciplina particolareggiata, l'Ufficio Tecnico predispone una relazione, completa delle foto e dei rilievi necessari, che comprenda anche la proposta di modifica alla classe di intervento originaria. Acquisito il parere positivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, la proposta di diversa classe sarà sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale. Altre specifiche sulle procedure potranno essere specificate all'interno del Regolamento Edilizio. Tale procedura non è ammessa per gli edifici appartenenti alle classi 1- 2a -2b.

11. In generale tutti gli interventi dovranno comunque rispettare i criteri e le modalità di intervento contenute nel successivo art 14 e nel regolamento edilizio per la tutela dei caratteri storici e testimoniali degli insediamenti e delle strutture edilizie.

12. Gli interventi di **RE** (Ristrutturazione Edilizia) nelle strutture insediative storiche sono sempre da considerarsi di **tipo conservativo** a meno di specifiche indicazioni contenute nella tav PUG 03\_A e PUG 03\_B e nella specifica disciplina di cui ai commi seguenti.

#### Caratteristiche tutela specifica per le strutture insediative storiche non urbane

13. La disciplina particolareggiata degli edifici facenti arte delle strutture storiche non urbane è rappresentata nella tav PUG 03\_B. e riguarda anche quegli edifici che, pur non ricadendo nei nuclei perimetrati di valore storico, si localizzano negli stretti dintorni e sui quali si è ritenuto di verificare la necessità di un controllo delle trasformazioni edilizie.

14. In relazione al fatto che le unità edilizie costituenti i nuclei in oggetto posseggono le caratteristiche dell'edilizia povera dell'alta collina, per origine storica, per l'uso dei materiali tipici, per le tipologie utilizzate in aggregazioni morfologiche semplici e complesse, le norme del presente capitolo, pur originate dai principi contenuti in quelle riferite ai tessuti storici urbani, se ne differenziano per gli interventi di semplificazione effettuati al fine di evidenziare con chiarezza agli operatori gli elementi che costituiscono le invarianti tipologiche/formali da salvaguardare per la tutela dell'ambiente storico ancora riconoscibile.

15. Si precisa che ogni unità edilizia può sempre essere sottoposta a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (a eccezione di quelle ricadenti nella classe 1), e a quelli comportanti interventi edilizi meno impattanti rispetto a quelli ammessi dalla categoria di intervento assegnata.

Disciplina - classi di intervento**16. Classe 1:**

Comprende le unità edilizie che rivestono rilevante importanza nel contesto urbano o territoriale, per specifici pregi o caratteri architettonici o storico-artistici significativi; tra tali edifici sono ricompresi:

- beni sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/04
- edifici di valore storico e architettonico

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi che eccedono la MS – manutenzione straordinaria, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e trasformazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, con:

- restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- conservazione o ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- conservazione o ripristino degli spazi liberi coperti e scoperti, quali corti, larghi, piazzali, orti, giardini;

b) Consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri generali del restauro, di cui alle lettere precedenti

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, MS, RS e CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto al successivo art 13). L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma preesistente nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile a funzioni pubbliche;
- realizzazione di nuove superfici accessorie completamente interrato anche al di fuori del sedime dell'edificio

In virtù della valenza architettonica degli edifici, in generale, è sconsigliata l'installazione di collettori solari termici e pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali. Per pannelli fotovoltaici, qualora previsti dalle normative nazionali e in esclusivo ambito di progetti di riqualificazione energetica del fabbricato, sono necessarie specifiche analisi su visuali e soluzioni integrate nelle coperture n

on aventi superfici non riflettenti.

All'interno di tale classe sono compresi anche gli edifici storici con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

## **17. Classe 2:**

Comprende le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del sistema insediativo storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico o per altre caratteristiche morfologiche. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la classe è articolata nelle seguenti sottoclassi:

### **17.1 Sottoclasse 2A:**

Comprende le unità edilizie di valore storico-testimoniale significativo, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, mediante:
  - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
  - la conservazione della struttura distributiva;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO, MS, RRC, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto art 13); nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. Per gli interventi edilizi MS, RRC e D il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

In virtù della valenza architettonica degli edifici, in generale, è sconsigliata l'installazione di collettori solari termici e pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali ad eccezione degli eventuali posizionamenti che non risultino in nessun modo percepibili da e verso le aree

pubbliche e gli edifici di interesse architettonico. Per pannelli fotovoltaici, qualora previsti dalle normative nazionali e in esclusivo ambito di progetti di riqualificazione energetica del fabbricato, è necessario prevedere soluzioni integrate nelle coperture e aventi superfici non riflettenti.

### **17.2 Sottoclasse 2.B:**

Comprende le unità edilizie di modesto valore storico-testimoniale, prive di elementi architettonici di particolare pregio, ma che rappresentano parte integrante del patrimonio edilizio storico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) Conservazione dei caratteri tipologici e valorizzazione degli elementi architettonici riconoscibili, mediante:
- il restauro o il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - la conservazione della struttura distributiva, fatta salva la possibilità di introdurre adeguamenti e modifiche che consentano, comunque,
  - la leggibilità dell'impianto distributivo originale;
  - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna dei locali, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di imposta del coperto, con obbligo di conservazione in sito dei solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata (frutto di interventi in tempi differenti) nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;
- b) il consolidamento strutturale, compresi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio senza la demolizione complessiva del fabbricato;
- c) la eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
- d) l'inserimento o la sostituzione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi effettuabili sono: MO, MS, RRC, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto all'art 13).

L'intervento RRC è comunque condizionato al rispetto delle finalità e dei criteri di intervento sopra definiti, e può consistere esclusivamente nella parziale riconfigurazione delle aperture sui fronti. In generale non è ammesso lo spostamento della quota dei solai se non per comprovate esigenze di carattere sanitario.

Gli interventi, per queste unità edilizie, non possono dare luogo alla demolizione integrale e ricostruzione, ancorché fedele dei fabbricati.

In virtù della valenza storica-testimoniale degli edifici e/o del contesto dei tessuti storici, l'installazione di unità esterne dei condizionatori è ammessa solo sui fronti secondari mentre i collettori solari termici e pannelli fotovoltaici potranno essere posizionati sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinentziali a condizione che siano di tipo integrato e che non interferiscano con le visuali paesaggistiche del territorio e non instaurino rapporti visivi con edifici storici o di interesse architettonico. Per pannelli fotovoltaici, qualora previsti dalle normative nazionali e in esclusivo ambito di progetti di

riqualificazione energetica del fabbricato, è necessario prevedere soluzioni integrate nelle coperture e aventi superfici non riflettenti

### **17.3 Sottoclasse 2.C: strutture di servizio ex produttive ed ex rurali (stalle e fienili)**

Comprende unità edilizie di interesse storico-testimoniale di tipologia totalmente o in prevalenza non abitativa di origine rurale o produttiva, che conservano ancora - almeno in parte - il loro assetto originario, e che, per essere recuperati a nuovi usi, richiedono una riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti.

Gli interventi devono avere la finalità della conservazione e valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche mediante:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi: strutture portanti, struttura della copertura,
- Il mantenimento del posizionamento e conformazione dei solai di pregio e la leggibilità dei rapporti architettonici tra pieni e vuoti;
- il restauro e il ripristino dei fronti, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari;
- il consolidamento strutturale;
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale (solai a volte o voltine, ecc.);
- l'inserimento di nuovi elementi architettonici e degli impianti.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE, CD. L'intervento RE non può comunque dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele, nonché modifica di sedime.

In virtù della valenza testimoniale del contesto dei tessuti storici, l'installazione di unità esterne dei condizionatori deve garantire la non interferenza con elementi architettonici; i collettori solari termici e pannelli fotovoltaici potranno essere posizionati sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali a condizione che siano di tipo integrato e che non interferiscano con le visuali paesaggistiche del territorio e non instaurino rapporti visivi con edifici storici o di interesse architettonico.

Per gli edifici individuati con specifica simbologia (\*) che presentano caratteristiche e materiali di finitura recenti o parzialmente incongrui, la possibilità di recupero, rifunzionalizzazione e cambio d'uso è subordinata all'individuazione di interventi che ne migliorino l'inserimento nel contesto storico.

## **18. Classe 3**

La classe riguarda le unità edilizie del sistema insediativo storico che non presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico o che hanno subito trasformazioni recenti.

La classe è articolata nelle seguenti sottoclassi:

- per i tessuti storici urbani – sottoclassi 3.A e 3.B
- per le strutture insediative storiche non urbane sottoclassi 3.C-N 3.D-N;

### **18.1 Sottoclasse 3.A**

La classe riguarda le unità edilizie compatibili con i tessuti storici che, a causa di trasformazioni recenti hanno subito alcune alterazioni dei caratteri morfologici e di finitura; la classe comprende altresì edifici più recenti da consolidare nel loro rapporto con il contesto.

Gli interventi devono rispondere all'obiettivo di conservazione dei residui caratteri di interesse testimoniale, e al miglioramento dei caratteri di compatibilità con il contesto storico sotto il profilo morfologico, materico e cromatico attraverso:

- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari per le parti originarie conservate e per gli elementi di valore stilistico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione preesistente dei corpi edilizi; sono ammesse nuove aperture sui fronti secondari e principali o la modifica di quelle preesistenti purché secondo modalità congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura delle aperture preesistenti; è ammessa inoltre la tamponatura di aperture preesistenti purché sia mantenuta la leggibilità dei caratteri architettonici del prospetto;
- la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui all'art 14 e del regolamento edilizio per la tutela dei caratteri storici e testimoniali degli insediamenti e delle strutture edilizie;
- Il miglioramento degli aspetti tipologici e materici dei fronti laddove oggetto di trasformazioni recenti;
- il consolidamento strutturale senza modifica del posizionamento dei solai voltati e di pregio per gli edifici residenziali;
- la ristrutturazione degli ambienti interni, fermo restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di valore stilistico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
- Il miglioramento degli aspetti tipologici e materici dei fronti laddove oggetto di trasformazioni recenti e che risultino incongrui con il contesto storico in cui sono inseriti.

L'installazione di unità esterne dei condizionatori è ammessa solo sui fronti secondari mentre i collettori solari termici e pannelli fotovoltaici potranno essere posizionati sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali a condizione che siano di tipo integrato e non interferiscano nei rapporti visivi con gli edifici di interesse architettonico. Per pannelli fotovoltaici, qualora previsti dalle normative nazionali e in esclusivo ambito di progetti di riqualificazione energetica del fabbricato, è necessario prevedere soluzioni integrate nelle coperture e aventi superfici non riflettenti.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura; sulle falde è consentita l'apertura di lucernari a raso con esclusione di abbaini sopraelevati.

In tutti gli interventi che interessano anche solo puntualmente le facciate deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture.

Nel caso di ristrutturazione estesa all'intero edificio con interventi significativi previsti anche sulle facciate, deve essere prevista l'eliminazione degli elementi incongrui o recenti di maggiore impatto (quali ad es. balconi, cornicioni in cemento, unità esterne dei condizionatori, avvolgibili, riquadrature finestre con marmi, saracinesche avvolgibili, ecc.) estendendo l'intervento all'intero fronte quando si opera sulla facciata principale.

Gli interventi di riqualificazione e miglioramento dei fronti potranno beneficiare degli incentivi previsti nel regolamento edilizio.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nelle seguenti categorie:

MO, MS, RRC, RE, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto all'art 13). L'intervento di RE deve comunque avvenire nel rispetto dei criteri e dei limiti sopra esposti, conservando le parti originarie e gli elementi di interesse testimoniale.

### **18.2 Sottoclasse 3.B**

Comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie di origine storica che, a seguito di estese e profonde trasformazioni, hanno perso riconoscibilità e sono quindi prive di interesse testimoniale oltre a risultare, per specifici aspetti morfologici e materici, in contrasto con il contesto; la classe comprende inoltre le unità edilizie recenti non del tutto coerenti con la struttura dell'insediamento storico, la cui permanenza è considerata compatibile a seguito di interventi volti alla riqualificazione delle strutture.

Per i fabbricati così classificati gli interventi devono rispondere all'obiettivo di conservazione dei residui caratteri di interesse testimoniale, e di miglioramento dei caratteri di compatibilità con il contesto attraverso:

- la conservazione e il ripristino di eventuali elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.)
- il consolidamento delle strutture originarie verticali e orizzontali o loro sostituzione quando non recuperabili;
- la ristrutturazione degli ambienti interni, fermi restando la conservazione e il ripristino di eventuali elementi di valore stilistico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento/sostituzione degli impianti tecnologici e inserimento di eventuali vani tecnici;
- il miglioramento/ripristino dei fronti esterni sotto il profilo morfologico, dei materiali, delle finiture e dei colori, prevedendo la ridefinizione delle facciate sulla base delle caratteristiche originarie dell'edificio e del rapporto con il contesto; gli interventi che interessano in modo significativo i fronti esterni dovranno quindi prevedere la rimozione delle superfetazioni e gli elementi incongrui quali ad esempio, balconi, cornicioni, saracinesche, tapparelle, riquadrature delle finestre.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nelle seguenti categorie: MO, MS, RRC, RE, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto all'art 13), RAL.

L'installazione di unità esterne dei condizionatori è ammessa solo sui fronti secondari mentre i collettori solari termici e pannelli fotovoltaici potranno essere posizionati sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali a condizione che siano di tipo integrato e non interferiscano nei rapporti visivi con gli edifici di interesse architettonico.

Gli interventi di riqualificazione e miglioramento dei fronti potranno beneficiare di eventuali incentivi coordinati nel regolamento edilizio.

### **18.3 Sottoclasse 3.C N. Edifici minori di valore testimoniale**

La classe riguarda le strutture storiche non urbane individuate nella tav PUG 03\_B e gli edifici in territorio rurale individuati nella tav PUG 03\_C e comprende le unità edilizie di modesto valore storico-testimoniale, prive di elementi architettonici di particolare pregio, ma che costituiscono, nel loro



insieme, parte integrante del patrimonio edilizio storico, ancora riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) La conservazione dei caratteri tipologici e la valorizzazione degli elementi architettonici mediante:
- il restauro o il ripristino dei fronti principali e secondari; sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano rispettati gli indirizzi di cui al successivo art 14;
  - il ripristino degli ambienti interni anche con la possibilità di accorpamento di più unità edilizie nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria. Su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna con conseguente innalzamento della linea di gronda limitatamente a quanto necessario per adeguarli ai valori minimi definiti nel regolamento edilizio
- b) Il consolidamento strutturale anche esteso a larghe parti dell'edificio, senza la demolizione complessiva del fabbricato; le pareti ricostruite dovranno rispettare le indicazioni contenute nel successivo art 14;
- c) la eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
- d) l'inserimento o la sostituzione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

Il tipo di intervento ammesso è la Ristrutturazione Edilizia di tipo Conservativo con vincolo parziale di tutela degli elementi, materiali e finiture tipiche dell'edilizia minore locale come specificato nel successivo art 14;.

Nella tav PUG 03\_C sono ricomprese, come da individuazione del PRG previgente, anche le aree edificate di antico impianto che, per il loro assetto urbanistico edilizio, presentano nel loro complesso esigenze di tutela ambientale anche se recenti interventi hanno modificato i tipi edilizi originali. In particolare, per gli edifici compromessi, anche in assenza di elementi specifici di valore che rendono non applicabili le finalità di cui alla precedente lettera a), devono essere comunque salvaguardati gli aspetti morfo-tipologici e materici tanto con riferimento ai singoli corpi edilizi che del contesto in cui si inseriscono.

#### **18.4 sottoclasse 3D- N Edifici privi di valore**

La classe riguarda le strutture storiche non urbane e Comprende le unità edilizie nelle quali non è più riconoscibile alcun valore per le radicali ristrutturazioni che ne hanno trasformato nel tempo l'assetto complessivo rendendo non più percepibili i caratteri tipologici e di finitura originari; la classe comprende altresì edifici contemporanei realizzati prevalentemente attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di unità preesistenti in aggregazioni morfologiche complesse o localizzati nei pressi del contesto storico individuato.

Gli interventi devono rispondere all'obiettivo di miglioramento dei caratteri di compatibilità con il contesto storico sotto il profilo morfologico, materico e cromatico, attraverso:

- La conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari attraverso la salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti; sono ammesse nuove aperture sui fronti secondari e principali o la modifica di quelle preesistenti purché secondo modalità congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura delle aperture preesistenti; è ammessa inoltre la tamponatura di aperture preesistenti purché sia mantenuta la leggibilità dei caratteri architettonici del prospetto come meglio specificato al successivo art 14;
- Il miglioramento degli aspetti tipologici e materici dei fronti laddove gli stessi siano stati oggetto di trasformazioni recenti, attraverso l'eliminazione delle incongruenze e la mitigazione degli impatti negativi;

- Il consolidamento strutturale;
- La ristrutturazione degli ambienti interni, fermo restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di valore stilistico rinvenuti a seguito dei lavori;
- L'efficientamento tecnologico degli impianti nel rispetto delle prescrizioni contenute nel successivo art 14;

Sottotetti esistenti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura se originali;

L'intervento edilizio ammesso è

- Ristrutturazione Conservativa per le unità edilizie appartenenti ad aggregazioni morfologiche lineari semplici e complesse.
- Ristrutturazione Ricostruttiva con mantenimento della sagoma del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche per le unità edilizie di origine contemporanea non appartenenti a morfologie aggregate.

### **18.5 Sottoclasse 3.E-N. Edifici recuperabili, Ruederi riconoscibili e non riconoscibili.**

La classe riguarda le strutture storiche non urbane e comprende edifici di vecchia e antica origine parzialmente crollati, resti di edifici aventi il sedime originario ancora riconoscibile e accumuli di materiali provenienti da crolli totali di edifici la cui esistenza è testimoniata dalle cartografie catastali storiche.

18.5.1 Al fine della applicazione della presente disciplina si considera esistente l'edificio individuato catastalmente e avente elementi perimetrali fino alla quota di imposta del tetto. Per tali edifici è previsto l'intervento di Ristrutturazione Conservativa con il mantenimento delle caratteristiche storico morfologiche ancora riconoscibili nel rispetto degli indirizzi contenuti nel successivo articolo;

18.5.2 Si considera edificio da recuperare quello individuato catastalmente avente elementi perimetrali tali da consentire l'identificazione della forma e del volume originari del fabbricato, anche sulla base di documenti storici e fotografie d'epoca. Gli edifici recuperabili sono sottoposti ad intervento di Ripristino Edilizio nel rispetto delle prescrizioni indicate nel successivo art 14,;

18.5.3 I resti di fabbricati non aventi i requisiti specificati nelle definizioni di cui al presente articolo, commi 18.5.1 e 18.5.2 si considerano ruderi. In tale categoria rientrano anche gli ammassi di pietre e di materiali da costruzione causati da crolli totali di edifici preesistenti comunque rappresentati nelle planimetrie dei catasti storici disponibili.

18.5.4 I ruderi di cui non è più riconoscibile la tipologia originaria sono sottoposti alle seguenti modalità di intervento:

- a) Rinaturalizzazione come descritta all'articolo 4 qualora il crollo abbia interessato tutte le unità edilizie appartenenti all'intero tessuto aggregato originario catastalmente individuabile seppur costruito in assenza di autorizzazioni edilizie non necessarie all'epoca di costruzione. [L'approvazione di un Accordo Operativo o di un Piano Attuativi di Iniziativa Pubblica di cui all'art.38 della legge regionale n.° 24/2017 riguardanti più unità edilizie dirute, comporta l'assegnazione di un bonus volumetrico forfettario pari a 50 mq. di SU per ciascuna unità edilizia, da utilizzare:](#)
  - o In aree individuate dal PUG, ovvero collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contiguo allo stesso, lungo le direttrici di sviluppo urbano;
  - o Per l'ampliamento di edifici esistenti in territorio rurale purché non presentino elementi di valore storico e architettonico che verrebbero snaturate dall'incremento volumetrico concesso e nel rispetto delle prescrizioni di cui alla disciplina del territorio rurale;

L'acquisizione del bonus volumetrico sopradescritto è strettamente connesso alla possibilità di interesse pubblico derivate dalla demolizione del rudere che deve essere volta principalmente al miglioramento dell'attrattività dei borghi, ovvero all'acquisizione di spazi di possibile libera fruizione e di aggregazione funzionali all'incremento della qualità degli spazi pubblici nei nuclei abitati di origine storica.

All'avvenuta acquisizione del bonus volumetrico come risultante da specifica convenzione urbanistica, il proprietario, dopo aver ripulito dai detriti e dalla vegetazione il vecchio sedime cederà l'area gratuitamente al Comune di Bettola che provvederà a renderlo disponibile per la fruizione pubblica.

Ulteriori specifiche su procedure e modalità per le cessioni potranno essere esplicitate nel Regolamento Edilizio.

- b) Ricostruzione per i ruderi interclusi in aggregati ancora conservati, o adiacenti ad altre unità esistenti, secondo parametri concordati in un progetto edilizio preliminare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Volume convenzionale ricostruibile pari alla superficie coperta originaria del rudere rilevabile dalla documentazione catastale con altezza non superiore a due piani e in armonia con lo Skyline prevalente nell'aggregazione di appartenenza;
  - Utilizzo del materiale originario o se mancante nel rispetto degli indirizzi descritti al successivo art 14;
- c) Per i ruderi appartenenti a tessuti aggregati lineari, semplici o complessi, totalmente crollati, o per parti consistenti di essi per i quali non è praticabile la rinaturalizzazione di cui alla lettera a), è possibile la ricostruzione ex novo previa l'approvazione di un progetto preliminare unitario comportante l'edificazione di tipologie aggregate nel rispetto dei seguenti parametri:
- Volume convenzionale ricostruibile pari alla superficie coperta originaria del rudere rilevabile dalla documentazione catastale con altezza non superiore a due piani;
  - Divieto di realizzazione in facciata di manufatti aggettanti quali balconi, pensiline, portici;
  - Finiture di facciata utilizzando il materiale lapideo disponibile integrato, se necessario, con pareti intonacate;
  - Coperture a falde semplici o complesse con skyline non uniforme;
  - Rispetto degli indirizzi di cui al successivo art 14;

#### **19. Classe 4 – N Edifici rurali non ricadenti nelle precedenti classi**

La classe riguarda prevalentemente le unità edilizie facenti parte delle strutture storiche non urbane.

Comprende unità edilizie non abitative di origine rurale o produttiva che, non possedendo alcun particolare valore, possono essere recuperati ai nuovi usi ammessi dal successivo articolo 3, attraverso una riorganizzazione sostanziale dell'assetto distributivo interno, il rifacimento totale delle facciate e il mantenimento del volume preesistente. attraverso interventi di RE - Ristrutturazione edilizia Conservativa incrementato, per quanto necessario, a raggiungere i valori massimi delle altezze indicati nel Regolamento Edilizio in merito alle deroghe ammissibili previste dalla normativa nazionale. Le unità edilizie in mediocri o pessime condizioni possono essere sottoposte a interventi di RE - ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza limitazioni di sedime e sagoma nel rispetto del volume preesistente, salvo l'avvenuta acquisizione di bonus volumetrici provenienti dalle demolizioni di manufatti precari o dalla rinaturalizzazione di ruderi, e con il rispetto dei confini privati. La

ricostruzione dovrà avvenire con particolare attenzione nell'uso dei materiali e delle finiture al contesto edilizio circostante.

## **20. Classe 5 - N Edifici contemporanei di tipo a blocco isolato**

La classe riguarda le unità edilizie prevalentemente adiacenti alle strutture insediative storiche non urbane.

Comprende edifici di recente costruzione quali ville, villini, palazzine, capannoni ad uso produttivo e/o rurale, ricadenti nella morfologia a blocco isolato e dotati di ampie aree di pertinenza non sottoposti ad alcun vincolo e tutela.

Tali edifici sono sottoposti a interventi di Ristrutturazione ricostruttiva senza limitazioni di sedime e sagoma nel rispetto del volume preesistente, salvo l'acquisizione di bonus volumetrici provenienti dalle demolizioni di manufatti precari o dalla rinaturalizzazione di ruderi, e con il rispetto dei confini privati. La ricostruzione dovrà avvenire con particolare attenzione nell'uso dei materiali e delle finiture al contesto edilizio circostante.

Tali edifici, quando esterni dal perimetro dei tessuti storici, possono essere destinatari del recupero di bonus volumetrici generati dalla demolizione degli edifici incongrui ubicati nel territorio rurale e/o degli edifici non recuperabili nelle strutture insediative storiche non urbane di cui alla classe 3D\_N - comma 18.5 .

## **21. Classe 6- N Edifici incongrui, accessori di tipo precario, baracche, tettoie .**

La classe comprende gli edifici in contrasto con i tessuti storici, edifici minori ad uso pertinenziale di tipo precario prevalentemente realizzati senza la necessaria autorizzazione e non accatastati per i quali è prevista la demolizione nell'ambito di interventi intervento di risanamento delle aree libere di pertinenza degli edifici.

Tipo di intervento: D (demolizione senza ricostruzione)

## **22. Classe 7- Edifici non rilevabili**

Comprende quegli edifici che per la loro localizzazione nel territorio o in quanto ricadenti in recinti di proprietà non accessibili, non sono stati censiti dal rilievo urbanistico ed edilizio. Qualora venissero richiesti interventi edilizi superiori [alla Manutenzione Straordinaria](#), l'Ufficio Tecnico procederà come previsto al precedente comma 10 all'assegnazione della classe di appartenenza;

## **23. Classe 8: recupero e risanamento aree libere**

Comprende le unità fondiariae e gli spazi storicamente non edificati, che testimoniano l'assetto storico dell'insediamento e la sua evoluzione. Possono essere individuate aree pubbliche ed aree private. Le aree pubbliche devono essere oggetto di progetti di valorizzazione per favorire decoro urbano e potenziamento delle capacità di aggregazione e relazione dello spazio pubblico. Tale aree potranno essere oggetto di programmi integrati, programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e progetti di

valorizzazione commerciale (L.R. 14/99 e prevedere specifici accordi tra pubblico e privati per la contestuale valorizzazione dei fronti degli edifici prospicienti lo spazio pubblico.

Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di eliminare le opere incongrue esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento può comprendere la realizzazione di costruzioni interrato; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...); infrastrutture.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici secondo la disciplina contenuta nel Regolamento Edilizio.

Nelle strutture insediative storiche non urbane, a tale classe appartengono anche gli interventi di rinaturalizzazione dei ruderi non più riconoscibili. In questo caso le aree acquisite dall'Amministrazione comunale potranno essere sistemate a verde pubblico o a spazi pubblici selciati con materiali tipici della zona, o attrezzate a parcheggi pubblici utilizzando materiali drenanti. Tramite l'approvazione di apposite convenzioni che ne determineranno i criteri di sistemazione e di utilizzo, le aree potranno essere assegnate a uno o più utenti per un uso privato quale parcheggio di pertinenza di unità edilizie o giardini e orti.

Tipo di intervento: RAL

### **art 13. Destinazioni d'uso nei tessuti storici e per gli edifici di interesse storico-architettonico - aspetti commerciali**

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- A) Usi abitativi in genere
- B).1 Attività ricettive alberghiere
- B).2 Attività ricettive extra-alberghiere
- D).2 terziario diffuso
- D).3 attrezzature culturali
- D).4 attrezzature religiose
- Usi E) ad eccezione di E.3 - grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita

Sono considerati inoltre compatibili, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi soggetti ad accordo operativo, gli usi per attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano, nonché attività di artigianato di servizio.

Nelle strutture insediative storiche non urbane sono altresì consentiti Usi agricoli (limitatamente a quelli esistenti e purché non nocivi da un punto di vista igienico e sanitario per gli insediamenti circostanti) nonché favorite attività ricettive in genere con particolare riferimento all'alle strutture ricettive dirette all'ospitalità.

2. La modifica di destinazione d'uso esistente è condizionata alla preliminare verifica dell'adattabilità della tipologia alla nuova funzione. Qualora la verifica effettuata in sede di istruttoria della pratica

edilizia risulti negativa, la trasformazione d'uso richiesta non potrà essere autorizzata. Si definisce adattabilità della tipologia edilizia alle funzioni la possibilità di effettuare le trasformazioni d'uso richieste senza che ciò comporti la realizzazione di opere edili che modifichino l'assetto tipologico originario, o la compromissione di elementi architettonici di particolare pregio ove salvaguardati dalle presenti norme.

3. In tutti gli edifici il cambio d'uso verso la residenza è sempre consentito nel rispetto delle categorie di intervento ammesse nonché ove sia accertata l'esistenza o la possibilità di realizzazione, da parte del proponente, delle dotazioni minime di infrastrutture e servizi;

4. I criteri di cui ai commi precedenti devono essere pienamente verificati in sede di redazione e analisi del progetto anche per la valutazione del numero massimo di alloggi realizzabili.

#### Aspetti commerciali.

5. Nei tessuti storici la possibilità del cambio di destinazione che interessano funzioni di pubblico esercizio e di commercio di vicinato, è subordinata a specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere altresì introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

6. L'insediamento di nuove attività commerciali e l'ampliamento di quelle esistenti sono sottoposti anche al rispetto della specifica disciplina di settore.

### **art 14. Criteri generali di intervento sugli edifici all'interno dei tessuti storici e per gli edifici di valore storico- architettonico, culturale e testimoniale**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano:

- a) ai manufatti presenti nei tessuti storici urbani e nelle strutture insediative storiche non urbane
- b) agli edifici di interesse/pregio storico-architettonico individuati dal PUG (PUG VIN 3/5 tutele storicoculturali e archeologiche) ivi compresi i beni architettonici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04 e dal censimento degli edifici nel territorio rurale riportati nel quadro conoscitivo diagnostico (QC\_R\_6)

Gli interventi sul patrimonio edilizio di cui alla precedente lettera b) con esclusione dei beni vincolati ai sensi della parte II del D.lgs. 42/04 e ricadenti tra quelli eccedenti la manutenzione ordinaria dovranno essere assoggettati al parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

2. In generale, per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria da eseguire su strutture tradizionali storiche, si richiama l'osservazione delle "Linee guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali e dal Dipartimento per la protezione civile.

3. In considerazione delle caratteristiche dell'edificato presente nelle strutture insediative storiche non urbane che presenta, in generale, semplicità tipologica, nei commi successivi è definita – in alcuni casi - anche una specifica disciplina volta al più ampio recupero e riuso dei fabbricati con le sole eccezioni degli edifici individuati nelle classi 1 e 2 ovvero caratterizzati da elementi di interesse/valore storico/architettonico/testimoniale.

4. Gli indirizzi individuati per le strutture insediative storiche non urbane sono finalizzati ad orientare gli interventi di recupero e rigenerazione degli elementi architettonici che costituiscono le invarianti stilistico – formali dell'edilizia superstite. Tali invarianti si riferiscono prevalentemente agli aspetti esteriori dell'edificio in relazione al fatto che le unità edilizie sono frequentemente aggregate in tipiche formazioni morfologiche complesse e che la povertà causata dall'origine rurale e dalla localizzazione in terreni poco stabili e a notevole pendenza, hanno contribuito alla formazione di unità di piccole dimensioni e prive delle soluzioni distributivamente complesse e di alto pregio estetico che si riscontrano spesso nell'edilizia formante i tessuti di tipo urbano coevi.

#### 5. Materiali ed elementi costruttivi

##### Specifiche generali

Il tamponamento di vani originariamente aperti andrà realizzato lasciando leggibile la struttura portante preesistente, e utilizzando finitura a intonaco o rivestimento ligneo formato da tavolati lavorati in modo tradizionale, evitando le superfici lisce e tornite, e le perlinature, o con realizzazione di intere vetrate verso particolari visuali panoramiche. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a “cuci-scuci”, o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termo igrometrica complessiva delle murature originali.

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

##### Specifiche per edifici in strutture insediative storiche non urbane di cui al comma 3

Negli interventi edilizi riguardanti le facciate principali e secondarie andranno ripristinate le murature originarie in pietra nascoste da successive intonacature con successiva stuccatura delle fughe con malta di calce. Tali interventi non sono dovuti qualora interessino solo piccole e insignificanti porzioni di parete. La ricostruzione di pareti collabenti dovrà avvenire utilizzando il materiale lapideo originario se a disposizione e se previste con materiale a vista. In alternativa si realizzeranno murature portanti preferibilmente in laterizio completamente intonacate.

#### 6. Strutture portanti orizzontali

Eventuali solai con struttura in legno o strutture voltate in pietra di cui sia verificata la portanza devono essere conservati o consolidati con tecnologie di tipo conservativo. Se necessario possono essere sostituiti con altri utilizzando la tecnologia originaria.

Negli altri casi è ammessa la realizzazione di solai utilizzando ex novo tecnologie moderne.

#### 7. Aperture



Nei fronti delle unità assoggettate a classe 1 è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati.

Negli altri fronti secondari degli edifici di classe 2 e sui fronti degli edifici di altre classi, è ammessa la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne (preferibilmente sui fronti secondari) solo se subordinata e supportata da uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali esteso all'intero fronte.

E' esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

#### *Indirizzi per edifici in strutture insediative storiche non urbane di cui al comma 3*

Sui fronti degli edifici appartenenti ad aggregazioni morfologiche semplici o complesse, è ammessa la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne solo se supportata da uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali estendendo l'intervento all'intero fronte quando si opera sulla facciata principale. Sono vietati l'utilizzo di voltini in cemento in presenza di muratura in pietra a vista, la riquadratura delle nuove aperture e la realizzazione di davanzali con marmi, l'utilizzo di avvolgibili. Negli interventi dovranno essere conservati i fori tradizionali esistenti, con la loro posizione, forma, dimensione e materiali. In caso di necessità è da evitare l'ampliamento dei fori tradizionali esistenti a favore dell'apertura di nuovi fori aventi forme, dimensioni, materiali, nonché regole di inserimento tradizionali, privilegiando il loro posizionamento nelle facciate laterali e in quella posteriore piuttosto che nei fronti maggiormente esposti alla visuale pubblica.

#### 8. Aperture sul piano di falda

Negli edifici di classe 1, 2 e 3, non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernari sul piano di falda, esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernari di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione.

#### 9. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

##### *Indirizzi per tessuti storici urbani*

E' prescritto, di norma, il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato con prodotti a base di calce. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, nonché negli edifici in classe 3 laddove la muratura sottostante l'intonaco, da sondaggi preliminari, risulti di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone e tessitura.

Negli edifici in classe 1, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario, previa campionatura.

Per gli edifici in classe 1, 2 e 3, quando siano riconoscibili tracce dei colori originali, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte, laddove presenti, le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Per le cortine edilizie – sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio - potranno essere usate tonalità diverse per unità edilizia,



distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

Intonaci e tinteggiature devono essere a calce e ove non possibile ai silicati. Non sono mai ammessi rivestimenti plastici.

In caso di interventi di qualificazione energetica degli edifici, per gli edifici intonacati con facciate che non presentino fregi o elementi di decoro, è ammessa la realizzazione rivestimenti esterni a “cappotto”, ad esclusione degli edifici per i quali siano prescritti il Restauro Scientifico. In tutti gli altri casi l'intervento non deve modificare i rapporti volumetrici delle facciate, con particolare riferimento ad eventuali decorazioni in rilievo, modanature, ecc., né nascondere eventuali decorazioni presenti.

In caso di cortine edilizie o di edifici su fronte strada

- il cappotto non potrà occupare il sedime del marciapiede fino all'altezza di metri 3. Per evitare effetti a scacchiera gli spessori dei cappotti sui fronti principali deve essere limitati attraverso l'utilizzo di materiali performanti;
- La compatibilità della realizzazione di isolamento a cappotto rispetto al contesto deve essere necessariamente oggetto di valutazione da parte della CQAP

#### Specifiche per edifici in strutture insediative storiche non urbane di cui al comma 3

Non sono ammesse le cappottature esterne di pareti in pietra e pertanto la coibentazione delle unità edilizia andrà realizzata dall'interno degli ambienti. Per gli edifici privi di finitura in pietra è prescritto l'utilizzo dell'intonaco tinteggiato con utilizzo della calce.

Sono obbligatorie tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici.

Il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà richiamarsi a tinte presenti nel contesto o tipiche della zona; nel caso di cortine edilizie la scelta va compiuta valutando la composizione e l'alternanza cromatica per un congruo tratto di strada.

#### 10. Coperture

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il cotto (ossia la tegola a canale in cotto) o la pietra in lastre. Per il manto di copertura, si privilegia l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale. In alternativa è ammesso l'utilizzo di un altro materiale, evitando comunque lastre di cemento, onduline di lamiera preverniciata o plastica. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in classe 3 con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento di materiali diversi se preesistenti e non in contrasto con il contesto.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde se non nei casi in cui risultino incongrue rispetto alla tipologia originaria del fabbricato nonché

del contesto edilizio. In caso di interventi non del tutto coerenti, per la corretta valutazione della compatibilità di quanto proposto, l'ufficio tecnico comunale potrà avvalersi del parere della CQAP.

Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico.

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extra corsa degli ascensori,) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi,) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura. E' da evitare la proliferazione di comignoli e l'utilizzo di modelli prefabbricati o in cemento a favore di elementi in pietra locale / rame.

L'isolamento delle coperture non deve generare ispessimenti e mascheramenti che alterano i rapporti proporzionali dell'edificio.

Nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernari di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione.

#### 11. Collegamenti verticali

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi – anche ai fini del superamento di barriere architettoniche - è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico. Sono compresi nell'impianto anche i collegamenti orizzontali necessari per raggiungere l'ascensore dal possibile punto di uscita dall'edificio e viceversa.

#### *Specifiche per edifici in strutture insediative storiche non urbane di cui al comma 3*

A eccezione dei collegamenti verticali interni ancora funzionali e di fattura pregiata esistenti, i sistemi di risalita potranno essere sostituiti e integrati nell'ambito del nuovo impianto distributivo. I sistemi di

accesso dall'esterno costituiti da scale in pietra a cielo aperto, pianerottoli e ballatoi di servizio a più unità edilizie, e i porticati andranno mantenuti e restaurati nel rispetto del loro assetto originario. I parapetti saranno realizzati in muratura in pietra a vista, o con ringhiere in ferro a semplice disegno.

#### 12. Infissi esterni e vetrine

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale, o di materiali diversi aventi caratteristiche estetiche di pregio.

Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati con colori coerenti del repertorio tradizionale locale.'

Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia originaria, nel caso di interventi che superano la manutenzione straordinaria, le tapparelle dovranno essere sostituite con infissi di tipo tradizionale.

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato; sono ammessi materiali che richiamino tali finiture. Sono escluse le vetrine in alluminio anodizzato.

Sono ammissibili per gli infissi vetrati altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono, previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il paesaggio.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei di pregio, nelle facciate secondarie.

#### 13. Pavimentazioni

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale.

E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti.

#### 14. Spazi scoperti e aree a verde

Nelle aree a verde private è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di serre, tettoie o manufatti precari.

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale.

Nelle aree cortilizie e nelle aree a verde privato può essere ammessa, la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché:

- non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti con pergolato,
- non turbino l'ordine dei prospetti interni.

Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

#### 15. Elementi architettonici di pregio, elementi decorativi

Eventuali elementi architettonici di rilievo strutturali o decorativi, anche interni all'edificio, quali travi lignee, porte e finestre con relative cornici e serramenti, voltini di finestre in pietra monolitica, forni da pane, camini, focolari, iscrizioni, intagli, ecc. devono essere censiti e preservati.

Devono altresì essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra quali lesene, capitelli, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili. Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale. E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

#### 16. Insegne, targhe e apparecchi luminosi

Le insegne di esercizio potranno essere collocate preferibilmente entro il vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In alternativa, possono essere collocate a fianco della vetrina. In quest'ultimo caso sono ammesse insegne illuminate ma non luminose.

Non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatta eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie, e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.), illuminate ma non luminose. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme. L'Amministrazione Comunale può apporre cartelli o targhe per la segnalazione dei monumenti e delle attività del centro storico, curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione e materiali usati.

#### 17. Manufatti e impianti tecnologici

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Le antenne TV dovranno essere preferibilmente centralizzate.

L'installazione di unità esterne dei condizionatori è ammessa solo sui fronti secondari mentre i collettori solari termici e pannelli fotovoltaici potranno essere posizionati sulle coperture degli edifici a condizione che siano di tipo integrato, di colori caldi/marrone e che non interferiscano nei rapporti visivi con le visuali paesaggistiche del territorio e con edifici storici o di interesse architettonico.

## Recinzioni

Nel territorio rurale attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, priva di cordolo di base e non ombreggiante, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe, alta al massimo m. 1,50. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva. Non sono ammesse recinzioni che modifichino l'assetto spaziale delle corti storiche.

Nell'ambito urbano, qualsiasi progetto di modifica e/o realizzazione di una recinzione attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale deve essere sottoposto al parere della CQAP.

### 18. Elementi architettonici isolati

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, fontane, esedre, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

### 19. Uso degli spazi pubblici nei centri storici

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando in modo opportuno l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto. Linee guida per l'utilizzazione degli spazi pubblici per dehors potrà essere oggetto di specifico regolamento comunale. Le edicole e i chioschi ammessi nelle strade e negli spazi pubblici sulla base di concessioni di occupazione del suolo, dovranno essere coerenti con il contesto, per forma e materiali, sulla base del giudizio della CQAP.

## CAPO 2. – ASSETTO TERRITORIO URBANIZZATO

### TESSUTI EDILIZI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

#### **art 15. Territorio urbanizzato – parti di città omogenee e tipologia di trasformazioni ammesse – usi ammessi**

##### individuazione

1. Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato al 1/1/2018 ai sensi dell'art. 32 della LR 24/17.
2. All'interno del territorio urbanizzato, nella tavola PUG 02, sono individuate, coerentemente con l'art 7 della LR24/17:
  - a) le parti di città omogenee per cui sono previsti obiettivi uniformi.
  - b) le tipologie di trasformazioni edilizie ed urbanistiche ammissibili

##### Elementi di identificazione

3. Per quanto riguarda le parti di città omogenea di cui al precedente comma 2 lettera a) sono individuati in modo ideogrammatico con diverse grafie:
  - a.1) Tessuti prevalentemente residenziali identificati a loro volta come:
    - Tessuti di primo impianto;
    - Tessuti di addizione;
    - Tessuti di addizione degli abitati minori
    - Tessuti pianificati;
    - Tessuti recenti / o in corso di attuazione
    - Tessuti da riqualificare
    - Verde privato
  - a.2) tessuti prevalentemente produttivi /artigianali ;
  - a.3) Dotazioni territoriali – suddivise in base alle specifiche tipologie in:
    - Attrezzature e spazi collettivi
    - Parcheggi pubblici
    - Dotazioni ecologico - ambientali

4. Per quanto riguarda le tipologie di trasformazioni edilizie ed urbanistiche dei tessuti urbani di cui al precedente comma 2 lettera b) sono individuati con diverse grafie:

- b.1) interventi di "qualificazione edilizia"
- b.2) interventi di "ristrutturazione urbanistica"

##### obiettivi da perseguire.

5. All'interno di tutto il territorio urbanizzato sono perseguiti gli obiettivi di rigenerazione qualificazione urbana di cui all'art 7 della LR 24/17, ovvero gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana diretti a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica con l'obiettivo: *di conseguire una significativa riduzione dei consumi idrici e di quelli energetici; di realizzare bonifiche di suoli inquinati*

*e la riduzione delle aree impermeabili; di potenziare e qualificare la presenza del verde all'interno dei tessuti urbani; di promuovere una efficiente raccolta differenziata dei rifiuti; di sviluppare una mobilità sostenibile, incentrata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico.*

6. All'interno del territorio urbanizzato, nell'ottica della qualificazione urbana, sono altresì compatibili, sulla base delle disciplina e parametri di cui al presente capo, interventi di densificazione dei tessuti edilizi e completamento /edificazione di lotti liberi. Tali opportunità di nuove edificazioni sono subordinate al rispetto degli obiettivi previsti dall'elaborato SQUEA – strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale - e qui schematizzati:

- presenza , efficienza e idoneità /implementazione reti infrastrutturali e dei servizi tecnologici;
- possibilità allaccio a reti fognarie pubbliche adeguate al carico urbanistico;
- possibilità di ricadute di interesse pubblico (intese come miglioramento della qualità urbana) derivanti dalla trasformazioni edilizie secondo quanto definito dalla strategia per le specifiche parti i città (quartieri) quali in sintesi:
  - o San Bernardino – potenziamento mobilità dolce e spazi sosta pubblica;
  - o fra i luoghi – potenziamento mobilità dolce / veicolare e implementazione spazi sosta pubblica;
  - o San Giovanni – potenziamento viabilità dolce, incremento e qualificazione spazi di aggregazione pubblici;
  - o Torricelle – potenziamento collegamenti viari con quartiere San Giovanni – qualificazione spazi pubblici e mobilità dolce;
  - o Tessuti urbanizzati abitati minori – potenziamento spazi pubblici polifunzionali a supporto dell'attrattività turistica

#### Disciplina degli interventi

7. La disciplina per gli interventi nel territorio urbanizzato è definita, sulla base delle individuazioni della tavola PUG 02, dalle disposizione normative con riferimento alle:

1. parti di città omogenee per cui sono previsti obiettivi uniformi e sotto-obiettivi per differenti quartieri
2. tipologie di trasformazioni edilizie ed urbanistiche ammissibili

8. La disciplina delle tutele e dei vincoli presenti sul territorio e riportate nella tavola dei vincoli e schede dei vincoli è sempre prioritaria rispetto alla disciplina dei tessuti e delle tipologie di trasformazioni di cui al presente capo.

#### Destinazioni d'uso.

9. Negli ambiti urbani prevalentemente residenziali le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività terziarie e di servizio. In generale si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di media dimensione, le attività ricettive e turistiche, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni come l'artigianato produttivo, le attività ricreative, sportive e di spettacolo sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrano in criteri di ammissibilità con la funzione residenziale in relazione ai diversi tipi di impatto quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di

fattori di inquinamento o di rischio ambientale. La definizione degli usi è contenuta nel Regolamento Edilizio.

10. Nei tessuti prevalentemente residenziali, fatto salvo specifiche limitazioni contenute nella disciplina di ciascun ambito, sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- A), usi abitativi in genere
- B).1, B).2
- D).2, D).3, D).4
- E).1, E).2, U.3.4, E).5, E).6

Nelle Unità Edilizie siano già legittimamente in essere, sono considerati inoltre ammissibili i seguenti tipi d'uso a condizione della verifica della compatibilità ambito urbano e destinazioni residenziali:

- B).5, B).6

Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso:

- C).1, C).2.

Nei tessuti di primo impianto è prevista in generale la possibilità di mantenimento degli usi in atto anche delle funzioni agricole esistenti compatibili con il contesto urbano ad eccezione degli usi F).5.

11. Nelle aree prevalentemente produttive è da evitare la compresenza con funzioni residenziali; usi definiti al successivo art 21.

12. Per gli ambiti di riqualificazione è previsto un equilibrato mix funzionale conforme e funzionale agli obiettivi definiti all'interno della SQUEA.

13. Per le parti di città oggetto di rigenerazione urbana – è previsto un equilibrato mix funzionale conforme e funzionale agli obiettivi definiti all'interno della SQUEA.

#### Disciplina commercio in sede fissa

14. In relazione ai tessuti di appartenenza:

- gli esercizi di vicinato sono ammessi in tutti gli ambiti ove sia ammessa la residenza;

## **art 16. Tessuti di primo impianto**

### Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua tali tessuti nella tav. PUG 02.

Trattasi di tessuti edilizi con funzioni prevalentemente residenziali costituiti da tessuti urbani sorti con edificazioni prevalentemente a cortina lungo gli assi viari che presentano scarsa qualità edilizia e parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici, ecc...) pur nel quadro generale di un accettabile livello di efficienza urbana.

2. Obiettivi: consolidare e migliorare l'impianto urbano e qualificare l'edificato esistente. In tali ambiti, significativi per la definizione degli abitati dal punto di vista morfo-tipologico, devono essere mantenuti gli allineamenti e le cortine edilizie esistenti nonché gli elementi tipologici, morfologici e materici delle



facciate su strada. Deve essere inoltre perseguito il recupero/potenziamento degli spazi di sosta e di percorsi pedonali nonché, ove possibile, di spazi permeabili all'interno dei lotti.

Tipologie di trasformazioni ammesse:

3. Le tipologie di trasformazioni edilizie ed urbanistiche ammesse in tali porzioni di città, sono disciplinate agli art 24 e art 25 sulla base delle individuazioni contenute nella tav PUG 02 con le seguenti possibilità.

4. Gli interventi di qualificazione edilizia di cui all' art 24, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, possono prevedere, oltre ad eventuale mutazione e recupero di superfici esistenti all'interno della sagoma edilizia, la possibilità di ampliamento di SU o SA e SCO del 20% (e comunque fino ad un massimo di mq 70 solo se garantito il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) interventi estesi all'intero edificio(o parti di edificio che costituiscano unità funzionali/strutturali);
- b) per ampliamenti SU e SCO > di mq 20 - interventi finalizzati al miglioramento complessivo delle strutture edilizie di almeno n. 2 classi - sia per classificazione sismica che per prestazioni energetiche (o raggiungimento della classe più alta) - nel rispetto delle normative vigenti in materia;
- c) rispetto allineamenti esistenti per fabbricati in cortina edilizia con mantenimento tipologia facciata su strada / coerenza con contesto testimoniale;
- d) H max = esistente o < 10,50 m. Modifica dell'altezza consentita a condizione che sia coerente con la tipologia edilizia del fabbricato e delle cortine edilizie esistenti; in particolare l'altezza esistente può essere mantenuta ma non estesa all'intero fabbricato se relativa a porzioni limitate dell'esistente.
- e) verifica adeguatezza reti tecnologiche;
- f) verifica Parcheggi PR come da art 26 - monetizzabili.

5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art 25, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, oltre ad eventuale mutazione e recupero di superfici esistenti all'interno della sagoma edilizia, possono prevedere un incremento fino al 30% di SU o SA e SCO a condizione che, oltre al rispetto di quanto disciplinato al precedente comma 4 lettere da a) a e), il progetto unitario sia esteso ad almeno un isolato e preveda:

- g) possibilità incremento mobilità dolce in sede propria;
- h) incremento e cessione aree per dotazioni territoriali in misura non inferiore a 30 mq/abitante;
- i) Incremento complessivo delle superfici permeabili;
- j) Verifica Parcheggi PR come da art 26 - non monetizzabili

6. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nei lotti liberi con superficie > 600 mq, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art 15 comma 6 i e dei seguenti parametri edilizi:

- If: 0,25 mq/mq
- Sco < 30%
- SP > 50%
- H: 10,50 m

Modalità attuazione:

7. L'attuazione degli interventi di cui ai commi 4 e 5 (qualificazione edilizia – ristrutturazione urbanistica) sono definiti ai sensi dei successivi art 24 e art 25.
8. Gli interventi di cui al comma 6 (nuova costruzione) si attuano con PdC convenzionato in cui è definito l'interesse pubblico e gli obiettivi di qualificazione urbana perseguiti.

**art 17. Tessuti di addizione**Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua tali tessuti nella tav. PUG 02.

Trattasi di tessuti con funzioni prevalentemente residenziali costituiti da tessuti urbani sorti con edificazione spontanea o in applicazione di primi strumenti urbanistici mediante tipologia villino, che presentano scarsa qualità edilizia e parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici, ecc...) in un quadro di qualità urbana accettabile e/o da riqualificare.

2. Obiettivi: consolidare e migliorare l'impianto urbano e qualificare l'edificato esistente nelle porzioni di territorio con qualità urbana sufficiente; riqualificare urbanisticamente i quartieri, nelle porzioni di territorio caratterizzate da scarsa/insufficiente qualità urbana. In tali ambiti deve essere inoltre perseguito il recupero/potenziamento degli spazi di sosta e di percorsi pedonali nonché, ove possibile, di spazi permeabili all'interno dei lotti.

Tipologie di trasformazioni ammesse:

3. Le tipologie di trasformazioni edilizie ed urbanistiche ammesse in tali porzioni di città, sono definite e disciplinate con riferimento ai successivi art 24 e art 25 sulla base delle individuazioni contenute nella tav PUG 02.
4. Gli interventi di qualificazione edilizia di cui all'art 24, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, possono prevedere, oltre ad eventuale mutazione e recupero di superfici esistenti all'interno della sagoma edilizia, la possibilità di ampliamento di SU o SA e SCO del 25% (e comunque fino ad un massimo di mq 70) solo se garantito il rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) interventi estesi all'intero edificio (o parti di edificio che costituiscano unità funzionali);
  - b) per ampliamenti SU e SCO > di mq 30 - interventi finalizzati al miglioramento complessivo delle strutture edilizie di almeno n. 2 classi - sia per classificazione sismica che per prestazioni energetiche (o raggiungimento della classe più alta) - nel rispetto delle normative vigenti in materia
  - c) per fabbricati in cortina edilizia - rispetto allineamenti esistenti con mantenimento tipologia facciata su strada / coerenza con contesto testimoniale
  - d) H max = esistente o < 8,00 m. Modifica dell'altezza consentita a condizione che sia coerente con la tipologia edilizia del fabbricato e delle cortine edilizie/contexto esistente; in particolare l'altezza esistente può essere mantenuta ma non estesa all'intero fabbricato se relativa a porzioni limitate dell'esistente.
  - e) Verifica adeguatezza reti tecnologiche;

f) Verifica Parcheggi PR come da art 26 - monetizzabili

5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art 25, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, per la trasformazione di edifici originariamente residenziali, oltre ad eventuale mutazione e recupero di superfici esistenti all'interno della sagoma edilizia, possono prevedere un incremento

- fino al 25% di SU o SA e SCO a condizione che, oltre al rispetto delle di quanto disciplinato al precedente comma 4 lettere da b) a e),. il progetto unitario sia esteso ad almeno un isolato e preveda:
  - a. possibilità incremento mobilità dolce in sede propria interno all'ambito di intervento;
  - b. incremento e cessione aree per dotazioni territoriali in misura non inferiore a 30 mq/abitante;
  - c. Incremento complessivo delle superfici permeabili del 10%;
  - d. Verifica Parcheggi PR come da art 26 - non monetizzabili
- fino al 40% di SU o SA e SCO a condizione che, oltre al rispetto delle di quanto disciplinato al precedente comma 4 lettere da b) a e),. il progetto unitario sia esteso ad almeno un isolato e preveda:
  - e. possibilità incremento mobilità dolce in sede propria con tratti anche esterni all'ambito di intervento per ricucitura con percorsi esistenti;
  - f. incremento e cessione aree per dotazioni territoriali in misura maggiore a 30 mq/abitante che risultino strategiche per il quartiere di appartenenza secondo indicato dalla SQUEA e al precedente art 15 comma 6;
  - g. Incremento complessivo delle superfici permeabili con SCO > 30%;
  - h. Verifica Parcheggi PR come da art 26 - non monetizzabili

6. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nei lotti liberi con superficie > 900 mq, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art 15 comma 6 e dei seguenti parametri edilizi:

- If: 0,20 mq/mq
- Sco < 30%
- SP > 50%
- H: 10,50 m
- parcheggi Pr come da art 26 – non monetizzabili

Modalità attuazione:

7. L'attuazione degli interventi di cui ai commi 4 e 5 (qualificazione edilizia – ristrutturazione urbanistica) sono definiti ai sensi dei successivi art 24 e art 25.

8. Gli interventi di cui al comma 6 (nuova costruzione) si attuano con PdC convenzionato in cui è definito l'interesse pubblico e gli obiettivi di qualificazione urbana perseguiti.

9. Nei tessuti di addizione non è possibile trasferire diritti edificatori da altre aree per incrementare le potenzialità edilizie definite nel presente articolo.

## **art 18. Tessuti recenti o in corso di attuazione**

### Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua i tessuti recenti / in corso di attuazione individuate dagli strumenti urbanistici previgenti nella tav. PUG 02.

Trattasi di tessuti con funzioni prevalentemente residenziali sorti con edificazioni progettate mediante piani urbanistici attuativi e, in alcuni casi ancora in corso di attuazione. Generalmente presentano una sufficiente qualità urbana e dotazione di servizi.

2. Obiettivi: consolidamento dell'impianto urbano e qualificazione edilizia dell'edificato esistente e dei margini urbani. In tali ambiti deve essere inoltre perseguito il mantenimento/potenziamento di spazi permeabili all'interno dei lotti.

### Tipologie di trasformazioni ammesse:

3. Fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale:

- a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D sul patrimonio edilizio esistente senza aumento dei valori di SU, SCO e senza riduzione della SP;
- b) nei lotti ancora ineditati derivanti da strumenti attuativi ancora in essere, NC con parametri urbanistici definiti dal piano attuativo che ne ha determinato l'assetto approvato.
- c) Gli interventi di RE per le porzioni di città derivanti da piani attuativi già conclusi, collaudati e con cessioni urbanizzazioni perfezionate, possono prevedere l'aumento di SU e SCO del 20%, alle seguenti condizioni:
  - SP invariata
  - H max = 7,50 m.
  - verifica Parcheggi Pr come art 26 – monetizzabili

4. Nei lotti liberi derivanti da aree di completamento e ricucitura negli strumenti urbanistici previgenti, nonché nei lotti edificati facenti parte di strumenti attuativi scaduti, gli interventi di nuova costruzione sono ammessi, se rispondenti alle indicazioni strategiche per il quartiere di appartenenza secondo quanto indicato dalla SQUEA e nel rispetto dei seguenti parametri edilizi/prescrizioni:

- Lotto minimo 900 mq
- If: 0,35 mq/mq
- Sco: < 35%
- SP: > 50%
- H: 7,50 m
- parcheggi Pr come da art 26 – non monetizzabili
- Definizione delle aree di cessione o interventi di qualificazione urbana di interesse pubblico funzionali al miglioramento del comfort e della qualità urbana sulla base delle condizioni di cui al precedente art 15 comma 6;
- possibilità allaccio a reti fognarie pubbliche

### Modalità attuazione:

5. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con intervento diretto.

6. Gli interventi di cui al comma 4 attuano con PdC convenzionato in cui è definito l'interesse pubblico e gli obiettivi di qualificazione urbana perseguiti.

## **art 19. Ambiti urbani da riqualificare**

### Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua tali ambiti nella tav. PUG 02.
2. Trattasi di aree del tessuto urbanizzato in stato di abbandono o degrado edilizio che necessitano di politiche di riorganizzazione ai fini di un miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano oltre al miglioramento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e/o dei servizi ecosistemici. Nei casi in cui gli ambiti urbani da riqualificare siano ricadenti anche in tutto o in parte tra gli ambiti di rigenerazione urbana di cui alla tav PUG 01, la trasformazione delle aree secondo la disciplina del presente articolo è subordinata all'accertamento dell'impossibilità di avviare processi di rigenerazione urbana da attivare mediante la definizione di specifici Accordi Operativi.

### obiettivi da perseguire.

3. Il PUG persegue obiettivi di miglioramento della qualità urbana all'interno di processi di riconversione di carattere prevalentemente residenziale e/o commerciale delle aree e che prevedano potenziamento delle connessioni viarie e della dotazione di spazi e attrezzature di interesse collettivo.

### Tipologie di trasformazioni ammesse – condizionamenti e disciplina specifica:

4. Interventi di qualificazione edilizia dei fabbricati esistenti come definiti all'art 24 senza possibilità di modificare sagome e superfici esistenti.
5. Interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti all'art 25 - realizzati sulla base di un progetto unitario relativo all'intero isolato (per gli edifici in cortina) / lotto di riferimento (per gli edifici isolati) che assicuri l'individuazione di misure idonee al miglioramento della qualità urbana, al potenziamento della mobilità dolce e delle aree di fruizione pubblica oltre all'adeguamento delle reti tecnologiche tali da rendere l'intervento virtuosamente integrato con il sistema urbano in cui si inserisce.
6. Possibilità di incremento una tantum del 20% di superficie e VT compatibilmente al contesto edilizio limitrofo e nel rispetto delle altezze dei tessuti/edifici adiacenti, solo per gli interventi che prevedono:
  - a. possibilità incremento mobilità dolce in sede propria con tratti anche esterni all'ambito di intervento per ricucitura con percorsi esistenti;
  - b. incremento e cessione aree per dotazioni territoriali in misura maggiore a 30 mq/abitante che risultino strategiche per il quartiere di appartenenza secondo indicato dalla SQUEA e al precedente art 15 comma 6;
  - c. Incremento complessivo delle superfici permeabili con SCO > 30%;
  - d. Verifica Parcheggi PR come da art 26 - non monetizzabili

### Modalità attuazione

7. Per gli *ambiti urbani da riqualificare* oggetto di individuazione alla tav PUG 01 come *ambiti di rigenerazione urbana* – risulta prioritario verificare la possibilità di attuazione secondo le modalità di cui all'art 8.

8- Gli interventi di qualificazione edilizia sui singoli edifici si attuano con intervento diretto-

9. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti all'art 25, e/o di trasformazione con aumento del carico urbanistico, si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato/accordo operativo previa approvazione di progetto unitario dell'intero isolato per gli edifici in cortina / lotto di riferimento per gli edifici isolati o complessi edilizi. La valutazione di sostenibilità ambientale di tali ambiti deve inoltre verificare il miglioramento degli impatti/mitigazioni paesaggistiche ed ambientali adottate.

### Usi

10. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica il permesso di costruire convenzionato potrà prevedere cambi d'uso dei fabbricati previa verifica compatibilità rispetto a contesto e coerenti rispetto agli obiettivi della SQUEA.-

### Disciplina commercio in sede fissa

11. Una quota di nuove superfici per attività terziarie, commerciali e di servizio potrà essere realizzata in forma distribuita nel tessuto residenziale degli ambiti da riqualificare secondo percentuali massime di destinazioni d'uso non residenziali che saranno definite con accordi negoziali da inserire nella convenzione del permesso di costruire e comunque entro i limiti stabiliti dalle norme sovraordinate per quanto attiene agli insediamenti commerciali di competenza comunale.

## **art 20. Verde privato**

### Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua i tessuti di verde privato nella tav. PUG 02.
2. Comprendono le aree permeabili nel territorio urbanizzato di pertinenza di fabbricati quali parchi privati giardini ecc, non destinate all'edificazione.

### Indirizzi progettuali obiettivi da perseguire

3. In tali aree obiettivo primario è il mantenimento della permeabilità dei suoli, la cura e il decoro delle aree verdi e il miglioramento dei margini urbani
4. E' consentita la realizzazione di piscine e di attrezzature sportive private dotate di strutture di servizio con consistenza SCO < 20 mq.
5. È consentita la realizzazione di strutture per ricovero attrezzi realizzati con finiture cromatiche e materiche in armonia con il contesto e con consistenza SCO < 25 mq.

## art 21. Tessuti specializzati per attività produttive / artigianali

### Individuazione e descrizione

4- Il PUG individua i tessuti per attività produttive nella tav. PUG 02-

Comprendono le aree a prevalente destinazione produttiva esistenti di carattere comunale che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento preventivo. In tali ambiti possono essere ricompresi limitati insediamenti e spazi collettivi residenziali.

### Indirizzi progettuali obiettivi da perseguire

2. Nelle zone sprovviste, in tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione primaria, l'edificazione sarà condizionata dalla definizione di un permesso di costruire convenzionato che preveda la preventiva realizzazione, a cura e spese dei richiedenti, delle opere mancanti, o all'impegno garantito di realizzarle entro il termine perentorio dettato dall'Amministrazione Comunale.

### Tipi di intervento edilizio ammessi:

3. Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela, su tutto il patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di qualificazione edilizia che non alterino il volume lordo del fabbricato.

4. Gli interventi di RE possono dare luogo all'aumento del volume lordo del fabbricato paria 25% se rispondenti alle seguenti condizioni:

- miglioramento di due classi del coefficiente rischio sismico e di efficienza energetica
- previsione della riqualificazione delle aree di pertinenza
- miglioramento della SP
- utilizzo di soluzioni progettuali e tecnologiche Volte allo sfruttamento delle FER (con soluzioni tecnologiche il più possibile integrate alle strutture edilizie) e atte a ridurre il fabbisogno energetico degli edifici
- soluzioni progettuali *natur based* atte a migliorare la gestione delle acque meteoriche e il miglioramento delle superfici permeabili
- mitigazione paesaggistica e riqualificazione aree libere di pertinenza

5. Nei lotti ineditati facenti parte di urbanizzazioni produttive in corso di attuazione/ di completamento è ammessa la realizzazione di NC nel rispetto dei parametri definiti nella convenzione in essere.

6. Nei lotti liberi residui di urbanizzazioni produttive regolarmente concluse e collaudate sono ammessi interventi di NC nel rispetto dei seguenti indici :

- $I_f = 0,55 \text{ mq/mq.}$
- $SCO < 55\%$  di Sf
- H = 12,00 metri esclusi i volumi tecnici
- A = 1 albero/100 mq SL/Superficie di vendita;
- Parcheggi Pr come art 26

Le nuove edificazioni devono essere supportate da soluzioni progettuali e tecnologiche:

- volte allo sfruttamento delle FER attraverso soluzioni tecnico-architettoniche il più possibile integrate alle strutture edilizie;
- atte a ridurre il fabbisogno energetico degli edifici
- che prevedano soluzioni *natur based* finalizzate a raggiungere alti livelli di sostenibilità ambientale e mitigazione degli impatti di edifici e aree di pertinenza, e che prevedendo ampie superfici permeabili con laminazione delle acque meteoriche.

7. Nelle aree individuate nella tav PUG 02 individuate con tipologia di trasformazione – riqualificazione urbanistica - ovvero laddove le opere di urbanizzazione del comparto risultino particolarmente degradate, per le opere eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere necessariamente previsti interventi migliorativi delle aree di pertinenza fronteggianti lo spazio pubblico. Potranno essere inoltre previsti accordi negoziali per la riqualificazione dello spazio pubblico al fine di migliorare la viabilità, la dotazione delle aree di sosta e del verde pubblico e, in generale, il decoro urbano.

Modalità attuazione:

8. Per interventi di qualificazione edilizia e NC lotti ineditati: intervento edilizio diretto
9. Per opere comportanti la cessione / riqualificazione di aree pubbliche nelle aree individuate come ristrutturazione urbanistica alla tav PUG 02 – permesso di costruire convenzionato.

Usi previsti:

10. In tali zone sono ammessi gli usi
  - D).1, D).2,
  - E), funzioni commerciali in genere
  - B).1, B).4, B).5, B).6,
  - C) ad eccezione C).3 – funzioni produttive in genere oltre alle attività di supporto per ristorazione, meeting e/o foresteria.

Dotazione, mantenimento e decoro aree pertinenziali:

11. Negli ambiti produttivi deve essere mantenuta, in adiacenza ai tessuti misti e residenziali, una fascia ineditabile di almeno 10 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. Le aree pertinenziali dovranno prevedere la messa a dimora delle alberature e dei cespugli individuando essenze autoctone ad alto fusto disposte in modo da mitigare la percezione dei fabbricati. Le aree permeabili dovranno essere sistemate a verde e mantenute per garantire il migliore decoro urbano.

Muri di cinta e recinzioni laddove non definite nei PUA originari dovranno prevedere un disegno semplice e l'armonizzazione con quelle dei lotti limitrofi.

## **Art 21 bis ambiti di PRG oggetto di proposta di attuazione nel periodo transitorio**

Individuazione e descrizione

1. Il PUG, nella Tav PUG 01, individua gli ambiti di possibile attuazione promossi nel periodo transitorio previsto ai sensi della LR 24/17.



2. Trattasi di ambiti/porzioni di ambiti individuati dai previgenti strumenti urbanistici la cui attuazione è prevista mediante specifici Accordi Operativi.
3. Eventuali variazioni future rispetto all'assetto definito dagli accordi operativi approvati, dovranno essere funzionali al miglioramento delle funzioni ecosistemiche svolte dall'ambito oltre della qualità urbana e di sicurezza territoriale.

## **ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**

### **art 22. Dotazioni territoriali – attrezzature e spazi collettivi**

1. Il PUG individua alla tavola PUG 02 le aree per attrezzature e spazi collettivi che comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse e di uso pubblico. La proprietà delle aree può anche non essere pubblica ma convenzionata per l'utilizzo pubblico collettivo.
2. Le specifiche destinazioni sono riportate tav PUG 02. con apposite simbologie. Modifiche a tali specifiche destinazioni, sempre rimanendo all'interno delle destinazioni ammesse e previste nelle attrezzature di interesse pubblico e nei servizi di quartiere possono essere approvate con delibera del Consiglio Comunale e, non costituiscono variante al PUG.
3. L'Amministrazione Comunale può affidare la progettazione degli interventi agli Enti istituzionalmente competenti o ai proprietari delle aree; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi; l'Amministrazione Comunale può inoltre concedere a privati di costruire e/o gestire le opere previste, sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.
4. Gli interventi su tali aree devono essere volti alla qualificazione edilizia e urbanistica delle aree nonché prevedere progetti ad alta sostenibilità ambientale che prevedano soluzioni *natur based* e perseguono principi di invarianza idraulica ed idrologica. Deve essere favorito il mantenimento di superfici permeabili, utilizzo di FER con soluzioni integrate nei corpi edilizi.
5. Modalità attuazione
6. In tali zone, per i progetti di iniziativa pubblica, si interviene direttamente, salvo i casi di realizzazione parziale dei servizi previsti, nel qual caso è necessaria la predisposizione di un progetto unitario esteso all'intera zona omogenea, che deve definire in modo particolareggiato l'organizzazione e la sistemazione degli spazi, caratteristiche, prescrizioni e modalità dell'intervento, la struttura fisico funzionale, la definizione della quantità edificatoria e delle categorie di destinazioni d'uso.
7. Per i progetti previsti dai privati si interviene con permesso di costruire convenzionato.

#### Casistica aree comunali, obiettivi e potenzialità edificatorie

### **8. Attrezzature sportive e per il tempo libero**

Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi.

In tali aree è prioritario mantenere la permeabilità dei suoli evitando interventi consistenti che prevedono impermeabilizzazione dei suoli.

Ammessi fabbricati di servizio alle attività insediate le cui dimensioni e destinazioni d'uso, sono stabilite in sede di approvazione del progetto unitario relativo all'intervento nel suo complesso.

#### **9. Attrezzature di interesse comune - attrezzature partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative**

Gli interventi che prevedano nuove costruzioni devono prevedere un progetto unitario esteso all'intero comparto di intervento, dotato di apposita valutazione di sostenibilità ambientale.

Parametri urbanistici da definire con specifico progetto unitario che comporti percentuali di superfici permeabili > 50%.

#### **10. Cimiteri**

Di tali attrezzature non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole dei vincoli con apposito perimetro. Le fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione in base a piani cimiteriali locali.

#### **11. Istruzione dell'obbligo**

Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Le nuove costruzioni, adottano soluzioni tecnologiche *natur based* e puntano ad elevati standard progettuali per favorire il comfort abitativo, l'utilizzo delle FER e la massima qualificazione edilizia delle strutture.

Parametri urbanistici da definire con specifico progetto unitario che comporti ampie percentuali di superfici permeabili e sistemate a parco.

#### **12. Attrezzature di interesse comune**

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature per l'ordine pubblico, partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e istruzione extra ciclo scolastico (nidi per l'infanzia).

Parametri urbanistici da definire con specifico progetto unitario che comporti percentuali di superfici permeabili > 50%

#### **13. Attrezzature religiose**

Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature religiose, quali gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali e quelle ricreative e sportive ad esse pertinenti.

Parametri urbanistici da definire con specifico progetto unitario.

#### **14. Verde pubblico**

Le aree così classificate sono destinate a parchi urbani e periurbani inseriti nell'area urbanizzata, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, aree

sgambamento cani, orti urbani. In queste aree possono essere realizzate solo costruzioni funzionali al verde pubblico, quali chioschi, capanni, ricoveri attrezzi, punti di ristoro, servizi igienici.

La qualificazione delle aree deve favorire la permeabilità dei suoli e lo svolgimento di funzioni ecosistemiche per infiltrazione aree meteoriche, ombreggiamento e assorbimento CO<sub>2</sub>.

### **15. Parcheggi pubblici**

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici.

Gli interventi di nuova realizzazione di sistemazione di parcheggi pubblici a raso devono prevedere:

- alberature con essenze latifoglie caduche, più adatte alle varie situazioni, tali da garantire il miglior ombreggiamento ed i minimi interventi manutentivi con un parametro di densità arborea  $A = 2$  alberi ogni 100 mq;
- sistemazione delle pavimentazioni atte a favorire e migliorare la permeabilità dei suoli e l'infiltrazione delle acque meteoriche ( e fungere da cd *giardini della pioggia*);
- sistemi di ombreggiamento con integrazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di elettricità da FER;
- presenza di colonnina di ricarica auto elettriche nel numero minimo di una ogni 25 posti auto;
- massima accessibilità e fruibilità da parte di persone con limitata capacità motoria.

Le caratteristiche dimensionali degli stalli sono definite nel regolamento edilizio e devono rispondere alle prescrizioni del codice della strada.

## **Art 22 bis incremento e qualificazione dotazioni territoriali e servizi**

### Individuazione e obiettivi

1. Il PUG nella tav. PUG02 individua:

- a. Le aree previste PRG di interesse pubblico che sono riconfermate per il valore strategico potenziale
- b. In modo ideogrammatico le dotazioni e i servizi da incrementare/migliorare indicati dalla SQUEA.

2. Il piano persegue l'acquisizione delle aree private al demanio pubblico/uso pubblico al fine di migliorare le dotazioni degli insediamenti e individua schematicamente i principali obiettivi da perseguire nella programmazione dei lavori pubblici inerenti le dotazioni comunali.

### attuazione

3. Per le dotazioni di nuova previsione e/o riconfermate dal PRG, l'Amministrazione Comunale attraverso gli Accordi Operativi/ piani di iniziativa pubblica, può acquisire la proprietà delle aree, affidare la progettazione degli interventi agli Enti istituzionalmente competenti o ai proprietari delle aree e/o e concedere a privati di costruire e/o gestire le opere previste.

Gli interventi devono essere volti alla valorizzazione della fruizione pubblica delle aree, prevedere usi flessibili, progetti ad alta sostenibilità ambientale con soluzioni *natur based* e che consentano

l'invarianza idraulica ed idrologica. Deve essere favorito l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile con soluzioni integrate nei corpi edilizi.

### **art 23. Dotazioni ecologiche-ambientali**

#### Individuazione e obiettivi

1. Il PUG nella tav. PUG02 individua:
  - d) Aree raccolta rifiuti
  - e) +Aree di verde rispetto ambientale
2. Tali aree, di definizione comunale, sono da intendersi ad implementazione delle dotazioni ecologico-ambientali in quanto spazi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

In generale sono volte alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento, alla gestione integrata del ciclo idrico, alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico, al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano, alla raccolta differenziata dei rifiuti.

#### Disciplina e tutele

3. Le aree individuate come dotazioni ecologiche ambientali, in base alla specifica ubicazione, dovranno essere oggetto di progetti per il miglioramento dell'ambientazione di infrastrutture stradali e per il mantenimento/miglioramento del comfort urbano; dovranno garantire il mantenimento della permeabilità dei suoli per favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche, nonché potranno essere oggetto di forestazione urbana e periurbana.
4. Le nuove costruzioni e la sistemazione del verde dovranno essere tali da non ostacolare le visuali da e verso edifici di interesse architettonico o scorci paesaggistici di pregio.

### CAPO 3. – TIPOLOGIA TRASFORMAZIONI

#### **art 24. Interventi di qualificazione edilizia**

##### Individuazione e descrizione

1. Il PUG individua graficamente gli interventi di qualificazione edilizia nella tav. PUG 02.
2. Gli interventi di qualificazione edilizia sono definiti all'art. 7, comma 4 della LR 24/14 quali opere di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento, sostituzione di singole unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi e percorsi pedonali/ciclabili, senza rilevanti modifiche della trama urbana e senza sostanziali incrementi della densità edilizia media.

##### obiettivi

3. Nelle zone così individuate è perseguito il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente, il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e, ove occorra, l'incremento delle dotazioni territoriali. Gli obiettivi da perseguire sono quindi:
  - il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
  - un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
  - il consolidamento e rafforzamento delle funzioni di servizio e commerciali;
  - la qualificazione funzionale ed edilizia del patrimonio edilizio esistente, attraverso interventi di riqualificazione, recupero, ampliamento, completamento e sostituzione/delocalizzazione, evitando rilevanti incrementi del carico urbanistico in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
  - la valorizzazione delle aree di fruizione pubblica esistenti e pianificate;
  - il miglioramento del decoro e del comfort urbano;
  - la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi rivolti alla sicurezza dei pedoni, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle aree centrali e nelle aree più commerciali;

##### interventi ammessi:

4. Per gli interventi di qualificazione edilizia, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale oggetto di specifica disciplina, sono sempre ammessi:
  - MO, MS, RRC, RE, D senza aumento dei valori preesistenti di S.U, SA, SCO e senza riduzione della SP nel rispetto degli obiettivi del precedente comma;
  - Possibilità di RE con aumento di SU e SCO nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nella disciplina relativa alle parti di città omogenea di appartenenza;

- Per le aree di dotazione e servizi sono sempre ammessi interventi di riqualificazione volti al miglioramento, dell'accessibilità, della sicurezza e della funzionalità ambientale e di comfort urbano.

5. **Modalità attuazione:** gli interventi di qualificazione edilizia si attuano con intervento diretto.

## **art 25. Interventi di ristrutturazione urbanistica**

### **Individuazione e descrizione**

1. Il PUG individua gli interventi di ristrutturazione urbanistica nella tav. PUG 02.

### **obiettivi da perseguire**

2. Nelle zone così individuate sono perseguiti, ai sensi della lettera h) dell'allegato alla LR 15/13, interventi urbanistici volti al ridisegno di isolati urbani in tessuti edilizi contraddistinti da scarsa qualità edilizia e urbana per migliorarne aspetti di accessibilità, dotazioni territoriali e comfort urbano.

### **Interventi ammessi:**

3. Oltre agli Interventi di qualificazione edilizia dei singoli fabbricati senza aumento dei valori di SU, SA e SCO, fermo restando le tutele e i vincoli presenti e le disposizioni di tutela per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale oggetto di specifica disciplina, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica ovvero:

- 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.

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere corredati sulla base di un progetto unitario relativo all'intero isolato (per gli edifici in cortina) / lotto di riferimento (per gli edifici isolati) che assicuri l'individuazione di misure idonee al miglioramento della qualità urbana, al potenziamento della mobilità dolce e delle aree di fruizione pubblica oltre all'adeguamento delle reti tecnologiche tali da rendere l'intervento virtuosamente integrato con il sistema urbano in cui si inserisce. I progetti unitari devono inoltre prevedere il miglioramento della permeabilità dei suoli e contenere la verifica della sostenibilità ambientale con i contenuti definiti dalla ValSAT del PUG.

Le cessioni di dotazioni pubbliche devono perseguire obiettivi di elevata qualità urbana e architettonica e essere adeguati agli standard di 30 mq/abitante.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consentono l'incremento di SU, SCO e VT esistenti nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nella disciplina relativa alle parti di città omogenea di appartenenza e compatibilmente al contesto edilizio limitrofo e sono correlati alle ricadute rispetto ai benefici ricadenti sulla città pubblica.

6. **Modalità attuazione:** gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano con permesso di costruire convenzionato.

## art 26. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

1. In tutti gli interventi edilizi NC e ampliamento, negli interventi che comportano frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, in aggiunta ai agli spazi per parcheggi pubblici P1 previsti dalla legislazione sovraordinata, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dal seguente comma 8.
2. Negli interventi che prevedano l'ampliamento delle superfici, le quantità indicate si intendono riferite alla SC aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo le quantità previste, anche per l'ampliamento previsto.
3. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma 8, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; qualora si determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
4. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano; ciò non è richiesto per interventi all'interno dei centri storici.
5. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
6. Le quantità prescritte nel comma 8 comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.
7. Eventuali dotazioni di parcheggi privati per le Attrezzature pubbliche di interesse generale sono indicate nelle specifiche norme di zona.
8. Casistica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali in relazione agli usi
  - usi residenziali **A).1, A).2** --- 2 posti-auto per ogni unità immobiliare (riducibili a 1 p.a. nel caso di u.i. con Su inferiore a mq.38 e da aumentare a 3 posti nel caso di u.i. con Su superiore a 100 mq)..
  - usi **U 2.2, D).3, U 2.4** ---: 1 p.a. ogni 50 mq. di Su
  - usi **D).1, B).4.**: di norma 1 p.a. ogni 30 mq di Su;.
  - usi **B).6, B).5**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
    - 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;
    - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
    - 1 p.a. ogni 100 mq. di SF
  - 
  - usi **C).1, C).2**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
    - 1 posto auto ogni 80 mq di Su;
    - 1 posto auto ogni 200 mq di SF..
  - Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
  - usi **B).1, B).2, F).8**: 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di Su.
  - uso **B).3**: numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

- Per gli usi **E).6, C).3, F)** ad eccezione di **F).1 e F).8**, non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.
  - usi **U 3**: i valori minimi sono definiti come segue:
    - a) esercizi di vicinato e pubblici esercizi**  
è richiesta la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti, direttamente accessibili da parte della clientela; non sono ammesse in questo caso soluzioni interrato;
    - b) medie strutture di vendita di prodotti alimentari:**
      - per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;
      - per esercizi oltre i 400 mq e fino a 800 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione;
      - per esercizi oltre gli 800 mq e fino a 1500 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione;
    - c) medie strutture di vendita di prodotti non alimentari:**
      - per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione ;
      - per esercizi oltre i 400 mq e fino a 800 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione ;
      - per esercizi con oltre 800 mq e fino a 1500 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione;
9. Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) per cui sono richiesti solo parcheggi privati, questi non devono essere inferiori ad un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.
10. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime.; dovranno comunque essere rispettate le disposizioni specifiche e di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.
11. Per casistiche non ricomprese nei commi di cui sopra si devono considerare le dotazioni minime più affini alle destinazioni previste.
12. Nel caso in cui sia documentata l'impossibilità tecnica di reperire i parcheggi pertinenziali, può essere concessa la riduzione delle dotazioni prescritte nei precedenti punti, unicamente:
- a) nell'ambito dei Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della Legge regionale n. 14/1999, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni minime stabilite ai sensi del punto 5.2.4 della deliberazione CR n. 1253/1999 sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione;
  - b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o Centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle Medie strutture di vendita;



c) nel caso di formazione di Centri commerciali di vicinato o Complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli Esercizi di vicinato, purché nell'ambito dei Centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

## TITOLO 4 – DISCIPLINA TERRITORIO RURALE

### **art 27. Identificazione, obiettivi e usi nel territorio rurale**

#### Individuazione

1. Il territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato e si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche finalizzate a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio, con politiche volte a garantire lo sviluppo delle attività agricole sostenibili.
2. Nella tavola PUG 01 sono individuati i seguenti ambiti:
  - Ambiti agricoli di interesse paesaggistico locale

#### obiettivi

3. Il PUG si conforma e conferma gli obiettivi individuati dalla LR 24/17 e all'art 56 del PTCP, persegue la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse occasionalità tipiche che lo connotano, valorizzando altresì l'agricoltura di qualità.
4. Nel territorio rurale il piano persegue altresì il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare principalmente le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole ivi insediate, promuovendo gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati aziendali.

#### disciplina

La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa, nell'osservanza delle previsioni di piano, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, secondo quanto disposto LR 24/17 e dalla disciplina di settore, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.

#### Modalità di attuazione

5. I nuovi fabbricati aziendali, ammessi solo per gli agricoltori professionali e titoli equivalenti, si attuano mediante intervento edilizio diretto nel rispetto della specifica disciplina di cui al successivo art 28

L'esigenza della costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi di dimensioni eccedenti a quelle della tradizione rurale locale, deve essere dimostrata attraverso la presentazione, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) asseverato da tecnico abilitato in conformità alla normativa di settore.

6. Il recupero del patrimonio edilizio non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola è possibile solo in zone dotate di infrastrutture compatibili per la residenza nel rispetto della disciplina di cui al successivo art 29 e nel rispetto dei principi definiti dal Regolamento Edilizio.

Usi previsti e consentiti nel territorio rurale

7. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette o comunque coerenti con il territorio rurale (usi U6), è ammesso, nel rispetto delle condizioni prescritte da PUG e Regolamento Edilizio, il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie delle strutture come disciplinato al regolamento edilizio e al successivo art 29.

8. Per gli altri usi sono consentiti interventi diretti o in quanto si tratti di usi considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti, o in quanto si tratti di usi preesistenti e nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione.

9. Nel territorio rurale il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con prodotti fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.

10. Sono consentite nel territorio rurale attività estrattive, esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del PUG relative al territorio rurale. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.

In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del PUG relative al territorio rurale

In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme relative al territorio rurale.

**art 28. Interventi edilizi per funzioni connesse alle attività agricole**

1. Il PUG persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e il contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione ove essa non sia funzionale all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse.

**Potenzialità edificatorie in territorio rurale**

Abitazioni agricole

- $U_f = 0,002$  mq/mq
- $H = 8,00$

Edifici di servizio dell'azienda agricola

- $U_f = 0,02$  mq/mq
- $H = 10,50$  ad esclusione dei volumi tecnici

2. La dimensione minima per l'insediamento di nuove aziende agricole, negli ambiti agricoli ad alta vocazione, deve essere pari ad almeno 7 ettari derogabili a 3 ettari per le sole attività specializzate ortofrutticole/vitivinicole; le abitazioni legate al fondo agricolo non possono superare complessivamente i 330 mq di SU.

3. L'eventuale soddisfacimento di esigenze abitative temporanee per lavoratori stagionali (foresterie) potrà essere consentito esclusivamente tramite interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente nei termini di cui all'art.62 delle norme del PTCP.

4. La realizzazione di nuove edificazioni connesse alle attività agricole è subordinata alla verifica:

- del possesso della titolarità agli interventi definite dalla LR 24/17 e dai regolamenti di settore e comunque strettamente legati alla conduzione del fondo;
- della coerenza degli interventi edilizi con specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale, che dimostrino la sostenibilità dell'intervento;
- della coerenza degli interventi edilizi con l'obiettivo di miglioramento della competitività aziendale;
- dalla verifica e dimostrazione (anche sulla base delle analisi dell'allegato al QC di censimento dei fabbricati in territorio rurale) della non idoneità dei fabbricati abitativi, produttivi e di servizio presenti in azienda a soddisfare le esigenze abitative connesse alla conduzione del fondo e le esigenze produttive connesse alle nuove tecniche di produzione;
- della compatibilità e coerenza con i valori paesaggistici e naturalistici del territorio rurale.

5. Le nuove costruzioni ai fini abitativi necessarie alla conduzione del fondo dovranno rispettare la disciplina del Regolamento Edilizio e le seguenti prescrizioni:

- realizzazione degli interventi all'interno dei terreni di proprietà facenti parte dell'azienda agricola;
- ubicazione degli interventi definita sulla base di specifici studi di inserimento paesaggistico e di evoluzione /infrastrutturazione del territorio evitando interventi sparsi in zone ad alta produttività, crinali, zone ad alta visibilità;
- insediamento del nuovo edificato con logiche aggregative e nel rispetto dell'evoluzione di nuclei aggregati agricoli e comunque in un raggio di 200 metri da edificazioni esistenti.

Obiettivi di qualità per gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente

6. Gli interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente devono perseguire obiettivi di qualità volti:

- alla conservazione e riuso degli edifici di interesse storico-architettonico, di quelli di pregio storico-culturale e testimoniale, nonché dei restanti edifici esistenti aventi caratteristiche tipologiche e materiche compatibili con l'edilizia tradizionale locale;
- al riuso dei fabbricati prevalentemente per attività connesse alle esigenze di aziende agricole, anche con carattere di multifunzionalità (agriturismo e turismo rurale);
- ad evitare che gli interventi di riuso comportino lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche, materiche e morfologiche degli immobili (sia a livello planimetrico che altimetrico) e delle caratteristiche del contesto ambientale rurale. In particolare, il recupero ai fini abitativi di edifici con originaria funzione agricola diversa da quella residenziale, è ammesso a condizione che gli interventi che prevedono eventuali tamponamenti, consentano la lettura del fabbricato rurale originario e la conservazione e valorizzazione della campitura dei pilastri, dei porticati, nonché l'unitarietà del fabbricato preesistente;
- alla verifica che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova edificazione siano previsti nel rispetto delle caratteristiche degli insediamenti esistenti;
- alla verifica che gli interventi di riuso e recupero dei fabbricati ai fini abitativi non comportino incrementi eccessivi della popolazione residente sparsa e in particolare incrementi di carico eccessivi su reti infrastrutturali deboli e destinate a restare tali.

7. Per gli edifici non abitativi di recente edificazione, con caratteristiche estranee alla tradizione locale e non soggetti a tutela, in caso di dismissione deve essere favorito in primo luogo il riuso ancora per funzioni connesse all'agricoltura o comunque compatibili in relazioni alle loro caratteristiche tipologiche e costruttive, quali il deposito di materiali, macchinari e veicoli, e in secondo luogo la demolizione senza ricostruzione.

Modalità di intervento

8. [Intervento edilizio diretto subordinato ad atto unilaterale d'obbligo per apposizione vincolo "non aedificandi" di asservimento dei terreni agricoli necessari per le superfici in progetto e per il mantenimento delle destinazioni d'uso come meglio definito nel Regolamento Edilizio.](#)

**art 29. Interventi edilizi non connessi all'attività agricola - recupero patrimonio edilizio esistente**

1. Nel territorio rurale, sono ammessi interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola nel rispetto dei principi definiti nel comma 5 dell'art. 36 della L.R. 24/17 e art. 62 del PTCP [e come eventualmente definiti nel Regolamento Edilizio.](#)

2. Il recupero degli edifici nel territorio rurale è disciplinato dal presente articolo e dal Regolamento Edilizio, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica e testimoniale sulla base della schedatura degli insediamenti storici ed edifici sparsi realizzata nel Quadro Conoscitivo con specifico riferimento all'allegato QC\_R\_3, QC\_R\_5 e QC\_R\_6

disciplina

3. Il riuso del patrimonio edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola è possibile per i fabbricati non funzionali all'attività agricola come definiti da QC/RE e riguarda differenti casistiche di manufatti:

- a) tessuti storici - edifici di valore storico – architettonico e testimoniale
- b) edifici con originaria funzione abitativa
- c) edifici con originaria funzione diversa dall'abitativa e connessa con attività agricole
- d) edifici con originaria funzione diversa dall'abitativa non connessa con attività agricole

4. Le modalità di intervento degli edifici di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale di cui alla lettera a) del precedente comma individuati dal PUG nella tavola dei vincoli sono specificate agli art 12 e art 53.

5. Per gli edifici di cui al comma 3 lettere a), b) sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse nonché per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico.

6. Per gli edifici di cui al comma 3 lettera c), è ammesso il riuso del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale avente perso i requisiti di ruralità unicamente per gli interventi di recupero, comprensivi della demolizione e ricostruzione, che risultino compatibili con la conservazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e dei complessi in cui si inseriscono.

7. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai precedenti commi 5 e 6, è ammessa altresì la demolizione dei manufatti edilizi aventi funzione accessoria che siano stati legittimamente realizzati o oggetto di sanatoria, quali i depositi attrezzi, i piccoli ricoveri per animali e i magazzini, nonché il recupero delle relative superfici con l'ampliamento dell'edificio principale ovvero con la realizzazione in adiacenza allo stesso di fabbricati autonomi aventi le destinazioni d'uso dei manufatti accessori originari nel rispetto dell'assetto morfologico degli insediamenti e senza occupare le aree centrali delle ex corti agricole. Per gli edifici in cui sono stati rilevate specifiche valenze morfo-tipologiche e materiche nelle analisi di QC o del censimento degli edifici sparsi deve essere dimostrata la compatibilità delle trasformazioni e degli ampliamenti con specifici elaborati di analisi e di progetto da verificare da parte della CQAP. Non è comunque consentito il recupero di edifici in contrasto, di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di cui sopra.

8. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai precedenti commi 5 e 6, quando non risulti possibile l'accorpamento di superfici e volumetria derivanti dalla demolizione di corpi accessori (es edifici isolati), è possibile l'ampliamento una tantum, non cumulabili, pari a :

- 10 % della SU /SA per gli edifici esistenti fino a mq 300 di SC;
- mq 35 di SU / SA per gli edifici esistenti isolati, non accorpabili e non risultanti da frazionamento di unità, con consistenza fino a mq 70 di SC

9. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente comma 6 che non presentino valore storico o testimoniale,, quando non risulti possibile l'accorpamento di superfici e volumetria derivanti dalla demolizione di corpi accessori (es edifici isolati), in alternativa agli interventi del comma 8 , nel caso di CD ai fini abitativi, è consentito:

- la realizzazione di porticati nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e materiche tipiche della zona - laddove le strutture originarie non presentano spazi coperti non delimitati da murature (es pendane o porticati) -. La consistenza e la superficie dei porticati, la pendenza e la finitura delle falde dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali e morfologiche del fabbricato originario e, di norma, essere limitata a max 35 mq di SCO;
- Gli interventi che prevedano il recupero di strutture ex rurali quali fienili, pendane, barchesse, potranno prevedere l'inserimento di solai intermedi, senza modificare la sagoma edilizia, il VT oltre che le falde di copertura.

10. La possibilità di ampliamento degli edifici esistenti di cui ai precedenti commi 7, 8, 9 e successivo comma 13, è subordinata alla possibilità corretto inserimento rispetto al contesto morfologico e tipologico di fabbricato e dell'insediamento / nucleo edilizio in cui si evitando, a titolo esemplificativo l'occupazione di aree libere di pregio o di originario utilizzo comune (aie, corti) o interferenti con visuali pregiate da e verso il paesaggio.

In ogni caso dovrà essere garantito e dimostrato negli elaborati progettuali un corretto rapporto morfotipologico e materico tra fabbricato originario e nuovi interventi di recupero con particolare riguardo agli eventuali ampliamenti laddove consentiti. Gli interventi dovranno inoltre garantire e dimostrare, con specifici elaborati progettuali, l'armonia compositiva tra i volumi e la riconoscibilità delle nuove realizzazioni rispetto alle strutture originarie.

11. Nei restanti casi di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o in corso di dismissione, compresi i casi di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale, al fine di incentivare la totale rimozione di tali manufatti e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, il PUG, conformemente alla LR 24/17, prevede la stipula di accordi operativi per disciplinare interventi volti al recupero di un massimo del 10% superficie coperta originaria, (ovvero del 20 % nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto).

12. Per i fabbricati individuati dal piano come opere incongrue, ai sensi della legge regionale n. 16 del 2002 e dell' articolo 3-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, PUG consente la stipula di accordi operativi che prevedano il recupero di una quota fino al 50 % della superficie coperta originaria, parametrata ai costi dell'intervento specificati analiticamente nella relazione economico finanziaria.

13. Per gli interventi di cui ai commi 11 e 12, la convenzione urbanistica deve prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree individuate dal piano, ovvero collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso, quali le direttrici di sviluppo urbano. Una quota massima pari a 50 mq di SU potrà essere in alternativa utilizzata per ampliamento fabbricati esistenti in territorio rurale che non presentano elementi di valore storico architettonico nel rispetto delle prescrizioni di cui la comma 10 Tali interventi sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, comprensivo del contributo straordinario.

14. Negli interventi di ampliamento e cambio uso ai fini residenziali devono essere previste aree di parcheggio P1 e Pr

Limitazioni e prescrizioni per il recupero dei fabbricati esistenti

15. Il riuso del patrimonio edilizio esistente presente nel territorio rurale ai fini abitativi è inoltre subordinato oltre quanto esplicitato nel Regolamento Edilizio:

- alla verifica delle condizioni di sicurezza dei luoghi;
- all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
- per i fabbricati di cui alla lettera c) del comma 3 ammesso il riuso ai fini residenziali dei soli fabbricati della tradizione rurale locale, ovvero edifici caratterizzati da tipologie, morfologia, dimensioni planimetriche, altezze e materiali tipici della tradizione rurale. Sono quindi da escludersi ai fini del riuso con destinazione residenziale i fabbricati recenti edificati dopo la metà del 1900, realizzati con materiali prefabbricati, blocchi di laterizio e/o cemento oltre ad edifici di dimensioni significative complessivamente superiori a 450 mq di SCO.se non di comprovata origine storica e con caratteristiche tipologiche, dimensionali e materiche congrue con la tradizione locale;
- alla verifica e dimostrazione, con specifici elaborati di analisi e progettuali, del corretto rapporto morfo-tipologico e materico tra fabbricato originario e nuovi interventi di recupero con particolare riguardo agli eventuali ampliamenti laddove consentiti. Gli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione dovranno garantire l'armonia compositiva tra i volumi e la riconoscibilità delle nuove realizzazioni rispetto alle strutture originarie. Particolare attenzione va posta nel caso di interventi riguardanti o limitrofi/ in relazione con edifici di valore storico – architettonico – ambientale – testimoniale, dove non devono alterare gli spazi di corte o alterare la tipologia morfologica dei nuclei originari, nonché alterare visuali significative da e verso manufatti edilizi di pregio e paesaggio.

16. Al fine di tutelare la valenza paesaggistica diffusa del territorio rurale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno inoltre rispettare gli indirizzi contenuti negli ambiti di paesaggio di appartenenza così come richiamate dal PUG e rispettare cromie tipiche della tradizione locale.

17. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento o di cambio d'uso ai fini residenziali, sono sottoposti al parere della CQAP.

18. Negli interventi di cambio uso ai fini residenziali è prescritto idoneo recupero delle acque meteoriche nonché il rispetto degli indirizzi di cui all'art 14 per la valorizzazione della tradizione costruttiva locale.

19. Il recupero degli edifici completamente diroccati o demoliti è ammesso esclusivamente nei seguenti casi:

- a) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Nuova Costruzione (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- b) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale o con titolo abilitativi in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione.
- c) che sia possibile in modo certo definirne la consistenza planimetrica e volumetrica oltre a tipologica, morfologica e materica.

Il recupero degli edifici di cui alle precedenti lettere b) e c) prevede il ripristino tipologico dei fabbricati

20. Per gli edifici per cui sia dimostrabile la legittimità urbanistico – edilizia e catastale completamente diroccati per cui non risulti possibile determinarne la consistenza, possono dare origine ad una quota di SU derivante da individuazione catastale e comunque non superiore a 50 mq da utilizzare:

- in aree individuate dal piano, ovvero collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso, quali le direttrici di sviluppo urbano
- per ampliamento fabbricati esistenti in territorio rurale che non presentano elementi di valore storico architettonico nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 2 e 10.

#### Modalità intervento

21. Fermo restando che per gli edifici di interesse storico architettonico e testimoniale come individuati dalle tav PUG VIN 3 e art 12 delle presenti norme, valgono le disposizione dell'art 53; per gli altri edifici, legittimamente costruiti, sempre possibile MO, MS e RC. Gli interventi di RE sono da intendersi esclusivamente di tipo conservativo con obbligo di mantenimento della sagoma edilizia e recupero degli elementi tipologici e materici preesistenti afferenti alla tradizione rurale locale, con le seguenti eccezioni:

- porzioni in ampliamento quando possibili in base alla disciplina del presente articolo
- interventi su fabbricati recenti tra quelli rientranti nelle possibilità di recupero di cui ai precedenti commi. costruiti a partire dalla metà del XX secolo con caratteristiche tipologiche e materiche incongrue rispetto alla tradizione locale come definito anche nel RE;

22. Lo spostamento del sedime dei fabbricati è da ritenersi, in generale, non ammesso per la tutela della valenza paesaggistica diffusa del territorio rurale con le sole eccezioni – per fabbricati privi di valenza testimoniale - relative a:

- Edifici isolati (case sparse) interferenti con fasce rispetto viabilità, con particolare riferimento alla viabilità di interesse locale e sovralocale
- Edifici isolati (case sparse) con destinazione in essere residenziale interferenti con dissesti idrogeologico qualora lo spostamento in aree stabili non ecceda la distanza di 200 metri
- Edifici isolati (case sparse) il cui recupero risulti interferente con aree di tutela (es boschi, aree di stretta tutela ambientale)
- Edifici isolati (case sparse) in cui sono previste funzioni residenziali interferenti con zone potenzialmente soggette a inquinamento elettromagnetico quali fasce di rispetto da linee aeree alta tensione

La possibilità di spostamento del sedime è subordinato a parere vincolante della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) e potrà essere ammesso solo a condizione della verifica

- di assenza di elementi morfo-tipologici ascrivibili ad interesse architettonico, culturale e testimoniale da dimostrare attraverso approfondito rilievo geometrico e fotografico di tutti i prospetti esterni e ambienti interni;
- del corretto inserimento paesaggistico, della non interferenza con crinali e visuali privilegiate sul paesaggio;
- della coerenza morfo-tipologica e materica dei nuovi manufatti, nonché del rispetto delle logiche insediative storiche che hanno caratterizzato l'antropizzazione del territorio.

Lo spostamento del sedime dovrà essere il più possibile limitato e, in generale, contenuto in un raggio di massimo 30 metri in aree preferibilmente già servite da viabilità e reti di servizio. Distanze maggiori sono ammesse solo nei casi riferiti ai dissesti idrogeologici come definito ai punti precedenti. Per gli



edifici interferenti con fasce di rispetto stradale, lo spostamento deve essere limitato alla misura strettamente necessaria per rispettare le distanze di legge in funzione della categoria dell'infrastruttura.

23. Gli interventi sui fabbricati per cui negli elaborati del Quadro Conoscitivo sono state riconosciute caratteristiche di valore morfologico o presenza di elementi di pregio non possono prevedere la demolizione e ricostruzione dei fabbricati, nonché la modifica significativa dei prospetti. Su tali fabbricati quando è ammissibile l'ampliamento, l'intervento deve prevedere il mantenimento e il recupero delle strutture originarie. In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio per motivi di natura diversa (ivi comprese ragioni di natura statica, sismica o di altro genere), sia in fase progettuale che realizzativa, l'intervento dovrà necessariamente essere ricondotto al ripristino tipologico del fabbricato originario e non potrà comportare ampliamenti o modifiche della sagoma edilizia.

24. Per gli edifici con originaria destinazione residenziale per cui negli elaborati del Quadro Conoscitivo sono state riconosciute caratteristiche di valore morfologico o presenza di elementi di pregio, gli interventi di RE non possono modificare i parametri NP e la posizione dei solai esistenti ad eccezione del solaio di copertura al fine di rendere abitabile il piano sottotetto; tale possibilità è ammessa a condizione che non venga alterata in modo significativo la percezione morfo-tipologica del fabbricato e siano rispettati i parametri edilizi relativi all'ambito di appartenenza.

Estensione dell'intervento.

25. Gli interventi di RE pesante devono essere estesi all'intera unità edilizia.

## TITOLO 5 - VINCOLI E TUTELE

### RISPETTI

#### art 30. Classificazione delle strade e fasce di rispetto viabilità

##### Individuazione

1. Il PUG individua nella tav. PUG\_VIN\_1/5 N/S le infrastrutture per la viabilità con le relative fasce di rispetto ai sensi del Codice della Strada e della normativa vigente in materia.

##### Disciplina e limitazioni

2. Nelle fasce di rispetto della viabilità rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le disposizioni previste dal D.lgs. n.285/1992; dal DPR. n.495/1992; dal DI. N.1404/1968; dal DI. N.1444/1968; dal PTCP2007 artt.102,103.

3. Le distanze a partire dal confine stradale, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a quanto indicato negli artt. 26 e 28 del D.Lgs. 285/92 e nel regolamento di esecuzione schematizzati nella seguente tabella.

CLASSIFICAZIONE STRADE	FASCE DI RISPETTO	
	D.lgs. n. 285/1992	
	fuori dal Centro abitato	nel Centro abitato
C. Extraurbane secondarie	30	-
F1. Locali	20	7**
F2. Vicinali	10	5**

\*\* fasce definite nello strumento urbanistico

4. Le strade consortili sono equiparate alle strade vicinali classe F2.

5. Ai fini dell'applicazione dei rispetti stradali, il perimetro del centro abitato, in assenza di specifica deliberazione del Consiglio Comunale, è definito nella tavola grafica come perimetro continuo del territorio urbanizzato.

6. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.

7. Nei soli centri abitati, sono ammesse distanze inferiori ai 7 metri definiti in sede di PUG solo per consentire il mantenimento degli allineamenti storici e consolidati nei casi di interventi che prevedano l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti.

8. Le disposizioni di cui al presente articolo sono riferite alla sola rete viaria individuata nelle tavole di Piano così come definita con DCC. Nei casi in cui il tracciato reale delle infrastrutture viarie si discosta dal tracciato catastale, le fasce di rispetto si applicano a partire dalla sede fisica delle strade.

I restanti tracciati di proprietà pubblica relativi a percorsi ormai in disuso e non identificati come rete viaria nelle tavole di PUG, sono equiparati alla viabilità agroforestale, ai percorsi turistici ciclopedonali / ippovie e, pur non essendo definite specifiche fasce di rispetto stradale, devono essere rispettate le distanze previste dal CC. Tali tracciati potranno essere potenziati ai fini viabilistici e per la mobilità dolce in qualsiasi momento.

9. I progetti di infrastrutture viarie extraurbane in nuova sede e di adeguamento di sedi stradali esistenti sono soggetti alle direttive di cui all'art. 103 del PTCP.

10. Le caratteristiche geometriche e costruttive dell'infrastruttura, sia di nuovo impianto che di adeguamento e riqualificazione dell'esistente, devono rispettare la normativa di cui al D.M. 5 novembre 2001 n. 6792, al D.M. 19 aprile 2002 n. 9 e al D.M. Infrastrutture e trasporti 19 aprile 2006 e la loro attuazione è subordinata a valutazione di impatto ambientale ove prevista da norme comunitarie, nazionali e regionali.

11. Ambientazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali: contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. Tali opere e gli eventuali espropri che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto.

12. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.1: "Viabilità classificazione ai sensi del D.Lgs 285/92 e fasce di rispetto".

### **art 31. Aree di rispetto cimiteriale**

#### Riferimento normativo e individuazione cartografica

1. Il PUG individua nella tav PUG\_VIN\_1/5 N/S i cimiteri con le relative fasce di rispetto per consentire eventuali ampliamenti che dovessero rendersi necessari.

#### Disciplina e limitazioni

2. Nelle fasce di rispetto cimiteriale rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le disposizioni previste dal RD n.1265/1934 smi come modificato dall'art. 28 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. n. 166 del 1 agosto 2002; DPR n.285/1990 in particolare art.57; LR n.19/2004 in particolare artt. 4, 14.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.2: "Fasce di rispetto cimiteriale".

### **art 32. Tutela delle risorse idriche destinate al consumo umano**

#### Individuazione

1. Nella tav. PUG\_VIN\_1/5 N/S sono individuati gli elementi e le aree dove è richiesta la salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, già sfruttate o di futuro utilizzo, secondo quanto previsto dalla pianificazione sovracomunale di tutela delle acque.

Disciplina

2. La disciplina di tutela delle acque destinate al consumo umano è contenuta nell'art. 35 delle Norme del PTCP e articolata sulla base delle seguenti categorie:

- a. aree di tutela delle acque erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, suddivise in:
    - zone di tutela assoluta delle captazioni o derivazioni;
    - zone di rispetto delle captazioni o derivazioni;
  - b. le aree di tutela del patrimonio idrico, suddivise in:
    - zone di protezione delle acque superficiali, riferite alle derivazioni e agli invasi per l'approvvigionamento idropotabile;
    - zone di protezione delle acque sotterranee, nel territorio di pedecollina-pianura e collinare-montano, riferite alle aree di ricarica della falda, alle emergenze naturali della falda (sorgenti e risorgive) e alle zone di riserva;
  - c. le ulteriori aree meritevoli di tutela per elevata vulnerabilità locale o per specifiche necessità di protezione o di risanamento.
3. Le aree di tutela delle acque erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse (a) sono disciplinate secondo le disposizioni del DPR 236/88 e dell'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006 nell'intorno dei punti di prelievo.
4. La zona di protezione assoluta comprende l'area circostante il punto di prelievo entro una distanza di 10 m, mentre la zona di rispetto è definita da un'area circolare di raggio di 200 m dal punto di prelievo.
5. Le zone di protezione delle acque superficiali e sotterranee (b), individuate in attuazione del medesimo art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006 e del DPR 236/88 a salvaguardia dei prelievi destinati al consumo umano esistenti o prevedibili, sono disciplinate secondo le disposizioni di cui all'art. 35, commi 3, 4, 5, 6, 7, 8, delle Norme del PTCP.
6. Le sorgenti individuate in cartografia sono disciplinate secondo le disposizioni di cui all'art. 36 delle Norme del PTCP.
7. Le sorgenti presenti sul territorio ma non ancora captate devono essere preservate nella loro integrità ed eventualmente protette ai fini di un loro futuro eventuale utilizzo per il consumo umano. Per esse deve ritenersi comunque vietato un utilizzo diverso da quello potabile.
8. In corrispondenza delle ZVN - zone vulnerabili da nitrati devono osservarsi le disposizioni contenute nel vigente Regolamento regionale in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, del digestato e delle acque reflue.
9. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.3: "Pozzi comunali e relativa fascia di rispetto".

**art 32 bis. Polizia idraulica per i corsi d'acqua pubblici RD 523/1904**Individuazione

1. Il PUG individua le aree che individuano gli scenari di polizia idraulica nella tavola PUG\_VIN\_1/5 ai sensi del RD 523/1904 art. 93-96-97-98.

Disciplina e limitazioni

2. Per consentire alle Autorità idrauliche competenti (AIPO, Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e altri Enti gestori) gli interventi a garanzia dell'efficienza idraulica dei corsi d'acqua pubblici, nonché gli accessi tecnici di vigilanza, la normativa nazionale impone l'osservazione di specifiche distanze di rispetto che, nel caso di nuovi fabbricati, misurano 10 m a partire dalla sponda. L'individuazione dei corsi d'acqua pubblici nella Tavola dei vincoli, già prevista per le tutele di carattere paesaggistico, deve pertanto rinviare anche alle norme di polizia idraulica, tenendo presente che, in sede di previsione e attuazione di ogni singolo intervento di trasformazione, occorre comunque verificare presso gli Enti competenti sia la connotazione di corso d'acqua pubblico (che nel PTCP assume carattere indicativo) sia l'effettiva regolamentazione delle attività consentite nelle aree prossime al corso d'acqua.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.3bis: "Norme di polizia idraulica per i corsi d'acqua pubblici".

**art 33. Depuratori e relativa fascia di rispetto.**Individuazione

1. Il PUG individua i depuratori e le relative fasce di rispetto nella tavola PUG\_VIN\_1/5 N/S, ai sensi della normativa vigente in materia.

Disciplina e limitazioni

2. Nelle fasce di rispetto dei depuratori rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le disposizioni previste dalla Del.CM 04/02/1977 della L. n.319/1976 in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4.

L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di rispetto di 100 metri.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.4: "Impianto di trattamento primario delle acque e relativa fascia di rispetto".

**art 34. Gasdotti**Individuazione

1. Il PUG individua i tracciati dei gasdotti esistenti con le relative fasce di rispetto nella tav. PUG\_VIN\_1/5 N/S. La localizzazione di tali infrastrutture è da ritenersi indicativa e, ai fini delle trasformazioni edilizie, la compatibilità delle stesse dovrà essere verificata con l'ente gestore.

### Disciplina e limitazioni

2. Nelle fasce di rispetto dei gasdotti rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le disposizioni previste dal DM. 24/11/1984; DM 16/04/2008; DM. 17/04/2008.

La zona di rispetto è di dimensione variabile a seconda della pressione massima di esercizio, del diametro della condotta e della natura del terreno così come indicato nella tabella 2 del DM. 17 aprile 2008.

Salvo diversamente indicato dal DM sopracitato, le distanze minime di sicurezza dai fabbricati per le condotte di 1a, 2a e 3a specie, sono determinate in base alla pressione massima di esercizio (MOP), al diametro della condotta e alla natura del terreno come indicato nella Tabella 2 di seguito riportata.

All. DM 17/2008-Tabella 2. Correlazione tra le distanze delle condotte dai fabbricati – la pressione massima di esercizio - Il diametro della condotta - La natura del terreno di posa - Il tipo di manufatto adottato

Pressione massima di esercizio [bar]	1			2			3		
	Prima specie 24 < MOP ≤ 60			Seconda specie 12 < MOP ≤ 24			Terza specie 5 < MOP ≤ 12		
Categoria di posa	A	B	D	A	B	D	A	B	D
Diametro nominale	Distanza m								
≤ 100	30	10	2,0	20	7	2,0	10	5	1,5
125	30	10	2,5	20	7	2,0	10	5	1,5
150	30	10	3,0	20	7	2,5	10	5	2,0
175	30	10	3,5	20	7	2,5	10	5	2,0
200	30	10	4,0	20	7	3,0	10	5	2,0
225	30	10	4,5	20	7	3,5	10	5	2,0
250	30	10	5,0	20	7	4,0	10	5	2,0
300	30	10	6,0	20	7	4,5	10	5	2,0
350	30	10	7,0	20	7	5,0	10	5	2,5
400	30	10	8,0	20	7	6,0	10	5	3,0
450	30	10	9,0	20	7	6,5	10	5	3,5
≥ 500	30	10	10,0	20	7	7,0	10	5	3,5

#### Note

- Per pressioni superiori a 60 bar le distanze di cui alla colonna 1 vanno maggiorate in misura proporzionale ai valori della pressione fino ad un massimo del doppio.
- Per le condotte di 1ª Specie dimensionate con un grado di utilizzazione maggiore di 0,57, i valori della colonna 1, per le categorie di posa B e D, vanno maggiorati del 50%.

3. Nel territorio comunale di Bettola sulla base delle caratteristiche delle condotte le fasce di rispetto sono definite pari a:

1. metri 13,50 per i metanodotti ad alta pressione di Iª specie
2. metri 2 per i metanodotti a media pressione

4. per i metanodotti a bassa pressione non sono previste fasce di rispetto.

A causa delle limitate dimensioni delle fasce di rispetto delle reti a media pressione, queste non vengono rappresentate in cartografia in quanto non visibili alla scala di rappresentazione del territorio

5. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.5: "Rete di distribuzione del gas e relative fasce di rispetto".

### **art 35. Impianto per l'emittenza radio e televisiva**

#### individuazione

1. Il PUG recepisce nella tav PUG VIN 1/5 N/S – rispetti, le determinazioni del PLERT vigente (piano provinciale per la localizzazione dell'emittenza radio e televisiva, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 72 del 21/07/2008, redatto ai sensi della L.R.30/00 e s.m.i. che individua per il Comune di Bettola, i seguenti siti:

- sito n. 1 "S. Anna" di livello nazionale e destinato all'emittenza radiotelevisiva - n° 1 installazioni censite;
- sito n. 31 "Vigolo" di livello provinciale destinato all'emittenza radiotelevisiva – n° 1 installazioni censite

#### Condizioni/modalità di tutela

2. E' individuata una fascia di ambientazione, così come definita nell'art. 4 della D.GR. n.197/ 2001, di 300 m dal perimetro del centro abitato,.

3. Per i divieti e le limitazioni alle localizzazioni e alle autorizzazioni degli impianti radio e televisivi, si applicano gli artt. 15 -18 del Plert.

4. Per le nuove localizzazioni valgono le disposizioni in materia previste dagli artt. 28-29 del Plert.

5. La regolamentazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle fasce di rispetto definite dal PUG potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali solo a seguito della verifica della compatibilità dei valori di inquinamento elettromagnetico con le funzioni previste eseguita a cura del proponente e validata da ARPA / AUSL.

#### Condizioni di ammissibilità per la localizzazione degli impianti

6. Con l'obiettivo di promuovere il pieno sfruttamento delle infrastrutture esistenti all'interno di ciascun sito e di contenere il consumo di nuovo territorio, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione per la salute umana e i divieti previsti, la localizzazione di nuovi impianti di emittenza radio e televisiva deve essere prevista, in via prioritaria, all'interno dei siti esistenti.

7. All'interno dei siti esistenti i nuovi impianti dovranno comunque essere collocati in via prioritaria e, ove tecnicamente possibile, utilizzando le installazioni presenti o, in seconda istanza, in un raggio massimo di 100 m dalle installazioni presenti. In ogni caso, resta fermo il rispetto dei limiti di esposizione per la tutela della salute e dei divieti previsti dalla normativa vigente.

8. La realizzazione di nuovi impianti dovrà sempre attenersi a criteri di basso impatto ambientale, ricorrere all'impiego delle migliori tecnologie e ricercare l'integrazione paesaggistica

9. Il rilascio di autorizzazioni per i nuovi impianti all'interno dei siti esistenti è riservato, in via prioritaria, alle emittenti che presentano piani di risanamento per l'accorpamento delle installazioni su un unico supporto, anche in consorzio con altre emittenti, e che prevedano la rimozione e rinaturalizzazione dei tralicci dismessi e delle relative aree pertinenziali.

10. Non potranno essere autorizzati nuovi impianti e/o interventi di qualsiasi natura su quelli esistenti nei siti individuati dal PLERT come siti che necessitano di misure di mitigazione, se non a seguito della presentazione di uno specifico progetto di mitigazione e miglioramento degli impianti, che preveda obiettivi di basso impatto ambientale, l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili e dimostri, con idonei elaborati, il corretto inserimento paesaggistico.

11. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.6: "Impianti emittenza radiotelevisiva".

### **art 36. Rete elettrica - Elettrodotti ad alta e media tensione**

#### Individuazione

1. Il PUG individua gli elettrodotti ad alta e media tensione, le cabine di trasformazione e le relative fasce di rispetto nella tavola PUG\_VIN\_1/5 N/S.- rispetti.

L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; esse vanno sempre calcolate sulla base del rilievo del reale posizionamento della linea o della cabina e della tipologia delle stesse su indicazione dell'ente gestore delle linee elettriche

#### Disciplina e limitazioni

2. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le limitazioni stabilite all'art. 4 comma 1 lettera h della L.n. 36 del 22 febbraio 2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

3. Nella progettazione di opere di qualsiasi natura in prossimità degli elettrodotti è necessario tenere conto della seguente normativa:

- d.m. 21 marzo 1988, n. 449 e s.m.i. "Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee aeree esterne";
- legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici e elettromagnetici";
- d.p.c.m. 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti";
- d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".

Ogni modifica di volume e/o ogni cambiamento di destinazione d'uso delle aree esistenti, dovranno necessariamente risultare compatibili con i suddetti elettrodotti e, in particolare, dovrà essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici o luoghi di prolungata permanenza umana e conduttori elettrici.

Per quanto attiene alla legge 36/2001 ed al relativo decreto attuativo, nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori



a quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già esistenti sul territorio, dovranno essere rispettati l'obiettivo di qualità di 3 uT, previsto per il valore di induzione magnetica dall'art. 4 del d.p.c.m. 8 luglio 2003, e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.

4. In fase transitoria - in attesa che vengano definite e fornite le fasce di rispetto delle linee elettriche da parte dell'azienda elettrica calcolate sulla base dell'effettiva geometria e portata delle linee come previsto dalla normativa nazionale vigente DPCM 8 luglio 2003 e DM 29/5/2008 - le dimensioni delle fasce di rispetto rappresentate nella cartografia sono indicative e cautelative al fine di perseguire l'obiettivo di qualità di 3 micro Tesla, come da tabelle sotto riportate:

a - Linee con tensione superiore a 35 KV

KV	DPA doppia terna	N	Denominazione
220	26 ml.	22224A1	Sarmato – La Spezia

b - Linee con tensione pari o inferiore a 35 KV

Linee a 15 KV	Terna o cavo singolo		
Linea aerea in conduttori nudi	10 ml.		
Cavo aereo	0 m		
Cavo interrato	0 m		

In presenza di situazioni specifiche che interessino casi complessi (angoli di derivazione, parallelismi e incroci di elettrodotti) potrà essere richiesto all'Ente gestore il calcolo delle aree di prima approssimazione Apa individuabili in corrispondenza di tali casi specifici

5. Per la cabine secondarie di trasformazione MT/BT, la Dpa è indicata in 2 metri dalla parete esterna della cabina stessa.

6. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.7: "Rete elettrica ad alta tensione" e alla scheda dei Vincoli n.8: "Rete elettrica a media tensione"

### **art 37. Aree idonee per la gestione dei rifiuti**

#### Individuazione

1. Il PUG individua le aree non idonee nella Tav PUG\_VIN\_1/5 N/S, in recepimento delle tavole vR1 e vR2 del PTCP .

### Disciplina

2. La disciplina delle aree non idonee è definita dagli articoli da 37 a 50 delle Norme del PTCP, in coerenza con il PRGR – Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti, secondo quanto definito dallo specifico atto di coordinamento tecnico provinciale (rif. Delib. C.P. n. 23/2016).
3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.10 : “*Vincoli alla localizzazione di Impianti e gestione Rifiuti Vr1-Vr2- Vr3*”.

## **art 38. Zone di protezione dall'inquinamento luminoso**

### Individuazione

1. Il PUG individua nella tav. PUG\_VIN\_1/5 N/S come zone di protezione dall'inquinamento luminoso presenti sul territorio comunale, le aree dei ZSC e le zone di rispetto dall'osservatorio astronomico nel comune di Alta Val Tidone.

### Disciplina e limitazioni

2. Nelle aree sottoposte a tutela dall'inquinamento luminoso individuate dal PUG sulla tavola dei vincoli, si applicano le disposizioni previste dalla LR n.19/2003; dalla Direttiva Applicativa n. 1688/2013, dalla Circolare n.14096/2006.
3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.9: “Zone di protezione dall' inquinamento luminoso”.

## **TUTELE PAESAGGISTICO-AMBIENTALI**

## **art 39. Rete Natura 2000**

### Individuazione

1. Il PUG identifica i siti Rete Natura 2000 nella tavola PUG\_VIN\_2/5 N/S.

### Disciplina e limitazioni

2. La tutela e la gestione dei Siti di Rete Natura 2000 avviene attraverso specifici strumenti appositamente individuati dalla normativa europea tra cui prioritariamente le Misure Generali di Conservazione, approvate con DGR 1419/2013 e le Misure Specifiche di Conservazione oltre ai Piani di Gestione approvati dagli enti gestori competenti.
3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.11: “Rete Natura 2000”.

## **art 40. Sistema della collina e dei crinali**

### Individuazione

1. Il PUG individua nella carta dei vincoli tav PUG\_VIN\_2/5 N/S le porzioni del territorio appartenenti al sistema dei crinali e della collina definito dal PTCP *all'art 6*.

#### Disciplina generale

2. Negli ambiti del sistema della collina deve essere applicata la disciplina generale di cui all'art. 6 del PTCP vigente.

#### Condizioni/modalità di tutela di carattere comunale

3. Le trasformazioni previste dal PUG che prevedono nuovi insediamenti e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute per le relative sub unità di paesaggio di appartenenza.

4. Le nuove edificazioni non potranno essere previste sui crinali principali e minori e non dovranno interferire con la viabilità panoramica. Tali condizioni dovranno essere verificate dal proponente attraverso specifiche e puntuali analisi che dimostrino la compatibilità delle nuove previsioni con le caratteristiche del territorio.

5. Le nuove edificazioni non potranno avere altezza superiore a 9 metri; - il raccordo del manufatto con il terreno adiacente dovrà avvenire con riporti di terreno e/o compensazioni, curando che la condizione di rilascio di eventuali sbancamenti e scarpate sia armonizzata con l'andamento orografico del terreno circostante;

6. Le nuove edificazioni dovranno essere previste in sostanziale contiguità con il sistema insediativo esistente e in armonia con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei fabbricati esistenti dimostrate attraverso elaborati di analisi di impatto paesaggistico.

7. Le nuove costruzioni, compresi gli edifici di servizio annessi ad attività rurali, dovranno porsi in rapporto di aderenza ed assonanza con le forme strutturali del paesaggio, con l'andamento del terreno e con le caratteristiche tipologiche, morfologiche, materiche, architettoniche e dimensionali degli edifici presenti

8. Nel territorio collinare sono vietati gli interventi che possono alterare in modo irreversibile le caratteristiche paesaggistiche e, in particolare, le attività estrattive e le discariche di qualsiasi tipo.

9. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.12: "Sistemi dei crinali e sistema collinare".

### **art 41. Reticolo idrografico – fasce fluviali**

#### Individuazione

1. Il PUG individua il reticolo idrografico nella tav. PUG\_VIN\_2/5 N/S al fine di tutelare le aree di pertinenza fluviale e prevenire e mitigare il rischio idraulico. A tal fine recepisce le fasce fluviali A e B del PTCP, avente valore ed effetti di PAI-Piano per l'Assetto Idrogeologico, oltre alla fascia I di integrazione, secondo le sotto-articolazioni previste dalle norme provinciali. La Zona I1 è individuata cartograficamente con un tratto lineare, da intendersi però corrispondente all'alveo attivo da sponda a sponda, come rilevabile in loco.

Disciplina

2. In tali aree valgono le prescrizioni stabilite dagli artt. 10-14 delle Norme del PTCP.
3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.14: "Fasce di tutela fluviale di tipo B" e alla scheda dei Vincoli n.15: "Fasce di tutela fluviale di tipo A"

**art 42. Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale**

Individuazione cartografica

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, sono individuate nella Tav. PUG\_VIN\_2/5 N/S.

Condizioni/modalità di tutela

2. Nelle aree ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico ambientale, valgono le disposizioni dettate dall'art 15 del PTCP 2007 vigente.

**art 43. Aree di interesse paesaggistico-ambientale di tutela locale**

Individuazione cartografica e finalità della tutela

1. Le zone di interesse paesaggistico-ambientale di tutela locale, sono individuate nella Tav. PUG\_VIN\_2/5 N/S e comprendono gli ambiti individuati dal PTCP come "zone di valenza ambientale locale" per cui sono stati eseguiti specifici approfondimenti a livello comunale nel QC e che hanno determinato l'opportunità di una tutela locale volta alla salvaguardia degli elementi testimoniali e paesaggistici-ambientali ancora presenti.

Condizioni/modalità di tutela

2. Nelle aree di interesse paesaggistico di tutela locale si applicano le disposizioni di cui all'art 17 del PTCP vigente; oltre agli interventi ammessi nelle aree di particolare interesse paesaggistico di cui all'art 42 delle presenti norme -, sono ammessi gli interventi nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) gli interventi di nuova urbanizzazione dovranno dimostrare il corretto inserimento e la loro compatibilità rispetto alle valenze paesaggistiche, naturali e culturali dei luoghi attraverso l'elaborazione della relazione paesaggistica e sottoposti al nulla osta della commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio comunale. Il corretto inserimento dei nuovi insediamenti dovrà inoltre essere verificato sulla base delle logiche insediative storiche dei luoghi;
  - b) gli interventi ricadenti nel perimetro del Territorio Urbanizzato e sul patrimonio edilizio esistente, dovranno prevedere la verifica del corretto inserimento delle previsioni a livello paesaggistico;
  - c) dovrà essere evitata l'alterazione delle aree pertinenziali degli edifici specialmente al di fuori dei territori urbanizzati e la realizzazione di recinzioni incongrue rispetto alle logiche insediative degli abitati;
  - d) dovrà essere evitata la messa a dimora di essenze vegetali non autoctone;

#### **art 44. Crinali spartiacque principali e minori**

##### Individuazione cartografica

1. I crinali spartiacque principali e minori sono individuati nella tav. PUG\_VIN\_2/5 N/S e sono suddivisi in crinali spartiacque principali, ovvero gli spartiacque di connotazione fisiografica e paesistica generale e crinali minori che rappresentano le dorsali di connotazione paesistica locale

##### Condizioni/modalità di tutela

2. Nei crinali principali e nei crinali minori devono essere rispettati gli indirizzi di tutela definiti all'art 20 del PTCP 2007 vigente:

#### **art 45. Zone calanchive di valenza naturalistico - paesaggistica**

##### Individuazione cartografica

1. Le zone calanchive di valenza naturalistico-paesaggistica sono individuate nella tavola PUG\_VIN\_2/5 N/S.

##### Condizioni/modalità di tutela

2. Il PUG riconosce nelle analisi del QC per il territorio di Bettola la presenza di calanchi tipici, ovvero formazioni con un grado diffuso di valenza paesistica.

3. Nelle zone calanchive deve essere applicata la disciplina di cui all'art 19 del PTCP vigente.

#### **art 46. Viabilità panoramica**

##### Individuazione cartografica e finalità della tutela

1. Il PUG individua nella tav PUG\_VIN\_2/5 N/S la viabilità panoramica sulla base dei contenuti del PTCP vigente e sulle analisi di QC.

Tali infrastrutture sono individuate quali destinatarie di interventi di valorizzazione con particolare riguardo per la realizzazione di attrezzature informative o di supporto quali parcheggi attrezzati, aree attrezzate per il ristoro e la sosta.

##### Condizioni/modalità di tutela

2. Al fine di tutelare i valori paesaggistici diffusi propri della viabilità panoramica, dovranno essere rispettati gli indirizzi e le tutele previste dall'art 28 del PTCP 2007 vigente.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.20: "Viabilità panoramica".

#### **art 47. Zone di tutela naturalistica**

##### Individuazione cartografica e finalità della tutela

1. Le zone di tutela naturalistica, sono individuate nella tav PUG\_VIN\_2/5 N/S

Condizioni/modalità di tutela

2. Nelle zone di tutela naturalistica si applicano le disposizioni di cui di cui all'art 18 del PTCP 2007 vigente.
3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.21: "Zona di tutela naturalistica".

**art 48. Biotopi umidi**

Individuazione cartografica e finalità della tutela

1. I biotopi umidi sono individuati nella tav PUG\_VIN\_2/5 N/S e costituiscono componenti della Rete ecologica della sua articolazione comunale di cui all'art 11 delle presenti norme

Condizioni/modalità di tutela

2. In tali zone non sono consentiti interventi suscettibili di danneggiare l'assetto idrogeologico locale, in particolare, sono vietati gli impianti di gestione dei rifiuti, le bonifiche, le captazioni dei rii di alimentazione, le colmature delle torbiere, le escavazioni e l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali e vegetali spontanee non autoctone e, in particolare, le immissioni di specie ittiche, fatti salvi eventuali interventi di reimmissione di specie autoctone effettuate dall'Amministrazione provinciale. Eventuali interventi di modificazione di tali zone sono consentiti per la realizzazione di opere connesse alla loro conversione a riuso per fini naturalistici.
3. Gli interventi infrastrutturali e di rilevante interesse pubblico sono consentiti se non diversamente localizzabili e dovranno prevedere adeguati interventi di mitigazione e compensazione indirizzati al miglioramento ambientale.
4. Il mantenimento, la tutela e il miglioramento dei biotopi umidi di cui al presente articolo costituisce attuazione delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 3, e art. 3, comma 2, della L.R n. 15/2006.
5. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.23: "Biotipi e risorgive".

**art 49. Elementi vegetazionali (Aree boscate e formazioni lineari)**

Definizione e individuazione cartografica

1. Il PUG individua i territori interessati da aree boscate e formazioni lineari, nella tav. "PUG VIN 2/5 N/S"

Condizioni/modalità di tutela

2. Nelle aree vegetazionali rappresentate nella tavola dei vincoli, valgono le prescrizioni stabilite dagli artt. 8 e 9 del PTCP e, per le aree boscate, anche le disposizioni di cui al successivo art 72.
3. Nelle aree boscate è possibile il recupero del patrimonio edilizio esistente a condizione non comporti interferenze con gli esemplari arborei e che i fabbricati siano già dotati di idonee infrastrutture viarie e tecnologiche funzionali alle tipologie di uso.

4. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.24: “elementi lineari” e n. 13 “aree forestali – art.8 e 9 PTCP”

### **art 49 bis. Geositi**

#### Individuazione

1. Il PUG individua i geositi nella tavola PUG\_VIN\_2/5.

#### Condizioni/modalità di tutela

2. Il PUG riconosce nelle analisi del QC per il territorio di Bettola la presenza di geositi, ovvero zone uniche ove è possibile tracciare i processi che in migliaia di milioni di anni si sono succeduti e che hanno creato l'attuale aspetto del nostro pianeta, compresa l'evoluzione della vita in cui è inserita quella dell'uomo.

Nei geositi deve essere applicata la disciplina di cui all'art 21 del PTCP vigente.

#### Disciplina

3. In particolare, al fine di assicurare la conoscenza e la conservazione del patrimonio geologico, dovranno essere tutelati i valori scientifici, ambientali, culturali e turistico-ricreativi, secondo le disposizioni di cui all'art. 6 della L.R. n. 9/2006 (ferme restando le tutele paesaggistiche dei beni geologici di cui al D.Lgs. n. 42/2004).

4. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.25: “Geositi”

### **TUTELE STORICO – CULTURALI - ARCHEOLOGICHE**

### **art 50. Zone ed elementi di interesse storico, archeologico e paleontologico**

#### Individuazione

1. Il PUG recepisce dal PTCP le zone di interesse archeologico e i siti puntuali oggetto di rinvenimenti di materiali di interesse archeologico nelle tav PUG\_VIN\_3/5 N/S come segue:

- “b2” - aree perimetrate di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti, cioè aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat e aree a rilevante rischio archeologico;
- Siti puntuali oggetto di rinvenimenti assimilati alle aree “b2”.

#### Condizioni e modalità di tutela

2. I siti di interesse archeologico sono assoggettati a “controllo archeologico preventivo”; le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari

preventivamente autorizzate dalla competente Soprintendenza, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare ulteriori aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

3. Il controllo archeologico preventivo è obbligatorio all'interno delle aree individuate in cartografia e, per i siti puntuali, con raggio di 30 metri calcolato a partire dai siti stessi.
4. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate sulle tavole di PUG, è comunque disciplinato dal D.lgs. 42/2004.
5. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.26: "Zone di interesse storico, archeologico e paleontologico".

## **art 51. Insediamenti storici urbani e strutture insediative storiche non urbane**

### Individuazione finalità della tutela

1. Il PUG individua e perimetra i tessuti storici nella tav. PUG\_VIN\_3/5 N/S..

### Condizioni/modalità di tutela

2. Ai sensi della LR 20/2000 sono equiparati ai centri storici tutti i tessuti storici urbani, gli agglomerati e nuclei non urbani di interesse storico nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica.
3. Per tali beni, oggetto di disciplina particolareggiata dei cui alla tav PUG 03, si rimanda alle disposizioni dell'art 12 della presente disciplina.
4. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.27: "Zone urbane storiche e strutture insediative storiche non urbane".

## **art 52. Viabilità storica**

### Individuazione e condizioni/modalità di tutela

1. Il PUG individua la viabilità storica sulla tavola PUG\_VIN\_3/5 N/S;.

### Disciplina e limitazioni

2. In queste aree valgono le prescrizioni stabilite all'art. 27 del PTCP e, nei tratti ricadenti nei centri storici, le disposizioni del D.lgs. 42/04.
3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.28: "Viabilità storica art. 27 PTCP".



**art 53. Aree e beni architettonici e archeologici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 - Edifici di interesse storico architettonico, culturale e testimoniale**

Individuazione e finalità della tutela

1. Il PUG individua le aree, i complessi ed edifici di interesse storico costituenti emergenze architettoniche, archeologiche, culturali e testimoniali, con la seguente classificazione: . nella tav. PUG\_VIN\_3/5 N/S:

- a. V - Beni architettonici vincolati ai sensi dell'art 10 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.
- b. S - Beni architettonici vincolati *ope legis* ai sensi dell'art 10 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. in quanto realizzati da più di settanta anni
- c. - edifici di pregio architettonico e testimoniale
- d. Edifici testimoniali

Approfondimenti e caratteristiche specifiche della tutela sono reperibili sul sito WebGIS del patrimonio culturale emiliano romagnolo ([www.patrimonioculturale-er.it](http://www.patrimonioculturale-er.it)), dove è possibile visualizzare, da parte dell'ufficio tecnico comunale, la mappa sempre aggiornata dei beni architettonici tutelati e le relative informazioni messe a disposizione dal Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del MiBACT.

Condizioni/modalità di tutela

2. Ai beni culturali di cui comma 1 lettera a) e b) si applicano le disposizioni previste dal Dlgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I.

Per i beni vincolati *ope legis* può essere attivata la verifica di interesse culturale di cui all'art 12 del D.Lgs 42/04

I beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione; sono sottoposti a procedimenti autorizzativi previsti dagli artt. 22 e 23 del D.Lgs. 42/2004 e alla disciplina di conservazione e protezione prevista dagli artt. 29-44 dello stesso decreto.

3. Gli edifici di pregio architettonico e testimoniale non vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 di cui al precedente comma 1 lettera c) e d) sono soggetti agli interventi definiti in base alla disciplina particolareggiata di cui al precedente art 12.

**RISCHI NATURALI, INDUSTRIALI E SICUREZZA****art 54. Rischio sismico**Individuazione

1. La cartografia del PUG individua i terreni sottoposti a rischio sismico, nella tav. PUG\_VIN\_4.1/5 N/S. Essi si identificano in:

- F1i frane attive con inclinazione critica (pendenza  $>15^\circ$  e dislivello  $\geq 30\text{m}$ )
- F1 frane attive
- F2i frane quiescenti con inclinazione critica (pendenza  $>15^\circ$  e dislivello  $\geq 30\text{m}$ )
- F2 frane quiescenti
- Aree con inclinazione critica (pendenza  $>15^\circ$  e dislivello  $\geq 30\text{m}$ )
- D depositi detritici, depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o indifferenziati, substrato roccioso con  $V_{s30}$
- R substrato roccioso rigido ( $V_{s30} > 800 \text{ m/s}$ )
- T zone di contatto tettonico

Disciplina

2. Nella Tavola dei vincoli sono rappresentate le risultanze delle analisi di pericolosità sismica (di I, II ed eventualmente di III livello di approfondimento) stabilite dalle normative di settore (L.R. n. 19/2008, DAL n. 112/2007 come mod. da DGR n. 2193/2015 e ICMS 2008.

3. I prodotti principali di tali analisi sono:

- (I livello) carta delle aree suscettibili di effetti locali o carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica, derivata dalla Tav. A4 del PTCP, e carta delle frequenze naturali dei terreni (supportate dalla carta delle indagini e dalla carta geologico-tecnica);
- (II livello) carte delle velocità delle onde di taglio S e carte dei fattori di amplificazione;
- (III livello) carte dei valori indicativi di pericolosità (per stabilità, liquefazione, cedimenti, ...) e spettri di risposta sismica locale.

Tali analisi, anche denominate "studi di microzonazione sismica", sono sviluppate in sede di pianificazione.

Il I livello riguarda tutto il territorio comunale, mentre il II livello è limitato agli ambiti di riqualificazione e di nuovo insediamento, che saranno anche oggetto del III livello qualora occorra determinare l'effettivo grado di pericolosità dell'area.

Il II livello è quello minimo richiesto per la pianificazione comunale generale, fermi restando i casi in cui è ritenuto indispensabile il massimo livello di approfondimento (ad es. in aree franose).

4. Per l'attuazione del singolo intervento occorre comunque progettare secondo i criteri stabiliti dalle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni e acquisire preventivamente gli specifici provvedimenti abilitativi in materia antisismica previsti dal DPR n. 380/2001 come attuato dalla L.R. n. 19/2008 e dalle direttive applicative.

**art 55. Fasce di tutela fluviale - artt. 10÷14 del PTCP****Individuazione**

1. Le aree che individuano le fasce di tutela fluviale del PTCP sono contenute nella tavola PUG\_VIN\_4.2/5 N/S e si suddividono in:

**Fascia A** di deflusso – Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua:

- Zona A1 – Alveo attivo o inciso oppure invaso
- Zona A2 – Alveo di piena
- Zona A3 – Alveo di piena con valenza naturalistica

**Fascia B** di esondazione – Zone di tutela dei caratteri amb. di laghi, bacini e corsi d'acqua:

- Zona B1 – Zona di conservazione del sistema fluviale
- Zona B2 – Zona di recupero ambientale del sistema fluviale
- Zona B3 – Zona ad elevato grado di antropizzazione

**Fascia C** di inondazione per piena catastrofica – Zone di rispetto dell'ambito fluviale

- Zona C1 – Zona extrarginale o protetta da difese idrauliche

**Fascia I** di integrazione dell'ambito fluviale.

**Disciplina**

2. Le fasce fluviali del PTCP sintetizzano caratteristiche di pericolosità idraulica e di connotazione paesaggistica, presenti o da garantire ("funzione di progetto").

3. Le fasce fluviali del PTCP hanno effetti di PTPR ed anche effetti di PAI a seguito dell'intesa PTCP-PAI 2012, salvo alcuni tratti in cui l'intesa è da ritenersi sospesa e su cui vigono le fasce fluviali di entrambi i Piani (PTCP e PAI), in sovrapposizione.

4. La normativa è differenziata per le Fasce fluviali A, B e C, con alcune specificazioni valide per le singole Zone fluviali.

5. Nelle fasce A e B le possibilità di intervento sono estremamente limitate, mentre nella fascia C gli interventi infrastrutturali più significativi e quelli insediativi esterni al territorio urbanizzato sono condizionati a una verifica idraulica di tutta la fascia interessata, condotta nell'ambito del Piano urbanistico generale.

6. Un atto di coordinamento tecnico del PTCP fornisce specifiche linee-guida per la verifica idraulica (voci "linee guida per la definizione del rischio idraulico", "Rischio idraulico: sezioni idrometriche - Nota illustrativa" e "Rischio idraulico: sezioni idrometriche La verifica idraulica deve tenere conto dei contenuti del PGRA.

7. Determinate circostanze impongono di assumere in fascia C le stesse limitazioni previste in fascia B. Si tratta dei casi in cui la funzione di contenimento della piena di riferimento non risulta verificata. Tali situazioni sono descritte in apposita sezione della scheda, a cui si rinvia (limiti "B di progetto" del PAI).

8. La fascia I riguarda tratti del corso d'acqua non interessati dalle fasce A-B-C ma comunque meritevoli di tutela.

**art 56. Reticolo idrografico - Scenari di pericolosità alluvionale PGRA 2019****Individuazione**

1. Le aree che individuano il rischio idraulico del PGRA sono contenute nella tavola PUG\_VIN\_4.3/5 N/S

Il PUG individua nella tav PUG\_VIN\_4.3/5 N/S gli scenari di pericolosità del PGRA (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni o Piano Alluvioni) distinti in:

- RSCM P3-H alluvioni frequenti elevata probabilità (Tr 20-50 anni);
- RSCM P2 -M alluvioni poco frequenti media probabilità (Tr 50-200 anni);
- RSCM P1 -L scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi (Tr 500 anni)

secondo criteri differenziati in funzione della categoria di reticolo ovvero: - reticolo principale (RP), - reticolo secondario collinare montano (RSCM) - reticolo secondario di pianura (RSP).

**Disciplina**

2. Il coordinamento del PGRA con la normativa del PAI e del PTCP è regolato al momento da una disciplina transitoria (DGR n. 1300/2016) che sarà successivamente sostituita da provvedimenti regionali di carattere definitivo, come stabilito dalla Variante al PAI di coordinamento con il PGRA (DPCM 2/02/2018).

**art 57. Scenari di rischio alluvionale PGRA 2019: elementi esposti areali e lineari****Individuazione**

1. Le aree che individuano gli scenari di rischio alluvionale del PGRA con elementi esposti areali e lineari sono contenute nella tavola PUG\_VIN\_4.3/5 N/S.

2. I gradi di rischio risultanti sono così descritti:

- elementi esposti areali
  - R4: rischio molto elevato, per il quale sono possibili perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socio-economiche;
  - R3: rischio elevato, per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, l'interruzione di funzionalità delle attività socio-economiche e danni relativi al patrimonio ambientale;
  - R2: rischio medio, per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche;

- R1: rischio moderato o nullo, per il quale i danni sociali, economici ed al patrimonio ambientale sono trascurabili o nulli.
- elementi esposti lineari
  - R1: rischio moderato o nullo
  - R2: rischio medio
  - R3: rischio elevato

### Disciplina

3. Le mappature del rischio alluvionale del PGRA - Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di bacino derivano dall'incrocio tra la pericolosità (P1, P2, P3) e il danno potenziale degli elementi esposti (areali, lineari e puntuali), quest'ultimo suddiviso in livelli che esprimono sinteticamente il valore e la vulnerabilità dell'elemento (D1, D2, D3, D4).

4. Per ogni reticolo, RP, RSCM e RSP (reticolo principale, secondario collinare montano e secondario di pianura, come già descritti), è prevista una diversa matrice di incrocio, riportata nella legenda delle mappature del PGRA.

5. La valutazione del rischio idraulico è specificamente richiesta per la regolamentazione delle fasce fluviali (vd sezione TUTELA FLUVIALE PTCP, fascia fluviale C), per la predisposizione dei piani di protezione civile e, in generale, per le verifiche di compatibilità proprie dei processi valutativi dei piani e progetti.

6. Si devono considerare le situazioni territoriali effettive (destinazioni insediative o infrastrutturali, esistenti o previste, non sempre considerate dal PGRA, a motivo della scala di osservazione e del periodo del rilievo) e i fenomeni di alluvionamento che si verificano a scala locale, occasionali o ricorrenti (non intercettati dal PGRA in quanto dovuti a situazioni per lo più localizzate, come irregolarità morfologiche, condizioni di insufficienza della capacità di drenaggio della rete scolante, criticità infrastrutturali o manutentive, ecc.).

### **art 58. Aste a pericolosità molto elevata per dissesti fluvio-torrentizi Art. 31 comma 9-11 del PTCP**

#### Individuazione

1. Il PUG individua nella tavola PUG\_VIN\_4.4/5 N/S le aree a pericolosità e/o rischio idraulico e le aree individuate nel Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

#### Modalità di tutela

2. Aste desunte dagli elementi lineari del PAI denominati come "Ee non perimetrata" (tenendo presente che le aree "Ee perimetrata" del PAI sono invece completamente assorbite dai depositi alluvionali in evoluzione, inseriti tra i dissesti attivi, o dalla fascia A di tutela fluviale, di analogo significato);

**art 59. Abitati da consolidare o trasferire**Individuazione

1. Il PUG individua nella tavola PUG\_VIN\_4.4/5 N/S gli abitati da consolidare o trasferire

Disciplina

2. I centri abitati da consolidare individuati dal PTPR della Regione E.R. fanno riferimento alla seguente normativa da intendersi eventualmente aggiornata dalle eventuali modifiche introdotte dagli specifici provvedimenti degli Enti preposti.

**NTA del PTPR - Abitati da consolidare o trasferire – Provincia di Piacenza**

	Comune	Abitati	Decreto consolidamento	Decreto trasferimento
1	Bettola	a) Capoluogo e S. Giovanni	Delib. Cons. Reg. 29/10/75 n. 85	
		b) Bramiano	Delib. Cons. Reg. 21/10/81 n. 812 (e perimetrazione)	Delib. Cons. Reg. 21/10/81 n. 812
		c) Padri	D.Lgt. 2/3/16 n. 299	D.Lgt. 2/3/16 n. 299

**art 60. Aree a rischio idrogeologico molto elevato per frana PS267**Individuazione

1. Gli abitati da consolidare o trasferire sono contenuti nella tavola PUG\_VIN\_4.4/5 N/S e sono classificati in due sottozone:

Zona 1: Area instabile

Zona 2: Area potenzialmente interessata da fenomeni di instabilità

Disciplina

2. L'individuazione delle aree a rischio idrogeologico molto elevato recepita nella Tavola dei vincoli, che però deve tuttavia intendersi aggiornata dalle eventuali modifiche introdotte dagli specifici provvedimenti degli Enti preposti. Oltre ai limiti e condizionamenti posti per gli usi e le trasformazioni urbanistiche di tali aree, sono richiesti adempimenti volti a garantire la sicurezza degli insediamenti esistenti particolarmente esposti, ovvero i complessi ricettivi turistici all'aperto, comprese le costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione, e le infrastrutture viarie.
3. Per la regolamentazione di tali aree occorre fare riferimento principalmente alla normativa PAI, tenendo presente che nel PTCP si è operata una mera trasposizione utilizzando le terminologie edilizie in uso in ambito regionale, all'epoca riferite alla L.R. n. 31/2002 (successivamente sostituita dalla L.R. n. 15/2013).

**art 61. FRANE VARIANTE PRG 2009: schede norma frana quiescente (SNFQ)**Individuazione

1. Il PUG individua nella tavola PUG\_VIN\_4.4/5 N/S la localizzazione delle frane quiescenti.

#### Modalità di tutela

2. I dissesti quiescenti richiedono verifiche particolarmente approfondite, estese all'intero corpo di frana e alle aree di possibile influenza, fino a stabilire una regolamentazione di massima dei relativi usi. Le trasformazioni urbanistiche in tali contesti devono essere comunque limitate e motivate dall'impossibilità di alternative.

3. Sui dissesti potenziali si applicano le medesime disposizioni previste per le aree individuate come dissesti quiescenti, ad eccezione dei depositi alluvionali terrazzati purché siano posti a sufficiente distanza dalle aree soggette alla dinamica fluviale/torrentizia.

4. Restano ferme le disposizioni del PTCP relative alle distanze dai margini delle sponde e dei terrazzi e agli orli di scarpata (art. 31, comma 12) e alla tutela delle aree calanchive riconosciute di interesse naturalistico-paesaggistico (art.19).

5. Relativamente alle frane quiescenti oggetto di specifici studi approvati dal Consiglio Comunale con una o più specifiche procedure di variante e che hanno comportato la perimetrazione dei corpi di frana con differenti gradi di rischio:

- Bassa
- Medio-bassa
- Media
- Medio alta
- Elevata
- Frana attiva

Si rimanda alla specifica documentazione di perimetrazione dei vari gradi di rischio ed alle relative schede norma specifiche che indicano le condizioni di intervento.

6. Gli eventuali interventi promossi devono comunque essere accompagnati da un atto liberatorio sottoscritto dal soggetto attuatore ai sensi dell'art. 18, comma 7, delle Norme del PAI.

### **art 62. Dissesti attivi - artt. 30 e 31 commi 6, 12 e 13 del PTCP**

#### Individuazione

1. Il PUG individua nella tavola PUG\_VIN\_4.4/5 N/S le aree con dissesti attivi (artt. 30 e 31 commi 6, 12 e 13 del PTCP), che si possono distinguere in:

##### 1. DISSESTI ATTIVI:

- Deposito di frana attiva;
- Deposito alluvionale in evoluzione;
- Conoide torrentizia in evoluzione

#### Disciplina

2. Nelle aree a rischio dissesto si applica la disciplina del PTCP art 30 e 31.

Le delimitazioni delle aree a rischio di dissesto sono recepite nella Tavola dei vincoli senza apportare modifiche. Eventuali approfondimenti ed integrazioni della cartografia provinciale, possono essere fatti garantendo comunque i livelli di tutela definiti dal PTCP.

3. Eventuali ridefinizioni delle aree a rischio di dissesto sono soggette alla procedura di cui all'art. 52 della L.R. n. 24/2017 (in via transitoria art. 22 della L.R. n. 20/2000), per la contestuale variazione della pianificazione sovraordinata (PTCP, PTPR e PAI).

4. Sulle aree in dissesto occorre effettuare specifiche valutazioni di compatibilità delle trasformazioni territoriali interferenti, sia in fase di pianificazione che di progettazione degli interventi.

#### Modalità di tutela

5. DISSESTI ATTIVI (Deposito di frana attiva - Deposito alluvionale in evoluzione - Conoide torrentizia in evoluzione)

I dissesti attivi sono per lo più inidonei alle trasformazioni urbanistiche di carattere edilizio.

Le disposizioni previste per i dissesti attivi si applicano anche alle aree adiacenti ai margini delle sponde d'alveo e dei depositi alluvionali terrazzati, compresi gli orli superiori delle scarpate rocciose (ancorché non individuate cartograficamente) e, in via transitoria, ai fenomeni di dissesto in atto non cartografati.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree di frana attiva sono esclusivamente consentiti:

- f) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- g) gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- h) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- i) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- j) le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- k) le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- l) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.



**art 63. Dissesti quiescenti - artt. 30 e 31 comma 7 del PTCP**Individuazione

1. Il PUG individua nella tavola PUG\_VIN\_4.4/5 N/S le aree con dissesti quiescenti (artt. 30 e 31 comma 7 del PTCP), caratterizzati da:

- deposito di frana quiescente

Modalità di tutela

2. Nei dissesti quiescenti trova applicazione la disciplina di cui la PTCP art 30 e 31.

I dissesti quiescenti richiedono verifiche particolarmente approfondite, estese all'intero corpo di frana e alle aree di possibile influenza, fino a stabilire una regolamentazione di massima dei relativi usi. Le trasformazioni urbanistiche in tali contesti devono essere comunque limitate e motivate dall'impossibilità di alternative.

Gli eventuali interventi promossi devono comunque essere accompagnati da un atto liberatorio sottoscritto dal soggetto attuatore ai sensi dell'art. 18, comma 7, delle Norme del PAI.

**art 64. Dissesti potenziali - artt. 30 e 31 comma 8 e12 del PTCP**Individuazione

1. Il PUG individua nella tavola PUG\_VIN\_4.4/5 N/S le aree con dissesti potenziali (artt. 30 e 31 comma 8-12 del PTCP), caratterizzati da:

- Area calanchiva o subcalanchiva
- Conoide torrentizia inattiva
- Deposito alluvionale terrazzato
- Deposito di versante
- Deposito eluvio-colluviale
- Detrito di falda

Modalità di tutela

2. Le trasformazioni urbanistiche dovrebbero essere limitate e motivate dall'impossibilità di alternative. In pendenza dell'adempimento comunale di cui sopra, sui dissesti potenziali si applicano le medesime disposizioni previste per le aree individuate come dissesti quiescenti, ad eccezione dei depositi alluvionali terrazzati purché siano posti a sufficiente distanza dalle aree soggette alla dinamica fluviale/torrentizia.

3. Restano ferme le disposizioni del PTCP relative alle distanze dai margini delle sponde e dei terrazzi e agli orli di scarpata (art. 31, comma 12) e alla tutela delle aree calanchive riconosciute di interesse naturalistico-paesaggistico (art.19).

4. Per le verifiche di compatibilità e le eventuali revisioni da proporre nell'ambito degli strumenti di pianificazione è opportuno, ancorché non obbligatorio a livello normativo, consultare l'inventario del dissesto del Servizio Geologico regionale.

**art 65. Punti di prelievo delle acque ad uso potabile e acquedottistico art. 94 D.Lgs. n. 152/2006**

Individuazione

1. I punti di prelievo delle acque ad uso potabile acquedottistiche sono contenuti nella tavola PUG\_VIN\_4.5/5 N/S e si distinguono in:

- Sorgente, acquedotto;
- Sorgente captata, vari usi;
- Non classificabile;
- Pozzo.

Disciplina

2. La normativa nazionale prevede una specifica disciplina di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse.

3. Il soggetto gestore dell'impianto può essere pubblico o privato, perciò sono da salvaguardare anche i prelievi "autogestiti", purché servano più utenti, così da assumere interesse pubblico.

4. La disciplina di salvaguardia, costituita dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006, dispone una zona di tutela assoluta (ZTA) nell'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni, di estensione almeno 10 m dal punto di prelievo, e una zona di rispetto (ZR) che deve avere un'estensione di 200 m dal punto di prelievo, salvo diversa delimitazione stabilita dagli strumenti di pianificazione.

**art 66. Zone Vulnerabili ai nitrati (ZVN)**

Individuazione

1. Le zone vulnerabili ai nitrati sono contenute nella tavola PUG\_VIN\_4.5/5 N/S

Disciplina

2. Nelle zone vulnerabili dai nitrati di origine agricola (ZVN), il Regolamento Regionale in vigore detta disposizioni per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, delle acque reflue provenienti da aziende agricole e da piccole aziende agroalimentari, nonché del digestato.

3. Si rinvia la disciplina ai Regolamenti Regionali in vigore.

**art 67. Zone di protezione delle acque superficiali oggetto di derivazioni ad uso potabile – Art 35 commi 3 e 4 PTCP – Bacino imbrifero di alimentazione della presa**

Individuazione

1. Le zone di protezione delle acque superficiali oggetto di derivazioni ad uso potabile sono ricomprese nella tavola PUG\_VIN\_4.5/5 N/S come "bacino imbrifero di alimentazione della presa".

Disciplina

2. Nel caso delle derivazioni potabili di acque superficiali, la zona di protezione è costituita da tutto il bacino imbrifero, con tutele maggiori nell'area più prossima alla presa ed estesa lungo i principali rami di alimentazione.
3. Nell'area a ridosso della presa non sono ammesse nuove previsioni insediative.

**art 68. Zone di protezione delle acque sotterranee – Aree di ricarica Art 35 commi 3-5-6 PTCP**Individuazione

1. Le zone di protezione delle acque sotterranee, aree di ricarica sono contenute nella tavola PUG\_VIN\_4.5/5 N/S e si distinguono in
  - Aree di possibile alimentazione delle sorgenti utilizzate per il consumo umano
  - Rocce magazzino

Disciplina

2. Gli acquiferi collinari-montani sono costituiti dalle rocce-magazzino, unità rocciose permeabili che possono ospitare acquiferi, e dalle aree che, per analoghe caratteristiche e per la presenza di sorgenti captate, possono essere ragionevolmente considerate come aree di alimentazione meritevoli di maggior tutela.
3. La disciplina disposta dal PTCP, derivante dal PTA, deve integrarsi con successive disposizioni emanate in materia, ad esempio quelle che precisano gli effetti di talune norme in materia di attività di gestione dei rifiuti (DGR n. 543/2018).

**art 69. Aree soggette a vincolo idrogeologico (RD n. 3267/1923) - art. 32 comma 11 del PTCP**Individuazione

1. La cartografia del PUG individua i terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici per effetto del regio decreto legislativo 30 dicembre 1923 n. 3267, nella tav. PUG\_VIN\_4.6/5 N/S.

Disciplina

2. Le competenze in materia sono disciplinate dalla LR n. 3/1999 e dalla LR n. 13/2015.
3. La regolamentazione di tali aree prevede che le trasformazioni territoriali siano soggette a specifiche procedure abilitative e condizionate dai relativi esiti (DGR n. 1117/2000, come mod. da DGR n. 960/2018, e Regolamento Regionale n. 3/2018).

## **art 70. Aree critiche Art 34 e 35 commi 3 e 9 PTCP**

### Individuazione

1. Le aree critiche sono individuate nella tavola PUG\_VIN\_4.6/5 N/S e si distinguono in:
  - a. Zone da sottoporre ad approfondimento per eventuale presenza di "rocce-magazzino";
  - b. Zone da approfondire per eventuale presenza delle aree di alimentazione delle sorgenti idropotabili

### Disciplina

2. Le zone da approfondire per l'eventuale presenza di rocce-magazzino o di aree di alimentazione di sorgenti idropotabili derivano dagli studi svolti dal Servizio Geologico regionale e riguardano situazioni non esattamente confrontabili con quelle che hanno supportato l'individuazione delle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano, ma comunque meritevoli di attenzione, ai fini di un'estensione delle tutele.

## **art 71. Stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici PTCP – PTA (Piano gestione delle acque o PGA)**

### Individuazione

1. Lo stato e gli obiettivi di qualità dei corpi idrici PDG/PGA sono contenuti nella tavola PUG\_VIN\_4.6/5 N/S e si individuano:
  - Corpi idrici fluviali (naturali, artificiali e fortemente modificati)
  - Corpi idrici di fondovalle
  - Corpi idrici collinari - montani

### Disciplina

2. Il Piano di gestione delle acque classifica lo stato dei corpi idrici (di seguito c.i.), superficiali e sotterranei, naturali e artificiali, e stabilisce gli obiettivi da raggiungere a determinate scadenze temporali.
3. Per i c.i. superficiali (fluviali, suddivisi per tratto, e lacustri) il Piano definisce uno stato chimico e uno stato ecologico.
4. Gli stati sono codificati in 4 categorie - scarso, sufficiente, buono, elevato – oppure in 2 categorie – buono e non buono, attraverso apposite metodologie di attribuzione.
5. Gli obiettivi definiti per ogni c.i. sono formulati definendo un termine temporale per il raggiungimento dello stato buono, per ciascuna delle due componenti di stato del c.i..
6. Tale termine corrisponde a uno dei cicli sessennali di pianificazione (2015-2021-2027...). Gli stati buono ed elevato, qualora presenti, devono essere mantenuti. Per ogni c.i. sono anche individuate le pressioni e gli impatti significativi rilevati e le eventuali deroghe ed esenzioni ammesse per gli obiettivi da raggiungere, corredate dalle corrispondenti motivazioni. Il raggiungimento degli obiettivi deve

essere perseguito mettendo in atto specifiche misure, anch'esse individuate dal Piano. Il non raggiungimento degli obiettivi comporta conseguenze sanzionatorie presso la Comunità Europea.

7. Ogni c.i. è identificato da un codice, che ne consente la verifica degli attributi sopra descritti nei documenti di Piano.

## VINCOLI PAESAGGISTICI

### **art 72. Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. parte III**

#### Individuazione

1. La cartografia del PUG individua i Beni Paesaggistici tutelati da Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, nella tav. PUG\_VIN\_5/5 N/S.

In particolare tra le aree previste decreto sono individuati nel territorio comunale le aree individuate dall'art 142 ovvero:

- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna calcolata a partire dal piede esterno dell'argine o dalla sponda dell'alveo per i corsi d'acqua non arginati;
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

#### Disciplina e limitazioni

2. Ai beni paesaggistici, si applicano le disposizioni previste dal Dlgs. n.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) in particolare Parte III, Titolo I, Capo IV.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. Gli interventi sui tali beni e aree sono soggetti alle forme di tutela di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Sono escluse dalla tutela le aree individuate in cartografia nella tav. PUG\_VIN\_5/5 N/S in base ai contenuti dell'art. 142 comma 2 del D.Lgs 42/04.

3. Per approfondimenti si rimanda alla scheda dei Vincoli n.50: "Fiumi torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde o piedi degli argini art. 142 comma 1 lettera c" e alla scheda dei Vincoli n.51: "Territori coperti da foreste e boschi art. 142 comma 1 lettera g"

## Appendice – individuazione degli USI

### **A - usi abitativi - residenziali:**

A.1 - residenza - abitazioni singole permanenti e temporanee con relative pertinenze. Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere e attività saltuarie di alloggio e prima colazione (bed&breakfast).

A.2. - Residences e abitazioni collettive (non turistiche) - collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, residenze per anziani

### **B - funzioni turistico-ricettive:**

B.1 Attività ricettive alberghiere - alberghi e residenze turistico-alberghiere come definite dalla legislazione in materia e relative attrezzature sportive e ricreative complementari.

B.2 Attività ricettive extra-alberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa) e relative attrezzature sportive e ricreative complementari

B.3 Campeggi e villaggi turistici, come definiti dalla legislazione in materia.

B.4 Attività espositive, fieristiche, congressuali.

B.5 Discoteche e attrezzature per la musica di massa

B.6 Attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo

### **C – funzioni produttive:**

C.1 produzione industriale e artigianale di beni;

C.2 magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci;

C.3 Attività estrattive. Comprendono le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, senza attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava

### **D - funzioni direzionali:**

D.1 attività direzionali in strutture complesse ad elevato carico urbanistico -centri di attività terziarie; palazzi e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili;

D.2 terziario diffuso, uffici, studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, sportelli bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, ambulatoriali assistenziali e simili; servizi alla persona, all'industria e al terziario avanzato;

D.3 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative;

D.4 Attività di interesse collettivo di tipo religioso. Comprendono i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose e strettamente correlate ai luoghi di culto, dal punto di vista spaziale e gestionale. Sono altresì compresi gli spazi abitativi connessi all'attività religiosa;

### **E - funzioni commerciali:**

D.1 commercio in esercizi di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq)

D.2 commercio in medie strutture (con superficie di vendita superiore a 251 e fino a 2500 mq);

D.2.1 medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D. Lgs. 31/3/98 n. 114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq

D.2.2 medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq;

D.3 grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

D.4 Attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie) (con esclusione di locali per il tempo libero)

D.5 laboratori di artigianato alimentare, artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alle imprese, alla casa, alla persona (centri estetici, parrucchieri), agli automezzi;

D.6 Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali. - attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

**F usi rurali:**

F.1 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale ivi compresa l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda e trasformazione del prodotto

F.2 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili

F.3 Impianti e attrezzature per la produzione agricola

F.4 Impianti produttivi agro-alimentari

F.5 impianti zootecnici intensivi

F.6 Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli;

F.7 Allevamenti speciali e attività di custodia di animali anche ad uso non alimentare;

F.8 Attività agrituristiche e di turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione; centri sportivi, centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali in territorio rurale);

F.9 attrezzature sportive private a servizio della residenza rurale