

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

aggiornate con le modifiche prescritte con Delibere di Giunta Regionale del Veneto n. 1655 del 26.05.2004 e n. 2781 del 27 settembre 2005 e le integrazioni/varianti introdotte con successivi provvedimenti comunali di seguito riportati:

- variante parziale adottata con Delibera di C.C. n.29 del 11.04.2007, approvata con delibera di C.C. 54 del 28.09.2007 (introduzione Art. 3.3.02 N.T.A. – Distanze delle nuove costruzioni dai percorsi ciclo-pedonali e dalle piste ciclabili);
- variante parziale adottata con del.C.C. n.43 del 31.07.07, approvata con del. C.C.n. 66 del 21.12.07 (superfici minime alloggi ad integrazione Art. 1.5.05 N.T.A. - Parametri e tipologie edilizie)
- variante parziale adottata con del.C.C. n.28 del 29.06.2006, approvata con del. C.C.n. 21 del 11.04.2007 (parametri edilizi per la zona D2.2 via Caossea ad integrazione dell' Art. 4.2.03 N.T.A. - Zone D2 - produttive di nuova urbanizzazione);
- variante parziale adottata con del.C.C. n.31 del 29.06.06, approvata con del. C.C.n. 23 del 11.04.2007 (Zone D1-Produttive in essere Art. 4.1.06 N.T.A.);
- abrogazione della Commissione Edilizia Comunale di cui alla delibera di C.C. n. 33 del 28.09.2005;

Testo recepito con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 11 del 8.05.2013

ELABORATO AGGIORNATO DAL
SERVIZIO TECNICO COMUNALE

f.to Il Sindaco
Filippo Legnaro

f.to Il Responsabile del Servizio
Maurizio Franceschetti

f.to Il Segretario Comunale
Mario Visconti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

TITOLO 1 - NORME E DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1.1 – Contenuti e validità del piano

Art. 1.1.01 - Campo di applicazione e validità del PRG

Art. 1.1.02 - Elaborati costitutivi del PRG

Art. 1.1.03 - Lettura delle norme e delle simbologie grafiche

CAPO 1.2- Rapporti con piani a scala superiore e strumentazione urbanistica vigente

Art. 1.2.01 - Rapporti con Piani a scala superiore

Art. 1.2.02 - Rapporti con altri Piani e regolamenti comunali

CAPO 1.3 – Modalità e strumenti di attuazione del P.R.G.

Art. 1.3.01- Modalità di attuazione del P.R.G.

Art. 1.3.02 - Strumenti attuativi preventivi

Art. 1.3.03 - Interventi diretti

Art. 1.3.04 - Componenti costitutive degli strumenti attuativi preventivi e contenuti generali

Art. 1.3.05 - Comparti assoggettati a strumento attuativo preventivo - Interventi preliminari ammessi

Art. 1.3.06 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 1.3.07 - Convenzioni speciali

Art. 1.3.08 - Progetti speciali

Art. 1.3.09 - Attività di trasformazione del territorio e P.R.G. - Condizioni necessarie

CAPO 1.4 – Organizzazione della disciplina del territorio nell’ambito del P.R.G.

Art. 1.4.01 - Definizioni

Art. 1.4.02 - Organizzazione delle norme relative alle zone

Art. 1.4.03 - Prevalenza delle norme di tutela e vincolo sulle norme di zona

Art. 1.4.04 - Suddivisione del territorio comunale in zone

Art. 1.4.05 - Corrispondenza fra zone del P.R.G. e le zone di Piano Ambientale

CAPO 1.5 – Indici e parametri

Art. 1.5.01 - Indici e Parametri Urbanistici

Art. 1.5.02 - Potenzialità edificatoria (P. E.)

Art. 1.5.03 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

Art. 1.5.04 - Territorio urbanizzato e centri abitati

Art. 1.5.05 - Parametri Edilizi

Art. 1.5.06 - Obbligo di isolamento termico e modalità di calcolo delle volumetrie edilizie

CAPO 1.6 – Usi del territorio

Art. 1.6.01 - Criteri generali relativi agli usi

Art. 1.6.02 – Casistica generale degli usi del territorio

CAPO 1.7 – Standard urbanistici

Art. 1.7.01 - Standard residenziale per abitante

Art. 1.7.02 - Quantità minime di aree per nuovi insediamenti o completamenti

Art. 1.7.03 - Criteri generali per la cessione di aree per opere di urbanizzazione (Quantità)

Art. 1.7.04 - Criteri generali per la cessione di aree per opere di urbanizzazione (Caratteri)

Art. 1.7.05 - Standard relativi ai cambi di destinazione d’uso

TITOLO 2 - VINCOLI E TUTELE

CAPO 2.1 – Vincoli e tutele derivanti da norme di carattere nazionale

- Art. 2.1.01 - Vincolo di rispetto stradale e distanze dai confini
- Art. 2.1.02 - Vincolo idrogeologico
- Art. 2.1.03 - Vincolo di rispetto cimiteriale
- Art. 2.1.04 - Vincolo di rispetto dai depuratori
- Art. 2.1.05 - Vincolo di rispetto degli elettrodotti
- Art. 2.1.06 - Vincolo ai sensi della Legge n. 1089/1939
- Art. 2.1.07 - Vincolo ai sensi della Legge n. 1497/1939

CAPO 2.2 – Vincoli e tutele definiti dal P.R.G. in applicazione di norme regionali

- Art. 2.2.01 - Tutela della viabilità storico-ambientale
- Art. 2.2.02 - Tutela della viabilità e dei punti panoramici
- Art. 2.2.03 - Tutela dei beni sparsi d'interesse storico culturale, paesistico e testimoniale
- Art. 2.2.04 - Tutela delle emergenze architettoniche e paesistico-ambientali
- Art. 2.2.05 - Tutela dei rii, dei calti e dei canali
- Art. 2.2.06 - Tutela delle sorgenti
- Art. 2.2.07 - Tutela degli ecosistemi e delle componenti costituenti la rete ecologica di connessione
- Art. 2.2.08 - Tutela degli elementi di paesaggio agrario diffusi (gradoni, ciglioni argini in terra ecc..)
- Art. 2.2.09 - Tutela dei monumenti geologici
- Art. 2.2.10 - Tutela dei monumenti vegetali
- Art. 2.2.11 - Tutela delle cave a recupero ambientale
- Art. 2.2.12 - Tutela delle zone umide
- Art. 2.2.13 - Tutela dei paesaggi agrari di specifico interesse paesistico-ambientali
- Art. 2.2.14 - Tutela dei boschi e delle aree naturalistiche a carattere boschivo
- Art. 2.2.15 - Tutela delle aree naturalistiche di pregio particolare
- Art. 2.2.16 - Tutela degli ambiti di varco
- Art. 2.2.17 - Disposizioni relative alle Unità di Paesaggio
- Art. 2.2.18 - Tutela delle aree soggette a rischio idraulico
- Art. 2.2.19 - Tutela dei corpi idrici sotterranei
- Art. 2.2.20 - Disposizioni generali per le aree destinate a servizi tecnologici
- Art. 2.2.21 - Usi ed attività vietate nel territorio extraurbano

TITOLO 3 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

CAPO 3.1 - Viabilità

- Art. 3.1.01 - Classificazione delle strade
- Art. 3.1.02 - Requisiti
- Art. 3.1.03 - Usi ed interventi ammessi
- Art. 3.1.04 - Interventi previsti dal P.R.G.

CAPO 3.2 - Parcheggi

- Art. 3.2.01 - Suddivisione dei parcheggi
- Art. 3.2.02 - Dotazione minima di parcheggi pertinenziali
- Art. 3.2.03 - Caratteri e requisiti dei parcheggi

CAPO 3.3 – Mobilità ciclopedonale

- Art. 3.3.01 - Percorsi pedonali e piste ciclabili - Individuazione e requisiti

Art. 3.3.02 – Distanze delle nuove costruzioni dai percorsi ciclo-pedonali e dalle piste ciclabili (introdotto con variante parziale adottata con Delibera di C.C. n.29 del 11.04.2007, approvata con delibera di C.C. 54 del 28.09.2007)

TITOLO 4 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

CAPO 4.1 - Zone di urbanizzazione controllata, consolidata o in fase d'urbanizzazione

- Art. 4.1.01 - Zone A - storico-ambientali e centro storico
- Art. 4.1.02 - Zone B1 - prevalentemente residenziale
- Art. 4.1.03 - Zone B2 - prevalentemente residenziale
- Art. 4.1.04 - Zone B3 - prevalentemente residenziale
- Art. 4.1.05 - Zone B4 - prevalentemente residenziale
- Art. 4.1.06 - Zone D1 - produttive in essere
- Art. 4.1.07 - Zone D1.A - produttive attuate o in attuazione
- Art. 4.1.08 - ~~Zone D3 - produttive diffuse~~ **Attività in zona impropria** (parere CTR 58/04 punto 14)

CAPO 4.2 – Zone di urbanizzazione controllata di nuova urbanizzazione

- Art. 4.2.01 - Zone C1 - urbanizzate con preesistenze
- Art. 4.2.02 - Zone C2 - di nuova urbanizzazione
- Art. 4.2.03 - Zone D2 - produttive di nuova urbanizzazione
- Art. 4.2.04 - Zona DT - termale

CAPO 4.3 – Zone agricole

- Art. 4.3.01 - Generalità e definizioni preliminari
- Art. 4.3.02 - Edifici storico-ambientali tutelati, in zone extraurbane
- Art. 4.3.03 - Zone E1
- Art. 4.3.04 - Zone E1 - Speciale
- Art. 4.3.05 - Zone E1 - Riserva
- Art. 4.3.06 - Zone E1 - Riserva Particolare
- Art. 4.3.07 - Zone E1 - Emergenze architettoniche e paesistico-ambientali
- Art. 4.3.08 - Zone E1 - Paesaggi agrari di specifico interesse paesistico-ambientali
- Art. 4.3.09 - Zone E2
- Art. 4.3.10 - Zone E2 - Ambientali
- Art. 4.3.11 - Zone E 4 - Aggregati rurali

CAPO 4.4 – Zone di urbanizzazione controllata destinate a standard

- Art. 4.4.01 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico residenziale
- Art. 4.4.02 - Aree per l'istruzione
- Art. 4.4.03 - Aree per attrezzature di interesse comune
- Art. 4.4.04 - Aree per attrezzate a parco gioco e sport
- Art. 4.4.05 - Aree di parcheggio
- Art. 4.4.06 - Aree per servizi connessi con la produzione artigianale ed industriale
- Art. 4.4.07 - Aree per attività collettive e/o verde pubblico
- Art. 4.4.08 - Aree di parcheggio

CAPO 4.5 – Zone speciali

- Art. 4.5.01 - F1 - Zone per attività sportive e ricreative private
- Art. 4.5.02 - F2 - Zone per attrezzature ricettive all'aperto
- Art. 4.5.03 - F3 - Zone per attrezzature e servizi tecnici d'interesse generale
- Art. **4.5.04** - F4 - Zone cimiteriali
- Art. **4.5.05** - Vp - Zone a verde privato

- Art. 4.5.06 - Ambito di riqualificazione urbana
Art. 4.5.07 - Impianti per la distribuzione di carburanti

TITOLO 5 - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA'

CAPO 5.1 – Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi

- Art. 5.1.01 - Generalità
Art. 5.1.02 - Tipi di intervento

- ~~Art. 5.1.03 - Manutenzione ordinaria (MO)
Art. 5.1.04 - Manutenzione straordinaria (MS)
Art. 5.1.05 - Restauro scientifico (RS)
Art. 5.1.06 - Restauro e risanamento conservativo (RC)
Art. 5.1.07 - Ristrutturazione edilizia (RE)
Art. 5.1.08 - Nuova costruzione (NC)
Art. 5.1.09 - Ricostruzione (RI)
Art. 5.1.10 - Ampliamento (AM)
Art. 5.1.11 - Demolizione (DM)
Art. 5.1.12 - Cambio di destinazione d'uso (CD)
Art. 5.1.13 - Nuova Urbanizzazione (NU)
Art. 5.1.14 - Ristrutturazione urbanistica (RR)
Art. 5.1.15 - Attrezzatura del territorio (AT)
Art. 5.1.16 - Interventi di uso e tutela delle risorse naturali ed ambientali (TR)
Art. 5.1.17 - Interventi finalizzati alla qualità ambientale (QA)
Art. 5.1.18 - Installazione di elementi di arredo (AR)
Art. 5.1.19 - Tutela dei rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico~~

(stralciati da parere CTR 58/04)

TITOLO 6 - NORME FINALI E TRANSITORIE

- Art. 6.1.01 - Edifici in contrasto con il P.R.G.
Art. 6.2.02 - Norme di salvaguardia
Art. 6.3.03 - Revoca del P.R.G. vigente
Art. 6.4.04 - Validità degli atti urbanistico - edilizi approvati anteriormente alle presenti norme
Art. 6.5 – Interventi nelle aree ricadenti nel Sito di Interesse Comunitario (parere CTR 58/04 punto 26)

TAVOLA DELLE SIGLE E DELLE ABBREVIAZIONI

1) - Parametri Urbanistici

St	Superficie territoriale
Sf	Superficie fondiaria
It	Indice di edificabilità territoriale
If	Indice di edificabilità fondiaria
SU1	Superficie per opere di urbanizzazione primaria
SU2	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Pe	Potenzialità edificatoria
Cu	Carico urbanistico

2) - Parametri Edilizi

Su	Superficie utile
Sa	Superficie accessoria
ST	Superficie totale
SC	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
SP	Superficie Permeabile
Sag.	Sagoma fuori terra
VI	Volume del fabbricato H Altezza del fabbricato

3) - Tipi di intervento edilizio di costruzione/demolizione

NC	Nuova Costruzione
AM	Ampliamento
RI	Ricostruzione
DM	Demolizione

4) - Tipi di intervento edilizio di conservazione

MO	Manutenzione Ordinaria
MS	Manutenzione Straordinaria
RC	Restauro e Risanamento Conservativo
RE	Ristrutturazione Edilizia

5) - Tipi di intervento relativi al cambio d'uso

CD	Cambio di Destinazione d'uso
-----------	------------------------------

TITOLO 1 - NORME GENERALI

CAPO 1.1 - CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO

Art. 1.1.01 - Campo di applicazione e validità del PRG

Il presente strumento urbanistico costituisce la nuova Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Torreglia, che disciplina le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, nonché di tutela e salvaguardia dell'ambiente, all'interno del complessivo territorio comunale.

Tale variante è elaborata ai sensi della legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della L.R. 27.06.1985 n. 61 e successive modificazioni.

Il P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue previsioni sono commisurate ad un arco temporale di un decennio e può essere soggetto a revisioni periodiche, con le procedure e le modalità previste dalla legge.

Art. 1.1.02 - Elaborati costitutivi del P.R.G.

Il P.R.G. è stato elaborato secondo criteri, indicazioni grafiche e simbologia regionali unificate predisposte dalla Regione Veneto.

Sono elaborati costitutivi del P.R.G.:

A - Elaborati di Piano:

- 1 - Relazione illustrativa con allegata la Tav. n. 14 (Verifica del dimensionamento)
- 2 - Norme tecniche di attuazione
- 3 - Regolamento Edilizio

B - Relazione geologica e relativi allegati cartografici ai sensi della D.G.R.V.615/96:

Tav. 10.1	- Carta geomorfologica	(scala 1:10.000)
Tav. 10.2	- Carta geolitologica	(scala 1:10.000)
Tav. 10.4	- Carta idrogeologica	(scala 1:10.000)
Tav. 10.9	- Carta delle penalità ai tini edificatori	(scala 1:10.000)

Elaborati grafici di progetto:

Tav. 11	- Vincoli e servitù	(scala 1:5.000)
Tav. 12.1	- Beni ambientali e di interesse storico paesistico	(scala 1:5.000)
Tav. 12.2.A	- Beni culturali ed ambientali - Individuazione degli edifici e dei beni di interesse storico, culturale, paesistico e testimoniale	(scala 1:5.000)
Tav. 12.2.B	- Beni culturali ed ambientali - Edifici e beni d'interesse storico, culturale, paesistico e testimoniale - Categorie di tutela Repertorio degli Edifici e Beni di interesse storico - culturale, paesistico e testimoniale - Schede B (n. 270)	(scala 1:5.000)
Tav. 12.3	- Beni culturali ed ambientali - Reticolo dei sentieri	(scala 1:5.000)
Tav. 13.1	- Intero territorio comunale - Zonizzazione	(scala 1:5.000)
Tav. 13.2	- Reti tecnologiche (a, b, c, d)	(scala 1:5.000)
Tav. 13.3	- Zone significative (4 tavole)	(scala 1:2.000)
	1 - Luvigliano	
	2 - Torreglia ovest, centro e Valderio	
	3 - Torreglia Alta, Vallorto e zona industriale sud	
	4 - Torreglia est e zona industriale	

C - Elaborati di Analisi dello stato di fatto e indagini preliminari:

- Indagine ed elementi di analisi demografica, socioeconomica e dati statistici (contiene inoltre tabelle relative allo stato di attuazione del piano e degli standard urbanistici);;

- Rilevamento del patrimonio edilizia esistente (Schede A, B, C, D, E, G);
- Indagine relativa al settore primario ed al territorio agricolo nonché agricolo ambientale;
- Rilevamento campione del patrimonio immobiliare/Schede F

Elaborati cartografici allegati ai sensi della D.G.R.V. 5833/86:

Tav. 6.3	- Attività e strutture primarie	(scala 1:10.000)
Tav. 10.3	- Classificazione agronomica dei terreni	(scala 1:10.000)
Tav. 10.5	- Colture intensive e di pregio	(scala 1:10.000)
Tav. 10.6	- Tutela degli investimenti	(scala 1:10.000)
Tav. 10.7	- Classificazione socioeconomica	(scala 1:10.000)
Tav. 10.8	- Paesaggio	(scala 1:10.000)

Tavole generali:

Tav. 1.1	- Ambiti Amministrativi sovracomunali	(scala 1:15.000)
Tav. 1.2	- Ambiti Amministrativi comunali	(scala 1:10.000)
Tav. 2	- Analisi storica	(scala 1:10.000)
Tav. 3	- Programmazione e pianificazione di livello superiore Stralcio relativo al Piano Ambientale	(scala 1:10.000)
Tav. 4	- Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti	(scala 1:15.000)
Tav. 5	- Pianificazione e programmazione comunale attuata e in atto	(scala 1:5.000)
Tav. 5.1	- Zonizzazione urbana dello stato di fatto	(scala 1:5.000)
Tav. 6.1	- Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato	(scala 1:5.000)
Tav. 6.2.a	- Classi di età degli edifici residenziali	(scala 1:5.000)
Tav. 6.2.b	- Numero dei piani degli edifici residenziali	(scala 1:5.000)
Tav. 6.2.c	- Tipologie degli edifici residenziali	(scala 1:5.000)
Tav. 6.4	- Attività ed attrezzature scondarie	(scala 1:5.000)
Tav. 6.5	- Attività ed attrezzature terziarie	(scala 1:5.000)
Tav. 6.6	- Attività ed attrezzature turistiche	(scala 1:5.000)
Tav. 7	- Infrastrutture di collegamento	(scala 1:10.000)
Tav. 8	- Reti Tecnologiche (a, b, c, d)	(scala 1:10.000)
Tav. 9	- Opere di urbanizzazione-Servizi ed impianti di interesse comune	(scala 1:5.000)

Indagine storica con documentazione riprodotta in originale dei seguenti catasti d'impianto:

- a) - Austriaco 1832
- b) - Austro-Italiano 1843
- c) - Italiano 1892

Pur non costituendo parte integrante del P.R.G. è stata prodotta un'indagine generale sul traffico meccanizzata nell'ambito del territorio comunale.

Art. 1.1.03 - Lettura delle norme e delle simbologie grafiche

In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, valgono le prescrizioni dei disegni a rapporti maggiori.

In caso di non corrispondenza fra elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono le prescrizioni delle presenti norme.

Per la precisa definizione dei limiti ed il computo delle superfici delle zone rappresentate negli elaborati di piano, le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.

Il limite effettivo da considerare per tutte le previsioni è quello di zona, qualora un limite di zona sia affiancato da altro segno grafico, tale segno ricorda che una ulteriore delimitazione coincide con quella porzione di zona.

Il perimetro dei comparti di attuazione, è sempre da intendersi coincidente con il primo segno grafico continuo ed esterno al perimetro del comparto.

La cartografia di piano costituisce riferimento probante limitatamente alle sole grafie del P.R.G. definite nella relativa legenda, al contrario per le altre indicazioni riportate dalle basi cartografiche, il P.R.G. non costituisce certificazione sia per l'esatta corrispondenza con la realtà (ubicazione e forma) che per la legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

CAPO 1.2 - RAPPORTI CON PIANI A SCALA SUPERIORE E STRUMENTAZIONE URBANISTICA PREESISTENTE

Art. 1.2.01 - Rapporti con Piani a scala superiore

Il P.R.G. è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, come definito dall'art. 1, nonché in osservanza agli indirizzi e prescrizioni del Piano Territoriale Provinciale e del Piano Ambientale.

Il Piano Ambientale ha valenza paesistica ai sensi dell'art. 124 della L.R. n. 61/1985, sostituendo prescrizioni e vincoli, in materia ambientale ed urbanistica, del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento e del medesimo Piano Territoriale Provinciale che ne recepisce le parti suddette. Inoltre sostituisce il Piano Provinciale di escavazione (L.R. n. 44/1982).

Art. 1.2.02 - Rapporti con altri Piani e regolamenti comunali

L'attività di trasformazione del territorio comunale è disciplinata dal presente P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

In caso di contrasto, anche di semplice difformità definitoria tra i provvedimenti comunali, prevalgono comunque le presenti norme con relativi elaborati grafici.

Gli strumenti attuativi preventivi (P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati e Piani di Recupero) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione della presente Variante Generale del P R G, rimangono in vigore per il tempo e la durata previsti dalla legislazione in materia.

Nel caso in cui le previsioni del P.R.G. siano difformi rispetto i contenuti dei suddetti strumenti attuativi, tali previsioni sono da considerarsi operanti a partire dalla scadenza dei termini previsti per l'adempimento della convenzione dei medesimi strumenti attuativi o delle eventuali loro varianti.

Il P.R.G. può prevedere un diverso uso per le aree cedute al Comune come opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi preventivi, tali aree comunque dovranno conservare il carattere pubblico e di servizio per gli insediamenti relativi. In tali casi le previsioni di piano prevalgono rispetto quelle degli strumenti attuativi in oggetto.

CAPO 1.3 - MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 1.3.01 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua attraverso interventi urbanistici preventivi (Art 1.3.02) ed interventi edilizi diretti (Art. 1.3.03) secondo le prescrizioni delle leggi vigenti (L.R n. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni) e le previsioni dello stesso P.R.G.

Art. 1.3.02 - Strumenti attuativi preventivi

Gli interventi urbanistici preventivi, nel quadro generale del P.R.G., definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio, indicativa e propedeutica per la progettazione edilizia delle opere.

La realizzazione di tali opere, a seguito dell'approvazione dello strumento attuativo, è soggetta a permesso di costruire secondo le forme previste nel punto successivo (Art. 1.3.03)

Gli interventi urbanistici preventivi sono rappresentati dai seguenti Piani:

- Piani particolareggiati, d'iniziativa pubblica o privata di cui all'art.12 della L.R. n. 61/1985;
- Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui all'art.13 della L.R. n. 61/1985 e alla legge 18.04.1962 n.167 e successive modificazioni;
- Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P) di cui all'art.14 della L.R. n. 61/1985 e art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni;
- Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.) di cui all'art. 15 della L.R. 61/1985 ed al Titolo IV della legge 05/08/78 n. 457;
- Piani di lottizzazione (P.d.L.) di cui all'art.16 della L.R. 61/1985;
- Progetti integrati di cui all'art. 35 del P.A.
- Progetti d'intervento unitario di cui all'art. 36 del P.A.

- Altri piani o programmi urbanistici previsti dalla normativa vigente. (parere CTR 58/04 punto 26)

L'attuazione del P.R.G. con strumenti attuativi preventivi è obbligatoria solo nelle zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie del P.R.G. o per interventi previsti dalle presenti norme **fatta salva l'osservanza** delle procedure di legge. Rimane facoltà dell'Amministrazione Comunale, per specifiche finalità della medesima, poter intervenire con strumenti attuativi preventivi in tutto il territorio comunale. Così pure è facoltà dei soggetti privati, proporre strumenti attuativi preventivi di iniziativa privata, secondo le specifiche finalità e limiti di ciascuno di essi, in tutto il territorio comunale, **fatta salva l'osservanza delle procedure di legge.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Art. 1.3.03 - Interventi diretti (parere CTR 58/04 punto 26)

Gli interventi per i quali le presenti Norme ed i grafici di P.R.G. non prevedono formazione di uno strumento attuativo preventivo o non previsti nell'ambito di **interventi** preventivi approvati, il P.R.G. si attua a mezzo di **interventi** diretti.

Gli interventi edilizi diretti sono rappresentati da:

- **Permesso di costruire oneroso;**
- **Permesso di costruire convenzionato;**
- **Permesso di costruire gratuito;**
- **Denuncia di inizio attività edilizia (DIA).**

Art. 1.3.04 - Componenti costitutive degli strumenti attuativi preventivi e contenuti generali

1 - *Gli elementi costitutivi ed i contenuti degli interventi urbanistici preventivi sono i seguenti:*

A) - Stato di fatto elaborato a scala 1:500 con individuazione del perimetro dell'area d'intervento, contenente inoltre:

- Rilievo del verde con indicazione delle essenze arboree;

- Rilievo delle costruzioni ed i manufatti di qualunque genere esistente;
- Tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
- Viabilità con relativa toponomastica;
- Aree vincolate ai sensi della Legge n. 1089/39, del Piano ambientale nonché del P R G e tutte quelle che abbiano valore di bene ambientale ed architettonico anche se non vincolate;
- Altri vincoli

B) - Documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali (formato min. 11x24) con particolare riguardo a:

- fabbricati;
- alberature;
- emergenze e scoscendimenti del terreno;
- emergenze architettoniche ed ambientali;

C) - Progetto elaborato a scala 1:500 con individuazione del perimetro dell'area di intervento, contenente inoltre:

- Indicazioni del P.R.G. vigente relativamente alle aree interessate dallo strumento attuativo;
- Rete viaria articolata in percorsi pedonali, ciclabili, carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
- Progetto di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- Aree da destinare a sedi di centri civici, edifici di culto, uffici e servizi pubblici, spazi di uso pubblico: piazze, mercati, parchi e aree di sosta per i veicoli inclusi quelli non a motore;
- Eventuale delimitazione degli ambiti territoriali, dei comparti all'interno delle zone residenziali;
- Individuazione delle categorie di intervento;
- Planovolumetrico, sezioni e profili con indicazione di tipologie, destinazioni d'uso, altezze massime, materiali, nonché ogni altra prescrizione necessaria alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche;

D) - Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2000, nonché elenco catastale delle proprietà, nel caso di piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;

E) - Norme di attuazione urbanistico-edilizie per la buona esecuzione dell'intervento urbanistico preventivo con particolare riguardo a:

- le parti del territorio edificate;
- le parti destinate a nuovi insediamenti;
- la contestualizzazione negli specifici ambiti e sub-ambiti paesistico-ambientali di riferimento e la conformità rispetto indirizzi e prescrizioni;

F) - Relazione illustrativa e relazione sulla previsione di massima della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

Oltre a quanto indicato nel comma precedente, e a quanto previsto dalla L.R. n. 61/85, gli interventi urbanistici preventivi (parere CTR 58/04 punto 26) di iniziativa privata, da convenzionarsi, dovranno precisare:

- aree da cedere per urbanizzazione primaria;
- opere relative all'urbanizzazione primaria;

- aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria, secondo le quantità indicate dalle presenti norme;
- la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planimetrica e volumetrica degli edifici;
- la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre le opere di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Le convenzioni prescritte, ai sensi dell'Art. 63 della L.R.61/85, per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata dovranno prevedere:

- Cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prevista dalle presenti norme;
- Assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria relative all'intervento urbanistico preventivo, e quelli relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prevista dalle presenti norme;
- Impegno della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla definitiva acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale in base alla convenzione;
- I termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione relativo al progetto;

La convenzione, ai fini del rilascio della relativa autorizzazione, deve essere approvata con deliberazione consiliare, sarà quindi da trasciversi a carico della proprietà.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento potrà essere assicurato, in alternativa alla cessione di aree, con vincolo di destinazione ad uso pubblico. (parere CTR 58/04 punto 26)

Inoltre, al fine di tutelare e proteggere l'ambiente, per tutti gli strumenti urbanistici preventivi, sia di iniziativa pubblica che privata, è richiesto:

- Relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno;
- Per i piani di recupero relativi a centri storici, aree di pregio, edifici vincolati e/o segnalati nel contesto del P.R.G. con relativa scheda (B), predisposizione di analisi storiche e ricostruzione delle trasformazioni storiche del tessuto, delle componenti edilizie, nonché quelle paesistico-ambientali;
- Per i piani di recupero predisposizione di scheda di rilievo per ogni edificio esistente (rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti, sezioni, destinazioni d'uso dei locali, titolo di godimento degli occupanti, struttura e tipo di proprietà degli immobili, caratteristiche costruttive degli edifici, analisi del degrado);
- Verifica della capacità ed efficienza delle reti fognarie e degli impianti di depurazione rispetto agli insediamenti proposti, e previsione di interventi integrativi in caso negativo (ai sensi del comma 2 art. 30 del P.A.);
- Verifica della capacità della rete di scolo naturale e/o artificiale delle acque bianche e previsione di interventi integrativi in caso negativo;
- Predisposizione della doppia rete scolante;
- Predisposizione delle opere e strutture specifiche relative alla conservazione, qualificazione, ripristino, mitigazione paesistico ambientale previste dal P.R.G. ed in applicazione di previsioni di carattere ambientale a scala sovracomunale, per le componenti riferite all'area oggetto di intervento;
- Nei soli casi di previsione di ampie zone impermeabilizzate, predisposizione di strutture di compensazione delle aree impermeabilizzate dagli interventi proposti in grado di assicurare l'accumulo e la successiva restituzione di una quota minima pari alla metà del volume delle precipitazioni, relative alle superfici suddette;

- Individuazione e priorità alle tecnologie ambientalmente compatibili e di ingegneria naturalistica nella realizzazione delle opere.

Tali opere, condizione per realizzare gli interventi, sono a carico dei soggetti attuatori.

2 - *Formazione del verde* - In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere riportate negli elaborati. Gli esemplari dovranno essere rilevati e indicati con la relativa area di pertinenza su apposita planimetria e specifica documentazione fotografica.

Negli interventi edilizi per i quali è prevista una dotazione di verde dagli standards fissati dal P.R.G., gli spazi interessati che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde su terreno permeabile secondo i criteri contenuti nel Regolamento Edilizio.

I progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni complessive, di tratti o ambiti relativi alle infrastrutture viarie, di aree libere o giardini e parchi privati, ed i progetti di comparti soggetti a strumento attuativo preventivo, dovranno essere corredati da uno specifico progetto di sistemazione del verde contenente i seguenti elaborati:

- Relazione e rilievo sullo stato di fatto con relativa documentazione fotografica;
- Relazione descrittiva dei criteri di progetto con l'indicazione delle specie prescelte;
- Planimetria di progetto (scala 1:500) indicante: principali caratteristiche dell'opera con la disposizione degli alberi e degli arbusti di nuovo impianto ed esistenti, evidenziando il loro ingombro a maturità, gli impianti (drenaggi, arredo, illuminazione, ecc..), viabilità e percorsi, nonché elementi attigui all'area di intervento (utenze aeree e sotterranee, passi carrai, viabilità).

I progetti edilizi, infrastrutturali e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere realizzati rispettando le alberature d'alto fusto, nonché tutte le specie pregiate o tutelate dalle presenti norme e da quelle relative al Piano Ambientale.

Art. 1.3.05 - Comparti assoggettati a strumento attuativo preventivo - Interventi ammessi in attesa di approvazione dello strumento attuativo

Nei comparti assoggettati all'obbligo di approvazione di uno strumento attuativo preventivo, in attesa dell'approvazione di tale strumento gli interventi consentiti, salvo diversa disposizione delle presenti norme, sono quelli di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché di interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riferita alle sole opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.

E' fatto salvo quanto previsto, relativamente alle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, dall'art. 27, comma 4, della L. n. 457/18. (parere CTR 58/04 punto 26)

Art. 1.3.06 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

I Piani di recupero di iniziativa pubblica e/o privata (P.di R.), di cui al Tit. IV della legge 05/08/1978 n. 457 possono essere applicati solo nelle zone di recupero.

Le suddette zone, **quando non già indicato dal P.R.G.** (parere CTR 58/04 punto 26), individuabili sulla base delle condizioni di degrado, per le quali si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi della legge 05/08/1978 n. 457, possono essere individuate come tali dal Consiglio Comunale **con le procedure previste dalle norme vigenti.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Art. 1.3.07 - Convenzioni speciali

L'Amministrazione Comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definirsi specificatamente nei contenuti e nella durata, per disciplinare la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste dal

P.R.G., di cui ai titoli successivi, nonché i relativi criteri di utilizzazione, qualora tali opere vengano realizzate e gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale.

Art. 1.3.08 - Progetti speciali

1 - Sono quelli individuati dal P.A. (Art. 5) in quanto modalità di attuazione del piano medesimo e valorizzazione del Parco.

2 - In particolare:

a) - *Progetti integrati* di cui all'art. 35 del P.A., tra i quali

a.1) - *Villa Lugli a Treponti di Teolo* - Porzione destinata ad attrezzature ricettive e per la ristorazione come servizi di supporto, di cui all'art. 4.5.01 delle presenti norme.

Il progetto, sulla base di uno studio di fattibilità, dovrà definirsi mediante accordi di programma o forme simili ai sensi della legge n. 142/1990, in grado di coordinare la partecipazione dei diversi soggetti, pubblici e privati, concorrenti, al fine dell'ottenimento degli obiettivi generali del medesimo progetto.

b) - *Progetti di intervento unitario* di cui all'art. 36 del P.A. tra i quali:

b.1) - *Complesso ricettivo-termale* di Teolo e Torreglia, di cui all'art. 4.3.10 delle presenti norme.

b.2) - *Laghi di Volti* - di cui all'art. 4.2.04 delle presenti norme.

Tali progetti dovranno essere preliminarmente definiti da uno studio di fattibilità tecnico-economica nonché di compatibilità ambientale e territoriale.

3 - Disposizioni generali per progetti speciali e specifici – Al fine di potenziare la rete ecologica e di contribuire al recupero ambientale, le aree ricadenti in particolare nell'ambito dei progetti d'attuazione previsti dal piano ambientale (Tit. IV) o, di concerto con l'Ente Parco e l'Amministrazione comunale, proposte al suddetto scopo, dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- per la costituzione di *corridoi ecologici* dovranno presentare una fascia non coltivata di almeno 2 metri di larghezza (10 m. per parte nel caso di corridoi lungo corsi d'acqua in zona agricola) ed offrire la possibilità di attraversamento del territorio agricolo senza soluzioni di continuità;
- lungo i corridoi dovranno essere mantenute o create aree di stazionamento quali boschi, macchie alberate, piccole zone umide;
- negli *ambiti di connessione*, previsti dal P.A. nonché recepiti dalle presenti norme, valgono le specifiche previsioni di tutela all'art. 2.2.07.

Art. 1.3.09 - Attività di trasformazione del territorio e P.R.G. - Condizioni necessarie

1. *Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie* - La realizzazione di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica può essere **assentita** esclusivamente nel verificarsi la condizione di conformità del progetto al P.R.G. (destinazioni d'uso, indici urbanistici ed edilizi, altre prescrizioni e vincoli previsti), e che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui tali opere non esistano od esistano solo parzialmente, **l'attuatore** degli interventi dovrà provvedere all'esecuzione, o corrispondere al Comune gli oneri relativi nel caso in cui ne sia l'esecutore, secondo le norme e procedure in materia.

Nei casi previsti dal presente P.R.G., è inoltre richiesta l'approvazione dello strumento attuativo preventivo in cui eventualmente sia contenuto l'intervento oggetto **del titolo abilitativo**.

- *Opere di Urbanizzazione* -

a - Urbanizzazione primaria:

- Strade residenziali

- Spazi di sosta e di parcheggio pubblico;

- Reti fognanti ed impianti di depurazione;

- Reti di distribuzione idrica;
- Reti di distribuzione energetica, gas e telefono;
- Pubblica illuminazione;
- Verde attrezzato;
- Impianti cimiteriali (art.26/bis della Legge n. 38/1990).
- **Ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.** (parere CTR 58/04 punto 26)

b - Urbanizzazione secondaria:

- Asili nido e scuole materne;
- Scuole dell'obbligo;
- Chiese ed edifici per servizi religiosi;
- Centri civici, sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- Delegazioni comunali;
- Mercati di quartiere;
- Impianti sportivi di quartiere;
- Aree verdi di quartiere.

- **Ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.** (parere CTR 58/04 punto 26)

CAPO 1.4 - ORGANIZZAZIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO NELL'AMBITO DEL P.R.G.

Art.1.4.01 - Definizioni

- *Zona* - Per zona si intende una porzione di territorio individuata dal Piano. Il Piano individua le zone sia sulla base dei loro attributi e caratteri intrinseci, che, prevalentemente, al fine di assegnare caratteri progettuali alle medesime porzioni di territorio.

L'insieme di tutte le zone individuate dal P.R.G. costituisce una ripartizione del territorio rispetto la quale ogni punto del territorio ricade in *una sola zona*.

Nella cartografia di piano le zone sono sempre rappresentate con perimetrazioni continue.

- *Comparto* - Per Comparto, ai sensi degli artt.18 e 62 della L.R. n. 61/1985, s'intende una porzione di territorio individuata dal Piano quale campo di applicazione di norme esclusivamente di carattere procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano medesimo.

- *Comparto di attuazione*: rappresenta l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo. Qualora sia identificata dal P.R.G., mediante specifica perimetrazione, costituisce l'unità territoriale minima da interessare con uno strumento attuativo preventivo.

- *Comparto edificatorio*: individuata dal P.R.G. o da uno strumento attuativo preventivo con specifica perimetrazione, costituisce l'unità minima da attuarsi con un intervento edilizia diretto, mediante un progetto unitario. Ai Comparti edificatori si applicano le norme di cui all'art. 23, della Legge n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 1.4.02 - Organizzazione delle norme relative alle zone

Le norme di P.R.G. relative alle zone (Tit. 4) sono costruite ed articolate secondo una appropriata combinazione dei seguenti elementi: *usi del territorio, potenzialità edificatoria, parametri urbanistici ed edilizi, tipi di intervento e strumenti di attuazione*.

Norme di carattere prescrittivo e gestionale potranno aggiungersi quando necessario.

Art. 1.4.03 - Prevalenza delle norme di tutela e vincolo sulle norme di zona

Ogni punto del territorio è sottoposto alle norme di zona (Tit. 4) ed alle eventuali norme relative ai vincoli ed alle tutele (Tit. 2), in cui il medesimo punto ricade.

Le norme di tutela prevalgono sulle norme di zona.

Art. 1.4.04 - Suddivisione del territorio comunale in zone

Gli elaborati grafici del P.R.G, in base ai contenuti progettuali del medesimo, suddividono il territorio comunale in zone, secondo la seguente classificazione:

ZONE D'URBANIZZAZIONE CONTROLLATA CONSOLIDATE O IN FASE D'URBANIZZAZIONE

- Zone A storico-ambientali e Centro storico
 - Zone B1 prevalentemente residenziale
 - Zone B2 prevalentemente residenziale
 - Zone B3 prevalentemente residenziale
 - Zone B4 prevalentemente residenziale
- Zone specificatamente artigianali o industriali*
- Zone D1 produttive in essere
 - Zone D1.A produttive attuate o in attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati

ZONE DI URBANIZZAZIONE CONTROLLATA -ZONE DI NUOVA URBANIZZAZIONE

- Zone C1 prevalentemente residenziale di nuova urbanizzazione e con preesistenze
- Zone C2 prevalentemente residenziale di nuova urbanizzazione
- Zone D2 produttive di nuova urbanizzazione
- Zona DT termale

ZONE AGRICOLE ED AMBIENTALE

- Zone E1
- Zone E1 - Speciale
- Zone E1 - Riserva
- Zone E1 - Riserva Particolare
- Zone E1 - Emergenze architettoniche e paesistico-ambientali
- Zone E1 - Paesaggi agrari di specifico interesse paesistico-ambientali
- Zone E2
- Zone E2 - Ambientali
- Zone E4 - Aggregati rurali

ZONE DI URBANIZZAZIONE CONTROLLATA DESTINATE A STANDARD

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico residenziale

- Aree per l'istruzione
- Aree per attrezzature di interesse comune
- Aree per attrezzature a parco, gioco e sport
- Aree di parcheggio

Aree per servizi alla produzione artigianale ed industriale

- Aree per attività collettive e/o verde pubblico
- Aree di parcheggio

ZONE SPECIALI

- Zone F1 - per attività sportive e ricreative private e per la pesca sportiva
- Zone F2 - per attrezzature ricettive: ricettive speciali, all'aperto e villaggi-albergo turistici
- Zone F3 - per attrezzature tecnologiche e servizi tecnici di interesse generale
- Zone F4 - Zone cimiteriali
- Vp - Zone a verde privato

Art. 1.4.05 - Corrispondenza fra le zone del P.R.G., le zone territoriali omogenee e le zone desunte da Piano Ambientale

Ai sensi dell'applicazione delle norme di legge relative alle *zone territoriali omogenee* di cui all'Art. 17 della Legge n. 765/1967, all'art. 2 del D.M.LL.PP. n. 1444/1968 ed all'art. 24 della L.R. n. 61/1985,

nonché sulla base delle zone e sottozone previste dall'art. 11 del Piano Ambientale, è definita la seguente tabella di corrispondenza con le zone di P.R.G., elencate al precedente articolo.

Zone P.R.G.	Zone omogenee D.M. n. 1444/1968	Zone omogenee L.R. n. 61/1985	Zone Piano Ambientale
A	A	A	Urbanizzazione Controllata
B1, B2, B3, B4	B	B	Urbanizzazione Controllata
D1, D1.A	B	D	Urbanizzazione Controllata
C1	C	C1	Urbanizzazione Controllata
C2	C	C2	Urbanizzazione Controllata
D2	D	D	Urbanizzazione Controllata
DT	D	D	Urbanizzazione Controllata
E1	E	E	Protezione Agroforestale
E1Spc.	E	E	Promozione Agricola
E1Ris.	E	E	Riserva Naturale Orientata
E1R.Part.	E	E	Riserva Naturale Integrale
E1E.arch.	E	E	P.R. – P.A. – R.N.O. + E.arch.
E1P.agr.	E	E	Protezione Agroforestale
E2	E	E	Promozione Agricola
E2Amb.	E	E	Promozione Agricola
E4A.rur.	E	E	Promozione Agricola
F1	F	N.D.*	N.D.*
F2	F		
F3	F		
F	F		

ND* non definite (in particolare il P.A. individua zone speciali, senza specifica definizione nell'ambito della zonizzazione).

CAPO 1.5 - INDICI E PARAMETRI

Art. 1.5.01 - Indici e Parametri Urbanistici

1. Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale si intende la superficie complessiva di un'area a destinazione di zona omogenea, sulla quale il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo; tale area è comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici (superficie fondiaria), delle aree per opere di urbanizzazione primaria (Su1) e secondaria (Su2), nonché di eventuali aree di rispetto o destinate ad opere di urbanizzazione generale.

Alla St si applica l'indice di edificabilità territoriale (It) che determina la massima quantità di edificazione ammissibile.

2. Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria si intende la superficie di un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il P.R.G. si attua mediante intervento, successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo.

Tale superficie è quella risultante dalla detrazione dalla St, delle superfici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (Su1) e secondaria (Su2), e di altre eventuali superfici di cui al punto precedente, coincide pertanto con quella di pertinenza degli edifici esistenti e futuri.

Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde a quella del lotto a cui applicare l'indice di edificabilità fondiaria (If).

In caso di intervento edilizio diretto per nuove costruzioni e limitatamente agli usi per i quali sono prescritte opere di urbanizzazione primaria, nella superficie fondiaria sono comprese anche tali aree di urbanizzazione.

3. Indice di edificabilità territoriale (It)

L'indice di edificabilità territoriale (volumetrico), rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume (VI) degli edifici e la superficie territoriale (St) ed è espresso in mc/mq.

4. Indice di edificabilità fondiaria (If)

L'indice di edificabilità fondiaria (volumetrico), rappresenta il rapporto massimo tra il volume (VI) degli edifici e la superficie fondiaria (Sf) ed è espresso in mc/mq.

5. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Su1)

Con superficie per opere di urbanizzazione primaria si intende un'area destinata alle opere all'art 1.2.04 delle presenti norme.

6. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Su2)

Con superficie per opere di urbanizzazione secondaria si intende un'area destinata alle opere all'art. 1.2.04 delle presenti norme.

7. Superficie minima di intervento (Sm)

Per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta al fine di poter attuare un intervento edilizio diretto.

8. Carico urbanistico (Cu)

Per carico urbanistico si intende l'insieme di esigenze che un insediamento determina in relazione alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale ed in rapporto alla dotazione di parcheggi privati.

Ai fini della determinazione della compatibilità delle destinazioni d'uso, il carico urbanistico viene misurato facendo riferimento all'insieme degli standards per opere di urbanizzazione e per parcheggi privati richiesti ed in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento medesimo.

9. Superficie coperta (SO)

Si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici verticali esterne o, in assenza, dai piani verticali riferibili alle strutture portanti.

Art. 1.5.02 - Potenzialità edificatoria (P.E.)

La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è la quantità massima di edificazione consentita derivante dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme e dal regolamento edilizio.

Gli indici di edificabilità fondiaria (If) edificabilità territoriale (Ut) rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi prescritti.

Tale potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli individuati dai grafici di P.R.G. o dal contenuto delle presenti norme.

Art.1.5.03 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

In ogni zona territoriale omogenea (Z.T.O.) urbana l'indice di edificabilità previsto non può essere utilizzato al di sotto del 75%.

Nel caso di intervento che preveda demolizione e ricostruzione per singoli edifici in aree la cui volumetria degli edifici esistenti determina indici fondiari maggiori di quello previsto dalla Z.T.O. di appartenenza, salvo altre prescrizioni specifiche previste dal presente piano, **i nuovi edifici dovranno conformarsi alle norme di zona, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett.d, del D.P.R. n.380/2001.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile di un lotto, sono da considerarsi tutte le costruzioni ed ampliamenti esistenti, con riferimento alle aree di pertinenza risultanti dal titolo abilitativo originario (licenza, concessione, autorizzazione, DIA, ecc.) e comunque senza considerare frazionamenti e passaggi di proprietà avvenuti successivamente all'adozione del P.R.G.; i relativi volumi vanno pertanto detratti dalla volumetria realizzabile in base all'applicazione dell'indice o della quantità complessiva prevista dalle presenti norme.

Per edificio esistente si intende quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della relativa legislazione vigente, nonché quello di cui sia comprovabile la propria realizzazione in data antecedente l'introduzione **dell'obbligo di un titolo abilitativo (licenza, concessione, autorizzazione, DIA, ecc.).** (parere CTR 58/04 punto 26)

Art. 1.5.04 - Territorio urbanizzato e centri abitati

Il territorio urbanizzato è individuato dal perimetro continuo comprendente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

I centri abitati sono costituiti dal territorio urbanizzato e dai nuovi insediamenti previsti dal P.R.G., nell'ambito della zona di urbanizzazione controllata definita ed individuata dal Piano Ambientale ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 38/1989.

Art. 1.5.05 - Parametri e tipologie edilizie

I parametri edilizi stabiliti dalle presenti norme di attuazione sono definiti dall'art. 4 del Regolamento Edilizio. (parere CTR 58/04 punto 26)

Le tipologie edilizie indicate nel contesto delle prescrizioni relative agli strumenti urbanistici attuativi sono indicative e riferite alle seguenti definizioni:

- Isolata o unifamiliare: caratterizzata da una unità edilizia isolata in lotto di pertinenza a uno o più piani.

- Bifamiliare: caratterizzata da due unità edilizie aggregate con accesso ed ingresso indipendente o comune, a uno o più piani.

- Quadrifamiliare: caratterizzata da quattro unità edilizie aggregate con al massimo due passi carrai, a uno o più piani.

- Edifici a Schiera: caratterizzata da unità edilizie ripetute ed aggregate con più piani fuori terra, ingresso indipendente e verde privato.

- Edifici in linea, a cortina, a corte: caratterizzata da un organismo edilizio composto da più alloggi o unità immobiliari su più piani e con sviluppo longitudinale.

- Blocco: caratterizzato da organismi complessi isolati ed anche polifunzionali.

⁽¹⁾ Nelle zone residenziali, in caso di nuove costruzioni che prevedano un numero di alloggi superiore a tre, nelle ristrutturazioni edilizie di edifici esistenti che prevedano un numero di alloggi superiori a tre, a prescindere dalla volumetria concedibile dalle N.T.A. del P.R.G., la superficie utile abitabile degli alloggi non potrà essere inferiore a mq. 45,00 nella misura del 10% arrotondato all'unità superiore del numero degli alloggi previsti; gli altri alloggi dovranno avere superficie utile abitabile non inferiore a mq. 58,00. In caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni, come al precedente comma, inferiori a quattro, gli alloggi dovranno avere superficie utile abitabile non inferiore a mq. 58,00.

(1) (integrazione introdotta con variante parziale adottata con del.C.C. n.43 del 31.07.07, approvata con del. C.C.n. 66 del 21.12.07)

Art.1.5.06 - Obbligo di isolamento termico e modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione

1 - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché quelli di ristrutturazione edilizia, qualora comportino il rifacimento di almeno il 50% dei muri di tamponamento o del 50% dei solai di sottotetto o di copertura o del 50% dei pavimenti che insistono su spazi aperti, o ancora nei casi in cui comportino un aumento di superficie vetrata dell'edificio superiore al 5%, ai sensi della **L. n. 10/91 e D.P.R. n.412/93**, sentito il parere ~~della Commissione edilizia~~ del responsabile del servizio, possono essere assoggettati agli obblighi di isolamento termico previsti dalla legislazione vigente.

Sono fatti salvi gli edifici tutelati, per i quali dovranno prevedersi esclusivamente specifiche soluzioni compatibili.

2 - In recepimento della L.R. n. 21/1996, i tamponamenti perimetrali ed i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme di risparmio energetica e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a cm 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i cm 30 e fino ad un massimo di cm 25 per gli elementi verticali e di copertura, e di cm 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore è finalizzato al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Tali disposizioni si applicano anche agli edifici esistenti, fatti salvi quelli tutelati.

Inoltre i proprietari o gli aventi titolo alla presentazione di istanza per il rilascio di **titolo abilitativo** o comunque aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni o esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle suddette disposizioni, non potranno effettuare riduzioni degli spessori complessivi, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo dei volumi e dei rapporti di copertura e nel rispetto dei limiti fissati dalla medesima legge.

CAPO 1.6 - USI DEL TERRITORIO

Art. 1.6.01 - Criteri generali relativi agli usi

Gli usi considerati sono individuati negli articoli successivi, con gli opportuni raggruppamenti, e costituiscono le destinazioni d'uso previste per le diverse zone individuate al Titolo IV. Per ogni zona può essere indicata una percentuale (minima e massima) di uno o più usi, al fine di garantirne la realizzazione.

Nella successiva descrizione vengono indicate le funzioni e gli spazi relativi fondamentali ai quali si associano funzioni e spazi accessori e di servizio attinenti ai medesimi usi fondamentali.

Art. 1.6.02 - Casistica generale degli usi del territorio

Usi A - Funzione abitativa

a1 - Residenza permanente

sono comprese le abitazioni di nuclei famigliari (escluso quelle di cui all'uso e1) e relative pertinenze (cantine, autorimesse pertinenziali, spazi di servizio e tecnologici privati e condomini ali).

Possono inoltre essere compresi spazi per attività professionali e lavoro domestico, per attività non nocive o moleste.

a2 - Residenza collettiva

Sono compresi collegi, convitti, studentati, case di riposo, ospizi, conventi, seminari, e similari con i relativi servizi ed attrezzature.

Usi B - Funzioni varie a carattere diffuso

b1 - Sono incluse le attività a carattere terziario di piccola dimensione generalmente integrati nel tessuto urbano esistente prevalentemente residenziale ed insediate in modo diffuso in organismi edilizi non caratterizzati tipologicamente:

- uffici, studi professionali, ambulatori, direzionale di piccole dimensioni, artigianato di servizio e simili, non molesti e nocivi, attività culturali, sociali e ricreative, e similari.

Tali usi dovranno comunque integrarsi all'uso principale di zona.

Tali usi possano occupare:

- fino al 20% del volume urbanistico relativo al lotto di riferimento, nelle sottozone a prevalenza residenziali di completamento B e C1.

Per le zone A dovrà essere verificata la compatibilità con la struttura edilizia nonché il contesto.

Usi C - Funzioni Terziarie e di Servizio

c1 - Attività direzionali e complessi terziari

Sono inclusi in tale uso gli uffici di medie e grandi dimensioni, sedi direzionali e di rappresentanza generale, di enti, istituti ed imprese (pubblici e privati), attività bancarie, finanziarie, assicurative, centri di ricerca e servizi di informatica, centri medici, centri di estetica e sportivi, nonché similari.

Fanno parte di tale uso anche gli spazi di supporto, servizio e spazi tecnici relativi all'uso principale.

Per ciascun edificio è ammessa la presenza di **una** residenza per il titolare e/o il personale di custodia per un volume massimo di mc. 350 da ricavare nell'interno dell'edificio principale.

In applicazione della L.R. n. 37/1999 le attività commerciali, ai fini urbanistici, sono classificate come segue:

c2 - Esercizi di vicinato (Attività commerciali al dettaglio di piccole dimensioni)

Sono inclusi in tale uso le attività di vendita nonché i relativi spazi di servizio, tecnici di magazzino ed esposizione.

Tali attività non devono superare il limite massimo di mq. 150 (sup.vendita).

c3 - Medie strutture commerciali

Sono compresi in tale uso le attività di vendita, inclusa i centri commerciali, nonché i relativi spazi di servizio, tecnici, di magazzino ed esposizione.

Tale uso comprende le attività che prevedono strutture comprese tra i mq.150 ed i mq.1.500 (sup.vendita).

Si articola in due categorie determinate dalla dimensione:

- 1) una categoria inclusa tra i mq. 150 e mq. 1.000
- 2) una categoria inclusa tra i mq. 1.000 e mq.1.500

Per tale uso sono inoltre fatte salve tutte le ulteriori limitazioni introdotte dalla disciplina comunale in materia (Criteri per il rilascio di autorizzazioni amministrative per l'apertura di medie strutture di vendita), nonché ogni altra previsione di zona.

c4 - Grandi strutture commerciali

Sono comprese in tale uso le attività di vendita, inclusa i centri commerciali, nonché i relativi spazi di servizio, tecnici, di magazzino ed esposizione.

Tale uso comprende le attività che prevedono strutture oltre i mq.1.500 (sup.vendita).

Attività alberghiere, turistiche e comunque per il soggiorno temporaneo

c5 - Attrezzature ricettive alberghiere di tipo termale

Sono inclusi in tale uso quelle tipologie di insediamento che prevedono, oltre agli spazi relativi all'attività alberghiera anche quelli finalizzati alle cure termali: piscine, palestre, spazi per cure termali mediche ed estetiche, opere specifiche, tecniche, di servizio e supporto all'attività termale primaria.

Per ciascuna attrezzatura è ammessa la presenza di **una** residenza per il **titolare** e/o il personale di custodia per un volume massimo di mc. 600, nonché di usi abitativi per personale addetto all'attività **entro lo stesso limite volumetrico**, solo se strettamente indispensabile e comunque entro i limiti di zona.

c6 - Attrezzature ricettive alberghiere

Sono inclusi in tale uso: alberghi, pensioni, motel, ostelli, residence e similari. Possano inoltre comprendere sale per convegni, spazi di ritrovo, ed attrezzature sportive e ricreative complementari.

Come previsto **dalla L.R. n. 33/2002** (parere CTR 58/04 punto 26) relativa alla disciplina e classificazione delle strutture ricettive alberghiere.

c7 -Attrezzature per campeggio

Sono inclusi in tale uso gli spazi di sosta e soggiorno dei turisti in particolare di quelli provvisti di mezzo autonomo per il pernottamento. Sono compresi gli spazi di servizio, commerciali e di ristoro connessi all'attività primaria.

Possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

Per ciascuna attrezzatura è ammessa la presenza di **una** residenza per il titolare e/o il personale di custodia per un volume massimo di mc. 300, da realizzarsi, prioritariamente, all'interno di edifici per attività complementari o edifici preesistenti da recuperare.

c8 - Attrezzature per campeggio e villaggi-albergo turistici (L.R. n. 33/2002) (parere CTR 58/04 punto 26)

Sono inclusi in tale uso gli spazi per soggiorno dei turisti, realizzati in strutture fisse per il pernottamento. Sono compresi gli spazi di servizio, commerciali e di ristoro connessi all'attività primaria. Possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

Per ciascuna attrezzatura è ammessa la presenza di **una** residenza per il titolare e/o il personale di custodia per un volume massimo di mc. 300, da realizzarsi, dovranno prioritariamente, essere ricavate all'interno di edifici preesistenti da recuperare.

c9 - Esercizi pubblici

Sono inclusi in tale uso le attività ricettive minori di somministrazione di alimenti e/o bevande: ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e sale di ritrovo, con esclusione di attività ad alto impatto acustico e concorso di pubblico (discoteche).

Fanno parte dell'uso gli spazi per il pubblico nonché quelli di servizio, tecnici e di magazzino.

c10 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

Comprende le attività svolte ai sensi della L. 28/03/1991 n. 112, art. 1, comma 2) lett. a) e b) e comma 3.

c11 - Artigianato di servizio minore

Sono incluse in tale uso le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma sono rivolte alla persona, alla casa, ed in generale alle attività urbane, nonché agli automezzi (esclusa l'artigianato di servizio all'auto), ove non rientrino nel precedente comma (Usi vari di tipo diffuso) per dimensione.

Nell'uso principale sono compresi i relativi uffici, spazi di supporto, di magazzino, di servizio e tecnici.

c12 - Artigianato di servizio agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi nel comma precedente)

Comprende le attività di assistenza e riparazione degli automezzi ed attività di soccorso stradale.

c13 - Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

Sono incluse in tale uso, nel rispetto delle specifiche norme di legge, le attrezzature ed i servizi di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica e di lavaggio, pubblici esercizi, piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica, i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro.

Valgono in ogni caso le definizioni di cui all'art. 3 della Legge Regionale 23 ottobre 2003, n. 23.

(parere CTR 58/04 punto 26)

c14 - Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso

Comprende edifici, strutture tecnologiche ed aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci e ad attività di commercio all'ingrosso.

Usi D - Funzioni produttive

d1 - Attività industriali produttive di tipo manifatturiero

Sono inclusi in tale uso: edifici, strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo (attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela).

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche, nonché i parcheggi.

Nell'uso principale sono compresi i relativi uffici, spazi di supporto e riunione di magazzino, di servizio, mense e spazi tecnici. E' inoltre ammessa, per ogni azienda, la presenza di un alloggio di custodia non superiore a mc. 500 da ricavarsi all'interno dell'edificio principale o in aderenza ad esso, **e da computarsi all'interno delle superfici/volumi complessivamente ammessi.** (parere CTR 58/04 punto 26)

d2 - Attività Artigianali di produzione e laboratoriali

Sono incluse in tale uso le attività di tipo artigianale che esplicano funzioni produttive vere e proprie: laboratori, officine nonché attività connesse quali: uffici, spazi di supporto e riunione, di magazzino, di servizio, mense e spazi tecnici coperti e scoperti, parcheggi.

d2.1 - Nei casi in cui siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali), è ammessa, la presenza di un alloggio di custodia non superiore a mc. 500 da ricavarsi nell'interno dell'edificio principale, e da computarsi all'interno delle superfici/volumi complessivamente ammessi.

d2.2 - Nei casi in cui comprenda attività produttive collocate in contesti urbani misti o a carattere residenziale, tale uso deve garantire i requisiti di compatibilità come segue:

- assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di movimento di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C M 01.03.1991 -Tab.2, aree III (miste);
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissioni in atmosfera di aeriformi conformi alle norme vigenti e che non costituiscano disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

Sono comunque escluse dal presente uso e ricompresi nell'uso precedente d1, tutte le attività insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del TU. delle leggi sanitarie n. 1265/1934 e successive modifiche ed

integrazioni. **Si applicano inoltre le disposizioni di cui all'art. 41 delle N.T.A. al P.T.R.C..** (parere CTR 58/04 punto 26)

d3 - Attività Artigianali di servizio

Sono incluse in tale uso le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie e sono collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).

E' inoltre ammessa, per ogni azienda, la presenza di un alloggio di custodia non superiore a mc. 500 da ricavarsi nell'interno dell'edificio principale, **e da computarsi all'interno delle superfici/volumi complessivamente ammessi.** (parere CTR 58/04 punto 26)

d4 - Allevamenti zootecnici di tipo industriale

Tale uso comprende attività zootecniche di maggior dimensioni delle precedenti (animali da pelliccia, bovini, equini, suini, pennuti, ecc...) non connesse alla produzione aziendale agricola. Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici.

Si applicano in ogni caso le definizioni di cui alla L.R. n.24/85 e alla D.G.R. n. 7949/1989. (parere CTR 58/04 punto 26)

Usi E - Funzioni Agricole

e1 - Residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale e relative pertinenze (cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).

e2 - Aree a carattere agricolo: coltivazioni agricole, orticole, floricole, allevamento aziendale (associato all'attività agricola), silvicoltura e pascolo, attività di vinificazione, ecc....

e3 - Edifici di servizio, aziendali o interaziendali (Annessi rustici)

Sono inclusi in tale uso: depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole e similari, al servizio di aziende singole od associate. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico.

e4 - Serre con strutture fisse o non, per floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale.

e5 - Allevamenti zootecnici di tipo aziendale o interaziendale

Tale uso comprende attività zootecniche connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio.

e6 - Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli e le relative strutture complementari.

e7 - Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo

Sono inclusi in tale uso le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali: rimesse ed officine per macchine agricole e similari, silos, serbatoi, depositi, non appartenenti ad una specifica azienda agricola.

e8 - Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente

Sono inclusi in tale uso: strade aziendali e interaziendali, elettrodotti e altre opere tecnologiche a rete, opere irrigue, ecc...

Tali usi sono ammessi nel rispetto dei limiti, vincoli e divieti, come da normativa locale in materia (P.A.), recepita integralmente nel presente Piano

e9 - Attività agrituristica

Così come definita dalla legislazione in materia, limitatamente, per gli usi di tipo abitativo e ricettivo, agli edifici esistenti sul fondo con caratteristiche funzionali e compatibili a tali usi.

Per tutte le funzioni del punto “e” si applicano in ogni caso le definizioni di cui alla L.R. n. 24/85, alla D.G.R. n. 7949/1989, alla L.R. n. 9/97, e al Regolamento regionale 12 settembre 1997 n. 2, che prevalgono in caso di contrasto con le definizioni sopra enunciate. (parere CTR 58/04 punto 26)

Usi F - Funzioni pubbliche e private di interesse comune

f1 - Attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali

Sono inclusi in tale uso: musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino nel precedente comma (“Usi vari di tipo diffusivo”).
Nell’uso principale sono compresi i relativi spazi di supporto, di servizio e tecnici.

f2 - Sedi Istituzionali ed Amministrative

Sono inclusi in tale uso: le sedi per la pubblica amministrazione (comunale, provinciale, regionale, statale) e di rappresentanza istituzionale, nonché quelle politiche, sindacali e di categoria.

f3 - Servizi per l’istruzione dell’obbligo

Sono inclusi in tale uso: asili nido, scuole materne ed i cicli dell’istruzione fino all’obbligo (elementari, medie inferiori, scuole speciali, pubbliche o private legalmente riconosciute), nonché i relativi spazi ed attrezzature, servizi sportivi, culturali e ricreativi prevalentemente dedicati all’utenza scolastica.

f4 - Servizi per l’istruzione non dell’obbligo

Comprende le scuole, pubbliche e private, superiori all’obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti ed i centri di ricerca connessi o non con l’istruzione universitaria.

f5 - Servizi Religiosi

Sono inclusi in tale uso: edifici per il culto ed opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali, nonché attrezzature complementari quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive, integrate con le finalità religiose.

f6 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere

Sono inclusi in tale uso: ospedali e cliniche, case di cura, ambulatori, ivi le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

f7 - Attrezzature sociosanitarie ed assistenziali per anziani

Residenze, centri medici e relativi servizi.

f8 - Attrezzature per lo sport ed il tempo libero

Sono inclusi in tale uso: palestre, coperture fisse e/o smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, vasche, pedane, piste per la pratica sportiva all’aperto, con i relativi spazi di servizio e tecnici, nonché eventuali foresterie.

f9 - Verde pubblico attrezzato

Sono incluse in tale uso aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, di alto fusto, ecc..) funzionali alla ricreazione e riposo, il gioco libero, di rigenerazione della qualità dell'aria, di mitigazione dei rumori ed agenti inquinanti atmosferici e finalizzate alla creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate (giardini, parchi, aree a verde ambientale, impianti per esercizio sportivo scoperto). Sono compresi, inoltre: percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi non recintati per il gioco, elementi arredo e di servizio (fontane, pergole, chioschi, gazebi, servizi igienici, parterre, ecc..). Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

f10 - Attività di Parcheggio

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche ai fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento ed a tempo limitato, di spazi parcheggio per veicoli, associata eventualmente ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e similari.

Usi G - Funzioni speciali

Infrastrutturazione tecnologica. Sono incluse in tale uso le strutture tecnologiche ed impianti per la gestione dell'ambiente e l'attrezzamento del territorio.

Si articola nei seguenti sottotipi:

g1 - Reti tecnologiche e relativi impianti

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi: centrali di trasformazione, di decompressione, pompaggio, impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, impianti per la regolazione delle acque, impianti relativi alle reti di distribuzione del gas, acqua, energia elettrica, fognature e telefoni. Tali usi sono ammessi nel rispetto dei limiti, vincoli e divieti, come da normativa locale in materia (P.A.), recepita integralmente nel presente Piano.

g2 - Impianti per l'ambiente

Comprendono: sistemi ed impianti per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, nonché impianti di depurazione.

Tali usi sono ammessi nel rispetto dei limiti, vincoli e divieti, come da normativa locale in materia (P.A.), recepita integralmente nel presente Piano

Infrastrutturazione per la mobilità. Si articola nei seguenti sottotipi:

g3 - Attrezzature per la mobilità meccanizzata.

Comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi di sosta, nonché eventuali spazi destinati al trasporto pubblico in sede propria. In tale uso si intendono compresi gli spazi a verde e gli elementi di arredo urbano.

g4 -Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Comprendono: i marciapiedi, portici, gallerie, piazze, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

g5 - Parcheggi pubblici in sede propria

Comprendono autorimesse, autosilos ed aree adibite al parcheggio dei veicoli quando costituiscono una funzione autonoma e sono di uso pubblico.

Non sono compresi tutte le tipologie di parcheggio che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

g6 - Attrezzature cimiteriali

Sono inclusi in tale uso, gli edifici, le strutture tecnologiche ed are per la tumulazione, inumazione, cremazione ed il culto dei defunti nonché per i servizi religiosi e civili connessi.

g7 - Opere per la tutela idrogeologica

Sono inclusi in tale uso: manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

g8 - Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

Usi H - Funzioni Ambientali

h1 - Attività forestale e gestione del territorio collinare e montano

Comprende tutte le attività, nonché le strutture connesse di servizio, svolte a tutela del patrimonio forestale e della gestione del territorio collinare e montano svolte dai soggetti competenti.

h2 - Attività a carattere naturalistico

Comprende le attività che non richiedono alcuna struttura né fissa o mobile prevalentemente connessa alla fruizione dell'ambiente: osservazione scientifica ed amatoriale, contemplazione, escursionismo a piedi, a cavallo, in bicicletta, purché compatibile con lo stato dei luoghi.

CAPO 1.7- STANDARDS URBANISTICI

Art.1.7.01 - Standard residenziale per abitante

Il P.R.G. assume lo standard convenzionale di mc. 150 di volume per abitante.

Art.1.7.02 - Quantità minime di aree nella formazione di nuovi insediamenti o completamenti

a) Insediamenti a carattere residenziale ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/1985:

- mq. 3,50/5,00 **per ciascun** abitante **teorico** (parere CTR 58/04 punto 26) insediabile da destinare a parcheggio pubblico, secondo quanto previsto dal citato art. 25 della L.R. n.61/85 per le diverse z.t.o., e fatte salve quantità superiori eventualmente stabilite dalle (parere CTR 58/04 punto 26) norme di zona e/o indicate nelle tavole di piano;

- mq. 15,00 **per ciascun** abitante **teorico** (parere CTR 58/04 punto 26) insediabile da destinare ad aree per spazi pubblici a verde, a parco e/o attrezzati, nonché per il gioco e lo sport, fatte salve **quantità superiori eventualmente stabilite dalle** (parere CTR 58/04 punto 26) norme di zona e/o indicate nelle tavole di piano.

- **mq. 20.00 per ciascun abitante turistico insediabile (o per vano) da destinare ad aree per spazi pubblici a verde, a parco e/o attrezzati, nonché per il gioco e per lo sport, fatte salve quantità superiori eventualmente stabilite dalle norme di zona e/o indicate nelle tavole di piano.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Oltre alle suddette aree, nelle aree di nuova formazione dovranno essere previsti mq. 3,00/abitante **teorico** (parere CTR 58/04 punto 26) insediabile **di aree aggiuntive per il parco e il gioco in appezzamenti di almeno 1000 mq per il gioco e in viali alberati per il parco.** (parere CTR 58/04 punto 26)

La monetizzazione degli standars è ammessa solo nei casi e alle condizioni previste dagli artt. 25-26 dalla L.R. n. 61/85. (parere CTR 58/04 punto 26)

Qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo preventivo non consenta la realizzazione di tali superfici minime, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati, al fine di permettere al Comune di individuare e realizzare i corrispondenti spazi in quelli previsti dal P.R.G.

b) Insediamenti a carattere produttivo industriale ed artigianale ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/1985:

- Zone di espansione (D2): 20% della superficie territoriale da destinare a parcheggi e a verde.

Tali superfici sono così da ripartirsi: il 10% in opere di urbanizzazione primaria, il 10% in opere di urbanizzazione secondaria

- Zone di completamento (D1): 10% della superficie territoriale da destinare a parcheggi e a verde.

Tali superfici sono così da ripartirsi il 5% in opere di urbanizzazione primaria, il 5% in opere di urbanizzazione secondaria.

La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta fino al 4% nella zona di espansione e fino al 2% nelle zone di completamento mediante convenzione in cui il Comune farà monetizzare il corrispettivo derivante dalla riduzione di superficie.

c) Insedimenti a carattere direzionale e **commerciale** (parere CTR 58/04 punto 26) e ricettivo-turistico ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/85:

- Zone di espansione: 1 mq/mq di superficie lorda da destinare; **a servizi, di cui almeno metà a parcheggio;** (parere CTR 58/04 punto 26)

- Zone di completamento: 0,8 mq/mq di superficie lorda da destinare **a servizi, di cui almeno la metà parcheggio;** (parere CTR 58/04 punto 26)

Sono fatte salve le dotazioni minime previste dal PURT per le attività ricettive da questo disciplinate;

Per le aree con destinazione turistico-residenziale gli standard urbanistici sono quelli residenziali, calcolati sulla base di quanto previsto dall'art. 22 della L.R. n.61/85 (60 mc/ab);

Per gli insediamenti turistici e commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. (parere CTR 58/04 punto 26)

e) Per la dotazione minima di parcheggi pertinenziali, privati, vale quanto riportato all'art. 3.2.02, ed è comunque fissata in 1 mq/10 mc. di costruzione.

Art. 1.7.03 - Criteri generali per la cessione di aree per opere di urbanizzazione (Quantità)

In tutti i casi di nuovo intervento devono essere realizzati e ceduti gratuitamente al Comune, **o vincolate ad uso pubblico**(parere CTR 58/04 punto 26), le quantità minime di aree attrezzate a parcheggio di urbanizzazione primaria, **mentre, per le superfici a servizio delle opere di urbanizzazione secondaria può essere fatto riferimento, salva diversa indicazione del P.R.G., alle opere esistenti o da realizzare anche in zone funzionalmente contigue, quando ciò sia consentito dal dimensionamento dello strumento urbanistico generale; in quest'ultima ipotesi è ammessa la monetizzazione.**

Relativamente alla ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, si devono mantenere ferme almeno le superfici libere esistenti; in particolare, i parcheggi sono ricavabili, anche con vincolo convenzionale di uso pubblico, nel sottosuolo o all'interno degli edifici. (parere CTR 58/04 punto 26)

Qualora le tavole di P.R.G. individuino all'interno dei comparti di attuazione aree destinate a parcheggi, a verde, o a servizi pubblici, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore agli standards fissati, le convenzioni devono prevedere la cessione al Comune anche di tali aree eccedenti, mentre gli oneri per la sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune.

Rimangono a carico del privato anche tutte quelle sistemazioni a verde ambientale nonché di mitigazione degli insediamenti previsti.

Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo e secondo le quantità previste, assumono la normativa delle zone specifiche relative agli standards, secondo le modalità di cui al Capo 4.4. Aree di urbanizzazione controllata destinate a standards.

Art. 1.7.04 - Criteri generali per la cessione di aree per opere di urbanizzazione (Caratteri)

Le quantità **di verde e parcheggi** (parere CTR 58/04 punto 26) da cedere ai sensi dell'articolo precedente sono **comutate, ai fini della verifica delle dotazioni minime**(parere CTR 58/04 punto 26), al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali ed aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

Le aree per parcheggi pubblici sono da considerarsi comprensive delle corsie di servizio e del verde di arredo. Tali parcheggi dovranno di norma essere realizzati secondo i caratteri e requisiti di cui all'art. 3.2.03.

Le aree a verde, parco, gioco, ecc..., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive secondo le modalità previste dal R.E., nonché con attrezzature per la fruizione, la ricreazione, il gioco ed il riposo, possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.

Non sono computabili tra le aree al comma precedente tutte le aree di corredo stradale come aiuole ed alberature stradali, nonché quelle di mitigazione degli impatti visivi e/o ambientali, se non specificati o inclusi negli ambiti assoggettati a strumento attuativo preventivo. casi come definito nelle tavole di piano.

Art. 1.7.5 - Standard relativi ai cambi di destinazione d'uso

I cambi di destinazione d'uso, quando ammessi, comportano cessione o monetizzazione dello standard di parcheggio e di verde con il soddisfacimento dell'intera dotazione prevista per il nuovo uso.

Se per l'uso in essere fosse già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, successivamente, al momento del cambio d'uso, la quantità di aree per standard richiesta sarà pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

Non è ammessa monetizzazione nei seguenti casi:

- nei comparti soggetti a progetto unitario, a piani di recupero, o in piani attuativi già convenzionati;
- nei casi di cambi d'uso verso gli usi del gruppo C *Funzioni Terziarie e di Servizio*.

Sono fatte salve tutte le disposizioni di legge nazionale e regionale vigente in materia.

TITOLO 2 - VINCOLI E TUTELE

CAPO 2.1 - VINCOLI E TUTELE DERIVANTI DA NORME DI CARATTERE NAZIONALE

Art. 2.1.01 - Vincolo di rispetto stradale e distanze minime dal confine

1 - Il vincolo di rispetto stradale identifica fasce obbligatorie inedificabili e continue relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato. Tali fasce sono indicate nelle tavole di P.R.G., in particolare quella di Progetto (Tav.13.1). La loro profondità, a partire dal confine stradale, è da intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada in rapporto alla classificazione della rete stradale riportata all'art.3.1.01., **fatte salve diverse classificazioni delle strade di rispettiva competenza da parte degli Enti proprietari diversi dal Comune. Tali fasce operano altresì (anche laddove diversamente indicato dalle tavole di P.R.G.) nelle aree di nuova urbanizzazione. In corrispondenza degli incroci e delle curve, le fasce di rispetto sono da individuarsi secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione.** (parere CTR 58/04 punto 26)

2 - *Applicazione dei parametri urbanistici* - Tale vincolo, non esclude la possibilità di computare le relative superfici ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi delle zone finitime (Art. 27 della L.R. n. 61/1985).

3 - *Destinazioni d'uso ammesse in zona extraurbana* - Le fasce di rispetto stradale in zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità, nonché all'ampliamento di quelle esistenti o alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, elementi di arredo e barriere antirumore.

Oltre agli usi esistenti sono consentiti quelli riferiti alle reti tecnologiche e relativi impianti ed in generale gli usi riferiti alla infrastrutturazione per la mobilità, nonché la distribuzione di carburante, fatte salve specifiche norme di zona.

4 - *Destinazioni d'uso ammesse in zona urbana* - Le fasce di rispetto stradale in zone urbane, quando previste, possono essere destinate a verde pubblico, verde privato, verde di arredo, parcheggi pubblici e privati.

5 - *Tipi di intervento ammessi* - Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti i seguenti interventi:

- la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante;
- in particolare per le zone extraurbane, fatti salvi gli edifici oggetto di tutela nonché ogni altro limite di zona, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia e Demolizione.

Sono inoltre consentiti gli interventi in applicazione dell'art. 7 della L.R. n. 24/1985, sempre nei limiti delle norme di zona.

Nelle fasce di rispetto stradale valgono in generale le norme ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 61/1985, dell'art.7 della L.R. n. 24/1985 e del Regolamento di Polizia Urbana.

Per la realizzazione di recinzioni e l'impianto di alberature e siepi valgono le fasce di rispetto stradale come disposto dal Nuovo Codice della Strada e suo Regolamento di attuazione.

Art. 2.1.02 - Vincolo idrogeologico

1 - Il vincolo idrogeologico, in applicazione del R.D.L. 30/12/1923 n.3267, del R.D. 15/05/1926 n.1126 ed della delibera C.C.I.A. del 05/09/1961 relativa all'ambito da sottoporsi a vincolo idrogeologico, nonché ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 61/1985, identifica quelle parti di territorio particolarmente a rischio di instabilità e di dissesto idrogeologico, per le quali valgono le norme nazionali e regionali in materia.

Tale perimetrazione è riportata nella tavola 1.1, inoltre l'ambito individuato è stato oggetto di specifici approfondimenti nella fase relativa all'indagine geologica.

Conseguentemente sono state identificate aree a particolare rischio di instabilità:

- ad ovest del centro di Luvigliano, sul versante orientale del M. Pirio su cui transita la via Pollini;
- sul versante orientale del M. Brusà e M. Sengiari, in corrispondenza della via Malterreno;
- sul versante meridionale del M. Rina in una fascia parallela più a valle del tracciato della via Rina
- sul versante settentrionale del M. Rua, tra via Barbieri e via Roccolo;
- a sud di Torreglia alta in località Vallorto;

nonché quella interessata da fenomeni attivi di erosione conseguenti a periodi di piovosità eccezionale definita dal tracciato torrentizio relativo al Calto Malo (M. Rua).

2 - *Tipi di intervento ammessi* - Gli interventi consentiti dovranno essere compatibili con i caratteri e le condizioni climatiche ed ecologiche nonché di ausilio alla stabilità del suolo dalla sistemazione idrogeologica dei versanti.

In particolare:

a - Le zone soggette a dissesto idrogeologico sono inedificabili ed è pertanto vietata ogni trasformazione urbanistica ed edilizia, fatte salve quelle relative alla difesa ed al consolidamento del suolo e sottosuolo. Inoltre ogni eventuale intervento edificatorio ed infrastrutturale deve essere coerente con quanto definito nella carta delle penalità ai fini edificatori (Tav. 10.9) ai sensi dell'art. 21 del P.A..

b - In tutte le aree instabili ogni intervento che alteri l'assetto geopedologico e l'assetto dei pendii è subordinato a preventivo studio geologico e geotecnico di difesa ambientale e di valorizzazione del paesaggio.

Ne consegue il controllo e la limitazione secondo le compatibilità dell'area, anche delle modalità e delle pratiche tecnico-agricole, agronomiche e colturali:

- il divieto di instaurare nelle zone instabili ordinamenti colturali pregiudicanti l'equilibrio delle medesime (escludendo arature e scassi profondi pregiudicanti o messa a coltura di terreni in frana o franosi e di crinale soggetti ad erosione) e divieto di coltivazione delle fasce spondali lungo torrenti, fossi, canali, ecc.;
- l'obbligo di manutenzioni permanenti da parte della proprietà di tutte le opere di canalizzazione, scolo, fosse, tombini di attraversamento;
- l'obbligo di realizzazione e di manutenzioni permanenti da parte della proprietà di tutte le opere per la raccolta delle acque di sgrondo, bianche e luride provenienti dai fabbricati rurali ad uso di abitazione, e ricovero animali, abitati o abbandonati;
- l'obbligo della raccolta di tutti i liquami, delle concimaie e pozzi neri;
- l'obbligo di mantenimento in piena efficienza degli impianti di irrigazione e degli acquedotti al fine di garantirne la non dispersione e la buona funzionalità;
- l'obbligo di provvedere, nel caso in cui si proceda alla raccolta di materiali litoidi di superficie, al conguagliamento del terreno al fine di evitare dilavamento e scoscendimento;
- l'obbligo della manutenzione permanente di tutte le strade, in cui si dovrà provvedere alla raccolta di tutte le acque superficiali in apposite cunette;
- il divieto assoluto di procedere alla ripulitura di erbe infestanti mediante atterramento di fuochi;
- l'obbligo di adottare opere di prevenzione e provvedimenti naturali stabilizzanti, prioritariamente con tecniche d'ingegneria naturalistica, in grado di contribuire al miglioramento della situazione statica dei terreni.

c - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di tipo conservativo: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Ristrutturazione, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, purché compatibili con le condizioni del sottosuolo e dei versanti interessati e solo nel caso in cui non siano previste modifiche dei carichi statici, da documentarsi esaurientemente dal progetto.

Art. 2.1.03 - Vincolo di rispetto cimiteriale

1 - Il vincolo cimiteriale identifica un ambito di rispetto in applicazione dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285.

L'ambito di rispetto, dal confine del cimitero, ha un'ampiezza così come riportato in Tavola 1.1: per il cimitero di Luvigliano in applicazione alla delibera C.C. n. 36 del 29/04/1988, per il cimitero di Torreglia Alta in applicazione alla delibera C.C. n. 28 del 24/05/1992.

Tale ampiezza sarà conservata anche nel caso di ampliamento dei medesimi cimiteri, che comporteranno automaticamente lo spostamento della fascia di rispetto, come riportato dalle indicazioni progettuali nelle tavole di piano n.13.1 e 13.3.1 (Luvigliano).

2 - *Tipi di intervento ammessi* - Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriale sono consentiti i seguenti interventi:

- la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e manufatti diversi dagli edifici;
- la realizzazione di chioschi per la vendita di oggetti di culto e di fiori, le aree di parcheggio;
- gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto di recupero e demolizione con ricostruzione rispettando le distanze preesistenti dal confine del cimitero.

Sono **di norma** (parere CTR 58/04 punto 26) vietate le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle **esistenti, con la sole eccezioni previste dell'articolo 28, comma 1, lettera b) della legge n. 166 del 2002.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Art. 2.1.04 - Vincolo di rispetto dei depuratori

1 - Il vincolo relativo ai depuratori identifica un ambito di rispetto in applicazione dell'All. IV - punto 1.2 - Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/1977.

2 - Tale ambito è costituito da un area di m.100 di larghezza, dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto esistente o previsto.

3 - *Tipi di intervento ammessi* - Sono concesse le sole realizzazioni di impianti tecnici di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.

Sono vietati interventi di Nuova costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici.

Gli edifici preesistenti potranno, nel rispetto delle norme di zona, essere oggetto di interventi di recupero e di demolizione, con eventuale ricostruzione esterna alla zona di rispetto.

Art. 2.1.05 - Vincolo di rispetto degli elettrodotti

1 - Fatta salva l'applicazione della norma del P.A. che vieta la nuova installazione di impianti incompatibili con le finalità del Parco, tra le quali gli elettrodotti, per gli impianti esistenti è ammessa la sola manutenzione, interventi eccedenti dovranno essere subordinati a studio di impatto ambientale di cui al comma 4 dell'art. 19 del P.A.

In particolare per gli impianti esistenti inclusi nella categoria di conduttori dalla classe zero alla quarta, valgono le prescrizioni relative alle Norme CEI 11.4 recepite dal Decreto Interministeriale del 16.01.1991 punto 2.1.08.

Con riferimento alle direttive emanate dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1526 in data 11.4.2000 come integrata dalla D.G.R. n. 3407 del 27.10.2000, con D.G.R. n. 1432 in data 31.5.2002 e con D.G.R. n.3617 in data 28.11.2003, si precisa inoltre che:

- **in merito alla prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generato da elettrodotti, come precisato dalla D.G.R. n. 1526 dell'11.4.2000, il presente P.R.G. soggiace alle disposizioni di cui alla L.R. n. 27/93 e alla L.R. n. 48/1999;**
- **la D.G.R. n. 1432 del 31.5.2002 prevede che, ferma restando l'indicazione delle fasce di rispetto, eventuali edificazioni possano essere concesse previa misurazione del campo elettrico, che non deve superare i valori massimi stabiliti;**
- **con D.G.R. n. 3617 del 28.11.2003 è stato approvato l'allegato "Protocollo di misura dei campi elettro e magnetico a 50 Hz ai fini dell'applicazione della D.G.R. 31/5/2002 n.1432;**
- **la L.R. n. 1/2003 di modifica alla L.R. n. 27/1993 prevede la possibilità di alcuni interventi edilizi nelle fasce di rispetto degli elettrodotti.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Art. 2.1.06 -Vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 490/1999 (parere CTR 58/04 punto 26)

1 - Il vincolo ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089, in applicazione dei decreti specifici, individua gli ambiti relativi ad immobili, edifici, parchi e giardini, che per il loro interesse storico-artistico sono sottoposti a tale vincolo, nonché a disciplina particolare di salvaguardia. Tali ambiti sono identificati nel contesto della Tavola 12.2 Beni culturali - Edifici d'interesse storico, territoriale e paesaggistico, nonché individualmente con le specifiche schede B.

2 - E' fatto obbligo, per ogni intervento da realizzarsi su detti immobili, sottoporre alla competente Soprintendenza i progetti delle opere, di qualunque genere, al fine di ottenerne la preventiva approvazione, **attraverso le procedure previste dal T.U. sull'edilizia.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Art. 2.1.07 - Vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parere CTR 58/04 punto 26)

1 - Il vincolo ai sensi degli artt. 3 e 4 della legge del 29/06/1939 n. 1497, **come sostituita dal D.Lgs. n. 42/2004** (parere CTR 58/04 punto 26) in applicazione dei decreti specifici, individua l'ambito oggetto di particolare tutela per i propri caratteri di valore estetico paesistico ed ambientale nonché peculiari del luogo.

Tali ambiti sono identificati nel contesto della Tavola 12.1 relativa ai Beni ambientali e di interesse storico paesistico.

2 - E' fatto obbligo, per ogni intervento da realizzarsi in tale zona, il parere della Commissione Edilizia.

3 - Per il vincolo relativo all'art. 4, concernente la viabilità ed i punti panoramici, si rimanda inoltre all'art. 2.2.02.

CAPO 2.2 - VINCOLI E TUTELE IN APPLICAZIONE DI NORME A CARATTERE REGIONALE

Art. 2.2.01 - Tutela della viabilità storico-ambientale

A – Viabilità storico - ambientale

1 - A tutela della viabilità storico-ambientale presente nel territorio comunale, esterna alle zone urbanizzate non storiche, in armonia con gli artt. 27 e 28 del P.A., si individuano i tracciati viari corrispondenti a quelli già identificabili nella cartografia storica (Tav.12.1).

- ai fini dell'ampiezza delle fasce di rispetto la viabilità storico-ambientale è assimilata alla categoria delle strade locali.

2 - *Tipi di usi ed interventi ammessi* - Gli interventi sulla viabilità individuata come storico-ambientale dovranno garantire la conservazione del tracciato, dei manufatti integranti quali ponti, muri di contenimento e parapetti (da realizzarsi con tecniche e materiali tradizionali), elementi di corredo ed arredo ed opere laterali quali fossi o altri eventuali sistemi di deflusso delle acque meteoriche.

Sono ammissibili interventi di ampliamento solo se previsti nelle planimetrie di P.R.G. e ove si presentino punti di particolare pericolosità.

Non costituiscono modifiche le opere di sistemazione delle intersezioni stradali, finalizzate ad una maggior sicurezza, nonché la realizzazione delle eventuali opere previste nelle planimetrie di P.R.G.

Gli interventi relativi alla viabilità storico-ambientale possono essere di iniziativa pubblica o privata, sui relativi progetti dovrà esprimersi la Commissione Edilizia e, ove richiesto la Commissione Tecnica dell'Ente Parco.

B - Sentieri

1 - A tutela dei percorsi storico-ambientali strutturanti la morfologia del territorio comunale, nonché quali elementi essenziali ad una appropriata gestione del territorio, in particolare delle zone boschive e di maggior interesse naturalistico, ed alla fruizione turistica delle medesime, in armonia con gli artt.27 e

28 del P.A., si individuano i tracciati corrispondenti ai percorsi definiti come *sentieri* in apposita cartografia (Tav. 12.3).

A fronte di documentate necessità che non risultino in conflitto con gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Ambientale e che non incidano significativamente sulle possibilità di fruizione dei sentieri, il comune può consentire, previo parere dell'Ente Parco, la parziale rettifica dei tracciati indicati in cartografia. Inoltre il comune può concedere, a fronte di documentate necessità legate alla tutela della sicurezza e/o della privacy e previo parere dell'Ente Parco, la possibilità di realizzare recinzioni e/o cancellate purché di tipologia e materiali adeguati (con esclusione di parti in muratura, c.a., grigliati metallici, materiali plastici) e purché sia comunque assicurata, con apposita convenzione, atto d'obbligo o regolamento comunale, la possibilità di fruizione del sentiero secondo modalità, orari e periodi definiti. (parere CTR 58/04 punto 26)

2 - E' vietato alterare sopprimere e modificare il tracciato del reticolo relativo ai sentieri di cui al comma precedente, nonché generare ostruzioni, sbarramenti, ecc.. che costituiscano soluzioni di continuità di alcun tipo.

E' pertanto fatto obbligo la relativa conservazione e manutenzione. **Interventi diversi, consentiti dall'Ente Parco, pur nel rispetto delle finalità generali, saranno possibili solo previo accordo, con specifica convenzione, tra l'Amministrazione pubblica ed i proprietari.** (oss. 71, 94)

Art. 2.2.02 - Tutela della viabilità panoramica e punti panoramici

1 - In armonia con le norme di piano ambientale, il P.R.G. tutela la viabilità panoramica ed i punti panoramici relativi alla fruizione visiva dei seguenti ambiti: emergenze architettoniche e paesistico - ambientali, beni di interesse storico, culturale, paesistico e testimoniale di particolare pregio o peculiarità, paesaggi agrari di specifico interesse paesistico - ambientali, zone o elementi di interesse naturalistico, ed in particolare le componenti individuale dalle Unità di paesaggio riferite al territorio comunale.

In generale la tutela della fruizione visiva, di cui al precedente comma, quando richiesto dai caratteri del sito, è estesa nel contesto di tutti gli ambiti e per tutti gli oggetti sottoposti a tutela dal P.R.G., anche se non espressamente individuati in cartografia.

2 - *Tipi di interventi ammessi* - Al di fuori delle delimitazioni dei territori urbanizzati, nell'ambito dei centri storici, a contorno di pertinenze relative ad emergenze o beni tutelati di particolare pregio, nell'ambito di aree definite quali *varchi* dal piano ambientale, in coincidenza di assi e fulcri di fruizione visiva, è fatto divieto di realizzare nuovi interventi edilizi, ivi comprese le recinzioni, infrastrutturali o tecnologici, che limitino le opportunità di fruizione del paesaggio dalla viabilità panoramica o da punti di vista specifici nonché belvedere.

Gli eventuali interventi non dovranno costituire detrazione visiva ponendosi a distanza o quota opportuna tale da non ostacolare i coni visuali, e le vedute percepibili da chi percorra a piedi o soste nelle strade. I medesimi interventi inoltre non dovranno rappresentare neppure oggetto di impatto visivo negli ambiti adiacenti, adottando soluzioni formali e di sagoma idonee al contesto.

Tutti i progetti interagenti con gli elementi oggetto di tutela al presente articolo, dovranno documentare il rispetto delle norme ai punti precedenti.

Nella viabilità panoramica e nei punti panoramici sono ammessi interventi di arredo per la sosta della persona ed a carattere comunicativo.

Relativamente ai progetti che riguardano il comma precedente, dovrà esprimersi la Commissione Edilizia e, ove richiesto la Commissione Tecnica dell'Ente Parco.

Art. 2.2.3 - Tutela dei beni di interesse storico, culturale, paesistico e testimoniale

1 - Insediamenti urbani

Gli insediamenti corrispondenti ai centri di Luvigliano, Valderio, Vallorto e Torreglia Alta sono individuati dal P.R.G. quali centri storici, in applicazione della L.R. n. 80/1980 dell'art. 28 della L.R. n. 61/1985 e dell'art. 31 del P.A., nonché ai fini della classificazione delle zone A, ai sensi del DM 02/04/1968 n.1444.

L'individuazione di tali ambiti è contenuta nelle tavole 13.1 e 13.3.

Tali ambiti sono soggetti a tutela secondo le disposizioni di zona e di disciplina specifica di cui ai successivi commi ed all'art.2.2.4.

2 - Beni storici individuali o sparsi

Gli edifici di interesse storico, culturale, paesistico ed ambientale esterni od interni ai centri storici ed alle zone urbane, sono individuati dal P.R.G. in applicazione dell'art. 28 della L.R. n. 61/1985 e dell'art.31 del P.A.

I medesimi, unitamente alla propria pertinenza, sono identificati in apposita cartografia composta dalle tavole 12.2.A e 12.2.B, nonché articolati per le tipologie di appartenenza (Corti, Ville, Edifici rurali, Case coloniche, Edifici religiosi, Altro): nella prima il riferimento attribuito ad ogni bene rimanda alla scheda individuale (Schede B n° 270), nella seconda alla categoria di tutela specifica del bene.

Tali beni sono soggetti a tutela secondo le disposizioni di cui ai successivi articoli del Titolo 4, e come definito nelle planimetrie di P.R.G. (Tav. 13 1,13.3.1-2-3),

3 - Gli edifici con le rispettive pertinenze appartenenti ai centri storici, secondo unità edilizie, o sparsi, sono soggetti individualmente a specifiche categorie di tutela che ne sottendono il valore e ne indicano i tipi di intervento consentiti.

Le categorie riferite agli edifici storici sono A.1, A.2.1, A.2.2 e A 3.

Altre categorie nell'ambito del centro storico A 4 (piazze, larghi, spazi aperti, aree anche verdi che morfologicamente costituiscono parte integrante delle zone A; A.5 (edilizia recente)

4 - Gli interventi edilizi relativi ai suddetti edifici dovranno essere basati sull'analisi storica, tipologica e morfologica, nonché nel rispetto delle medesime norme definite nell'art. 4.1.0 seguente riferito ai Centri storici, per la corrispondente categoria di tutela, e di tutto quanto previsto dal R E

5 - Gli usi ammessi per questi edifici sono generalmente quelli consentiti nelle rispettive zone di appartenenza. In particolare per gli edifici di categorie A.1 e A 2, deve essere verificata, in relazione ai caratteri ed alle attitudini dell'edificio, la compatibilità dell'intervento, nel caso in cui si introducesse un nuovo uso, nel rispetto dei caratteri architettonici, morfologici, tipologici e distributivi. Tale giudizio dovrà esprimersi mediante parere della Commissione Edilizia.

I cambi d'uso per gli edifici in zona agricola classificati come beni storici individuali o sparsi ed assimilabili ai beni di cui all'art. 10 della L.R. n. 24/85, sono disciplinati da specifiche schede d'intervento, contenenti l'indicazione e la quantificazione puntuale delle destinazioni compatibili, e la definizione delle eventuali aree a servizi necessarie. In carenza di tali schede non sono ammessi cambi d'uso. (parere CTR 58/04 punto 26)

6 - Gli interventi di recupero degli edifici tutelati dovranno contestualmente riguardare anche l'area di pertinenza dei medesimi, pertanto la rappresentazione dello stato di fatto deve riportare il rilievo del complesso di appartenenza: altri edifici anche non tutelati annessi o accessori, spazi aperti ed

alberature. Le aree di pertinenza dovranno evitare sistemazioni che prevedono pavimentazioni impermeabili e ripartizioni con recinzioni. Le aree di pertinenza tutelate non potranno essere inoltre delimitate da nuove recinzioni, bensì esclusivamente contornate da siepe viva.

Nei casi in cui gli interventi di recupero siano realizzati per usi diversi da quelli agricoli, dovrà prevedersi la demolizione di concimaie, baracche e manufatti similari.

Gli interventi che prevedono la dotazione di nuovi impianti negli edifici, dovranno porre particolare attenzione all'integrazione dei manufatti tecnologici nel contesto al fine di limitarne al massimo l'impatto visivo.

7 - Gli edifici tutelati di norma non ammettono interventi di ampliamento in aderenza se non specificatamente indicato.

8 - I fabbricati recenti, definiti come accessori degli edifici tutelati nonché quelli costituenti la medesima unità edilizia o la medesima pertinenza dell'edificio tutelato, non direttamente sottoposti a tutela, sono da destinarsi ad usi pertinenziali (cantine, autorimesse, ecc..) degli edifici principali. Nei limiti delle norme di zona **e delle leggi vigenti** (parere CTR 58/04 punto 26), tali fabbricati recenti, potranno essere oggetto anche di interventi di Ricostruzione, Demolizione ed Ampliamento. Tali interventi dovranno inoltre tendere ad un assetto migliorativo del contesto di appartenenza, armonizzando con i caratteri degli edifici principali.

9 - Sono soggetti a tutela, anche se non espressamente identificati nelle tavole di P.R.G., tutti i manufatti di interesse storico testimoniale a carattere minore e diffusi sul territorio o integrati ai complessi tutelati: capitelli, edicole, recinzioni, pozzi, elementi di accesso alle proprietà, elementi di corredo alle infrastrutture stradali, ed ogni altro segni peculiare dell'insediamento rurale tradizionale.

Il recupero di tali manufatti dovrà realizzarsi mediante interventi di restauro scientifico.

Art. 2.2.04 - Tutela delle emergenze architettoniche e paesistico-ambientali

1 - Il P.R.G. individua le emergenze architettoniche e paesistico - ambientali ai sensi dell'art.28 della L.R. n. 61/1985 ed in applicazione dell'art.32 del P.A. (1A-Vescovi, 2A-Tolomei, 3A-Ferri, 4A-Torreglia Alta, 5A-Corte Benedettina, 6A-Castelletto, 7A-Rua, 8A Cattaneo-Stevens).

Le Emergenze architettoniche e paesistico-ambientali sono costituite sia da edifici e complessi edilizi che dai contorni che rappresentano il contesto storico di pertinenza del medesimo complesso nonché ambiti di particolare rilevanza ambientale e paesistica.

L'individuazione di tali emergenze è contenuta nelle tavole 12.1 e 12.2 relative ai beni, e ad ognuna di esse corrisponde scheda specifica (Schede B).

Tali emergenze, come gli oggetti all'art 2.2.03 precedente, sono soggette a tutela secondo le norme di cui ai successivi articoli 4.1.01 e 4.3.07, ed alle planimetrie di P.R.G. (Tav. 13.1).

2 - *Tipi di usi ed interventi ammessi* - Per le Emergenze ed i relativi ambiti, assoggettati alla categoria di tutela massima (A1), sono ammessi, oltre agli usi propri originari o storicamente consolidati, solo quegli usi compatibili con i caratteri ambientali, morfologici, tipologici, architettonici e distributivi sia del complesso edilizio che del contesto di pertinenza.

Il Sindaco, al fine dell'ammissibilità di un nuovo uso e dell'intervento edilizio, per esprimere tale giudizio, dovrà avvalersi del parere **della Commissione edilizia del responsabile del servizio**.

Negli edifici e complessi costituenti le Emergenze, non sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Edilizia, ed Ampliamento.

Tutti gli interventi ammessi dovranno peraltro utilizzare tecniche proprie del restauro scientifico. Gli adeguamenti igienici, funzionali e tecnologici devono adottare soluzioni che ne garantiscano la finalità non pregiudicando il contesto.

Interventi di Demolizione possono essere ammessi per manufatti esistenti incompatibili (baracche e superfetazioni) al fine di risanamento degli ambiti pertinenziali e del contesto tutelato.

Gli ambiti riferiti alle Emergenze, di cui al precedente comma, non possono essere interessati da nuovi edifici o impianti fuori terra, possono essere oggetto di soli usi propri ed interventi di conservazione dei caratteri paesistico - ambientali ed agricoli peculiari, oggetto di tutela.

Sugli eventuali edifici esistenti, non oggetto di alcuna tutela, ricadenti nei suddetti ambiti sono ammessi, oltre gli interventi di conservazione, interventi di ricostruzione (RI), **nei limiti delle norme di zona e delle leggi vigenti** (parere CTR 58/04 punto 26) senza aumento di sedime e nel rispetto delle altezze preesistenti. Tali interventi dovranno inoltre tendere ad una configurazione migliorativa nel contesto di appartenenza, armonizzando con i caratteri degli edifici principali.

Gli interventi di recupero e conservazione delle aree di pertinenza delle emergenze, potranno essere autorizzati solo se contestualmente al progetto sia fornita una esauriente rappresentazione dello stato di fatto.

Il rilievo pertanto dovrà riportare oltre ai complessi e manufatti edilizi presenti, l'assetto ed i caratteri degli spazi aperti e delle aree agricole incluse (struttura di parchi e giardini storici, alberature e catalogazione delle specie, sistemi vegetazionali e masse boschive, sistemazioni agrarie e colturali con relativi elementi diffusi ed infrastrutturali morfologia, e percorsi dell'ambito).

Non sono ammesse nuove recinzioni di alcun tipo se non delimitazioni costituite da siepe viva, che comunque non devono costituire nuovi elementi di detrazione visiva.

Art. 2.2.05 - Tutela dei rii, calti e canali

1 - In applicazione dell'art. 21 del P.A. e dell'art. 27 della L.R. n. 61/1985, il P.R.G. sottopone a tutela tutti i calti ed i corsi d'acqua, ivi compresi i canali, all'esterno delle zone edificate.

Tale reticolo è individuato, sulla base degli elaborati relativi all'indagine idrogeologica, nella Tav.12.1, in particolare sono identificate le componenti principali: Rio Calcina, Rio Pissola, Rio Spinoso e Scolo Comuna.

Per i tratti esterni alle zone urbane, dei canali: Rio Calcina, Rio Pisciola, Rio Spinoso e Scolo Comuna, sono applicate fasce di rispetto della profondità di 50 metri su ambo i lati. Per i tratti ubicati nei territori classificati montani sono applicate fasce di rispetto della profondità di 15 metri su ambo i lati

2 - *Tipi di interventi ammessi* - In generale sono fatti salvi tutti gli interventi che garantiscono la conservazione dell'equilibrio idraulico complessivo contenuti nell'Art. 2.2.19.

Inoltre, in particolare per i tratti ed i canali di cui al comma precedente:

- sono consentiti gli interventi di sistemazione idraulica ed idrogeologica, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, mediante tecniche e metodi dell'ingegneria naturalistica in grado di garantire la continuità ecosistemica e la ricostituzione del manto vegetale;
- sono favoriti, di concerto con l'Ente Parco, interventi di recupero e rinaturalizzazione delle fasce ripariali degradate da interventi impropri o da processi di dissesto. Tali interventi, qualora ricadano in aree di particolare interesse naturalistico acquisiranno priorità nei Programmi biennali di attuazione;
- non sono ammesse opere di copertura, intubazione, interrimento degli alvei e dei corsi d'acqua, né interventi di canalizzazione, derivazione di acque, ostruzione mediante dighe o altri tipi di sbarramenti, se non strettamente finalizzati ad opere per la difesa e la valorizzazione del patrimonio agroforestale, per utilizzi agricoli o idropotabili approvati dall'Ente competente e sulla base di studi tecnici che ne dimostrino la necessità e l'insostituibilità;
- non sono consentite nuove costruzioni o interventi infrastrutturali.

Per gli edifici esistenti non tutelati, ricadenti nelle fasce di rispetto suddette, **sono ammessi gli interventi di cui all'art. 4, 1° comma, della L.R. n. 24/85, con esclusione dell'ampliamento.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Art. 2.2.06 - Tutela delle sorgenti

1 - In armonia con l'art. 21 del P.A. e dell'art. 27 della L.R. n. 61/1985, il P.R.G. sottopone a tutela le sorgenti storiche ed importanti per il territorio comunale, individuate nell'ambito dell'indagine idrogeologica.

La localizzazione delle sorgenti è riportata nella Tav.12.1.

2 - Gli ambiti di rispetto applicati sono quelli definiti dal comma 4 dell'art. 21 del P.A.:

- nell'intorno di 10 metri di raggio dalla sorgente, non sono ammesse attività diverse da quelle esclusivamente riferite alle opere di presa ed alle sistemazioni naturalistiche dei luoghi;
- nell'intorno di 200 metri di raggio da eventuali opere di presa valgono le medesime limitazioni di cui all'art. **21 del D.Lgs. n. 152/99.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Art. 2.2.07 - Tutela degli ecosistemi e delle componenti costituenti la rete ecologica di connessione

1 - In applicazione dell'art. 22 del P.A. e dell'art. 27 della L.R. n. 61/1985, il P.R.G. sottopone a tutela tutte le componenti di carattere naturale e seminaturale che costituiscono in particolare la rete ecologica di connessione, così come riportato nella tavola 12.1, o non specificatamente individuato nelle medesime tavole ma concorrono alla definizione degli ecosistemi locali.

Nell'ambito della suddetta rete ecologica sono identificati come oggetti di tutela i seguenti elementi:

- calti, corsi d'acqua, zone umide ed acquitrini, fasce di vegetazione riparia, sistema dei fossi e le scarpate arginali esterne dei canali;
- vegri e prati stabili, vigneti, oliveti, castagneti da frutto, muri a secco esistenti;
- macchie arboree esistenti, anche in stato di degrado ma potenziabili;
- siepi;
- alberature, piantate, filari di salici, platani, gelsi, lungo le strade o sulle divisioni dei lotti, anche ai margini o all'interno di aree urbanizzate, alcuni dei quali già assoggettati a tutela, come definito dagli articoli specifici del presente titolo.

2 - *Tipi di interventi ammessi* - Ai fini di consolidare e potenziare la rete ecologica sono ammessi i soli interventi che non ne contrastino le finalità e siano in grado di conservare ed aumentare la stabilità e la ricchezza ecosistemica.

In particolare sono favoriti gli interventi che osservano i criteri espressi dal comma 9 dell'art. 22 del P.A.

Non sono ammessi interventi edilizi, infrastrutturali e di sistemazione agraria che costituiscono la formazione di barriere o soluzioni di continuità, o che alterano tipologia, densità e caratteristiche di impianto degli elementi costitutivi.

Non sono ammessi tutti gli usi e le attività che costituiscono fonte di disturbo e di inquinamento idrico, atmosferico, radioelettrico ed acustico.

Gli interventi di ricomposizione fondiaria, di riordino colturale ed estensivazione dei seminativi e di rinaturalizzazione diretti agli ambiti oggetto di tutela, dovranno essere indirizzati al potenziamento della biomassa complessiva prodotta e gli interventi di irrigazione o di bonifica eventualmente ammessi dovranno contribuire anch'essi alla conservazione ed al potenziamento della rete.

Art. 2.2.08 - Tutela degli elementi di paesaggio agrario tradizionali diffusi

1 - Il P.R.G. in armonia con le norme di zona del P.A. e dell'art. 27 della L.R. n. 61/1985, tutela tutti gli elementi di paesaggio agrario tradizionali diffusi, ancorché non espressamente individuati nelle planimetrie di P.R.G., in quanto componenti consolidate caratterizzanti la struttura e la morfologia del territorio agricolo ed integrati nelle trame dell'assetto agrario locale.

Tali elementi, in parte identificati nella tavola 12.1 - Beni ambientali e di interesse storico paesistico, sulla base dell'indagine agricolo-ambientale, sono identificabili nelle seguenti opere e componenti:

- gradoni, ciglioni, argini in terra ecc.;
- manufatti quali muretti a secco, muri di recinzione, ecc.;
- rete scolante, ecc

Inoltre: filari, siepi, alberature ornamentali connesse alla morfologia.

2 - E' vietato alterare gli elementi di cui al comma precedente, in particolare eliminare o modificare le opere ed abbattere gli elementi vegetali. E' pertanto fatto obbligo la relativa conservazione ed integrazione all'assetto agricolo del contesto di appartenenza.

Art. 2.2.09 - Tutela dei monumenti geologici

1 - La tavola dei Beni ambientali e di interesse storico paesistico del P.R.G.(n. 12.1) riporta, in applicazione dell'art. 22 del P.A. ed allegati (Monumenti geologici), dell'art. 27 della L.R. n. 61/1985, nonché sulla base dell'indagine geologica, l'individuazione delle formazioni geologiche di particolare rilevanza.

2 - *Tipi di usi ed interventi ammessi* – Al fine della salvaguardia dei monumenti geologici sono concessi i soli interventi finalizzati alla conservazione dei medesimi procedendo alla rimozione ed all'eliminazione di eventuali presenze ed attività incompatibili e ad una idonea sistemazione delle aree adiacenti. Sono inoltre ammesse attività di studio e ricerca scientifica.

Sono vietati interventi od attività che possano provocare distruzione, danneggiamento, compromissione o modificazione della consistenza e dello stato dei monumenti medesimi.

Art. 2.2.10 - Tutela dei monumenti vegetali

1 - La tavola dei Beni ambientali e di interesse storico paesistico del P.R.G. (n.12.1) riporta, in applicazione dell'art. 22 del P.A. ed allegati (Monumenti vegetali), dell'art. 27 della L.R. n. 61/1985, nonché sulla base dell'indagine agricolo-ambientale, l'individuazione delle presenze naturali vegetali di particolare rilevanza.

2 - *Tipi di usi ed interventi ammessi* – Al fine della salvaguardia dei monumenti vegetali sono concessi i soli interventi finalizzati alla manutenzione dei medesimi procedendo alla rimozione ed all'eliminazione di eventuali presenze ed attività incompatibili e ad una idonea sistemazione delle aree adiacenti. Sono inoltre ammesse attività di studio e ricerca scientifica.

Sono vietati interventi od attività che possano provocare distruzione, danneggiamento, compromissione, disturbo o modificazione della consistenza e dello stato dei monumenti medesimi.

E' vietata l'introduzione, nei siti interessati e nelle aree adiacenti, specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni o contaminazione dei monumenti stessi.

Art. 2.2.11 - Tutela dei siti di cava a recupero ambientale

1 - La tavola dei Beni ambientali e di interesse storico paesistico del P.R.G. (n. 12.1) riporta, in armonia con l'art. 20 del P.A., nonché sulla base delle segnalazioni dei siti nell'ambito del medesimo P.A. e dell'indagine geologica del P.R.G., quei siti di cava presenti nel territorio comunale.

Per le indicazioni specifiche relative all'impatto paesistico, le condizioni di stabilità, la tipologia e le modalità di intervento, in recepimento delle norme di P.A. al precedente articolo citato, si rimanda all'indagine geologica del P.R.G., in particolare alla tabella e capitolo relativo alla classificazione delle cave e dei siti estrattivi localizzati nel territorio del Comune di Torreglia.

2 - *Tipi di usi ed interventi ammessi* - Ogni attività effettuata nei siti estrattivi, che comporti alterazioni dello stato dei luoghi, fatti salvi gli interventi di rinaturalizzazione senza scavi, è subordinata all'approvazione di un apposito Progetto di recupero e stipula di relativa convenzione da parte dell'Ente Parco.

Non sono ammesse attività estrattive, prelievi o movimentazioni di materiali di scavo fuori dai siti a cui si riferisce ciascuna autorizzazione e oltre i limiti fissati, né riutili incompatibili con quelli ammessi, sito per sito, nell'ambito dell'art. 20 del P.A.

I Progetti di recupero dovranno essere realizzati secondo le norme contenute nei commi 3 e 6 dell'art. 20 del P.A., e comma 1 dell'art.34. riferito ai Progetti tematici di attuazione del P.A., inoltre i medesimi Progetti dovranno essere redatti secondo le disposizioni e gli elaborati definiti dal comma 4 dell'art. 20 del P.A.

Art. 2.2.12 - Tutela delle zone umide

1 - In applicazione dell'art. 22 del P.A. e dell'art. 27 della L.R. n. 61/1985, il P.R.G. sottopone a tutela gli ambiti relativi alle zone umide segnalate dal piano ambientale e presenti nel territorio comunale.

Tali ambiti sono individuati nella tavola 12.1 Beni ambientali e di interesse storico paesistico sulla base dell'indagine idrogeologica che ne ha verificato caratteri ed attitudini.

- Negli ambiti oggetto di tutela sono vietati interventi di bonifica, movimentazione di terra e scavi salvo operazioni di mantenimento di canali esistenti ai fini idraulici.

- Le aree limitrofe, in quanto porzioni del territorio costituenti la rete ecologica di connessione, sono sottoposte a tutela ai sensi del precedente art. 2.2.07.

2 - *Tipi di usi ed interventi ammessi* - Per gli edifici esistenti non tutelati, ricadenti negli ambiti relativi alle zone umide valgono le previsioni dell'art. 7 della L.R. n. 24/1985, fatti salvi i limiti delle norme di zona.

3 - *Laghi Volti* - Ai sensi dell'art. 36 del P.A., di concerto con i Consorzi di Bonifica, nonché sulla base di un progetto unitario di intervento, per l'ambito denominato *Laghi Volti*, sono ammessi gli interventi finalizzati alla riqualificazione paesistico-ambientale ed alla fruibilità naturalistica dell'area, come previsto dall'art. 4.3.10.

Art. 2.2.13 - Tutela dei paesaggi agrari di specifico interesse paesistico-ambientali

1 - In applicazione dell'art. 33 del P.A. e degli Artt.27 e 28 della L.R. n. 61/1985, il P.R.G. sottopone a tutela gli ambiti relativi ai paesaggi agrari di specifico interesse paesistico ambientali.

Tali ambiti sono individuati nella tavola 12.1 Beni ambientali e di interesse storico paesistico, con specifica scheda descrittiva dell'area riportata nel Regolamento Edilizio, nonché inclusa nella relazione generale. Sono soggetti a tutela secondo le disposizioni di sottozona di cui al successivo art. 4.3.08 ed alle planimetrie di P.R.G. (Tav. 13.1), fatte salve le norme specifiche relative agli edifici classificati e ad ogni altra componente ambientale oggetto di tutela.

I *Paesaggi agrari* individuati sono:

Sistema Valletta Abate Barbieri

1 - *Ambiti connessi all'Attraversamento est-ovest Torreglia/P. Roccolo (SP43)*

2 - *Ambito di Villa Immacolata*

Sistema di Torreglia Alta

3 - *Ambito esteso tra il nucleo di Val del Rio e Torreglia Alta*

Torreglia

4 - *Ambito relativo ai versanti di M. Cerega*

5 - *Ambito compreso tra il M. Pirio e M. Rina*

6 - *Versante Monte Rina*

7 - *Ambito esteso tra M. Sengiari, M. Ortone e la viabilità pedecollinare (via Ferruzzi)*

Luvigliano

8 - *Ambito Vallarega.*

2 - *Tipi di usi ed interventi ammessi* - Nell'ambito dei paesaggi agrari di specifico interesse paesistico-ambientali tutelati, sono consentiti oltre agli usi propri originari o storicamente consolidati, sia degli edifici che del suolo, solo quegli usi compatibili con i caratteri del contesto. Tale compatibilità dovrà essere comprovata con specifico studio allegato a progetto di intervento per il quale dovranno esprimersi gli organi competenti

In particolare saranno privilegiati i piani aziendali che comportano la conservazione e valorizzazione degli elementi costitutivi potenziando la riconoscibilità e stabilità dei caratteri permanenti e delle regole insediative che ne definiscono la specificità dei paesaggi agrari tutelati.

Negli ambiti oggetto di tutela non sono ammesse trasformazioni che pregiudicano:

- i caratteri strutturali, tipologici e morfologici degli insediamenti storici rurali appartenenti ai paesaggi agrari;
- i caratteri strutturali, tipologici e morfologici specifici di ogni ambito tutelato;
- la varietà presente degli ordinamenti colturali e l'assetto agrario;
- il disegno ed i caratteri delle masse boschive. Quest'ultimo punto anche in applicazione del successivo art. 2.2.14.

In tali ambiti non sono ammessi nuovi centri aziendali, nuove costruzioni, nuove infrastrutture viarie e nuove recinzioni.

Sono altresì ammessi gli interventi necessari alla manutenzione e conservazione delle infrastrutture e degli impianti esistenti, nonché dei caratteri peculiari dell'area definiti al comma precedente.

Nei casi in cui gli oggetti di intervento, siano edifici, porzioni o elementi di paesaggio, abbiano subito forme di degrado e compromissione incidendo sulle componenti peculiari elencate al comma precedente, gli interventi dovranno adottare particolari misure di mitigazione dei fattori di degrado o di ripristino.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione e Cambio d'uso, nei limiti delle norme di zona e ferme restando le eventuali categorie di tutela di singoli edifici o complessi edilizi di interesse storico, culturale, paesistico e testimoniale ai sensi del precedente art. 2.2.03.

Ampliamenti potranno consentirsi, sempre nei limiti delle norme di zona, per quegli edifici esistenti privi di categorie di tutela ai sensi del precedente art. 2.2.03.

Art. 2.2.14 - Tutela dei boschi e delle aree naturalistiche a prevalentemente carattere boschivo

1 - In applicazione delle norme degli artt.13, 14, 15 e dell'art. 23 del P.A. nonché dell'art. 27 della L.R. n. 61/1985, il P.R.G. tutela tutte le aree prevalentemente boscate nonché le macchie alberate sui versanti o nella piana, i cespuglieti, le aree pascolive interne e le aree in via di naturalizzazione ai margini dei boschi ed i vegri.

Tali tutele sono individuale in specifici ambiti nella tavola 12.1 Beni ambientali e di interesse storico paesistico, si riferiscono inoltre a tutti gli altri elementi citati al comma precedente presenti nel territorio comunale non espressamente individuati in tavole di piano.

Sono altresì vincolate le aree boscate oggetto di incendio, come previsto dalle leggi vigenti in materia.

2 - *Tipi di usi ed interventi ammessi* - Gli interventi sui sistemi forestali sono autorizzati dall'Ente Parco, ai sensi dell'art. 16 della Legge istitutiva e in conformità al Piano di assestamento forestale redatto dal medesimo Ente. Le modalità di adesione sia del Comune che delle proprietà privata sono definite dall'Ente Parco nell'ambito del Progetto Boschi.

Gli interventi dovranno essere redatti secondo gli elaborati così come definiti nei commi 4,5 art. 23 del P.A. La tutela prevede l'osservanza delle prescrizioni al comma 2 dell'art. 23 del P.A. e dei limiti generali definiti dall'art. 2.2.21. successivo delle presenti norme, nonché le specifiche norme di zona.

In generale sono ammessi gli interventi conservativi e connessi alla relativa gestione degli elementi oggetto di tutela ai sensi degli artt.13, 14 e 15, del P.A.

E' comunque generale divieto di trasformare le colture da forestali ad agricole nonché di ridurre la superficie forestale.

Nelle aree naturalistiche a prevalentemente carattere boschivo, sono vietate nuove costruzioni, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi secondo le previsioni di zona.

Art. 2.2.15 - Tutela delle aree naturalistiche di pregio particolare

In applicazione delle norme di zona dell'art. 12 del P.A. e dell'art. 27 della L.R. n. 61/1985, il P.R.G. tutela le aree naturalistiche di pregio particolare.

L'ambito di tutela è individuato nella tavola 12.1 Beni ambientali e di interesse storico paesistico e rappresenta un'area prevalentemente boschiva.

La tutela prevede l'osservanza delle prescrizioni al comma 2 dell'art.23 del P.A. e dei limiti generali definiti dall'art. 2.2.21. successivo delle presenti norme, nonché le specifiche norme di zona.

In generale è fatto divieto di ogni trasformazione ed azione di disturbo.

La gestione forestale delle aree al presente articolo, segue le norme all'articolo precedente.

Art. 2.2.16 - Tutela degli ambiti di varco

1 - Il P.R.G. in recepimento dell'art. 26 del P.A. tutela quegli ambiti che significativamente permettono di conservare visibilità, leggibilità ed integrità di brani specifici del paesaggio euganeo non compromettendo importanti elementi relazionali e di connessione paesistico-ambientale.

In generale è fatto divieto di ogni trasformazione, è ammessa la conservazione degli spazi a verde con soluzioni tali da rispettare gli obiettivi.

Art. 2.2.17 - Disposizioni relative alle Unità di Paesaggio

1 - In applicazione dell'art. 17 del P.A. ed Allegato (Schede), il P.R.G. recepisce gli specifici indirizzi e prescrizioni relativi alle Unità di Paesaggio che il Piano Ambientale ha individuato nel territorio

comunale, al fine di salvaguardare il sistema di relazioni paesistiche ed ambientali che identificano e caratterizzano ognuna di esse:

- 1 - Unità M - Valletta Barbieri;
- 2 - Unità R – Luvigliano;
- 3 - Unità T - Torreglia.

Le schede, definite dal P.A., relative alle Unità di Paesaggio costituiscono parte integrante del Regolamento Edilizio (Allegato).

Le Unità di Paesaggio, rappresentate nelle specifiche schede, sono articolate nelle componenti relazionali di carattere paesistico-ambientale oggetto di prescrizione:

- *Connessioni e discontinuità funzionali;*
- *Connessioni, stazioni e discontinuità ecologiche; Sub-ambiti di integrazione paesistica;*
- *Morfologie strutturanti di versante;*
- *Morfologie strutturanti la piana;*
- *Margini;*
- *Bordi edificati;*
- *Percorsi e punti panoramici;*
- *Assi e fu/cri di fruizione visiva;*
- *Elementi di detrazione visiva.*

3 - Nell'ambito delle suddette componenti sono ammessi solo interventi realizzati nel rispetto delle specifiche prescrizioni.

4 - Sono inoltre fatte salve tutte le tutele al presente Titolo, relative a specifiche componenti incluse nelle Unità di Paesaggio.

5 - I progetti relativi a nuove edificazioni e trasformazioni urbanistiche sottoposti ad autorizzazione dell'Ente dovranno documentare il rispetto delle norme al presente articolo.

Art. 2.2.18 - Tutela delle aree soggette a rischio idraulico

1 - Gli ambiti compresi nella Tavola di P.R.G. 10/4 *Carta Idrogeologica*, rappresentanti le aree soggette a rischio idraulico, individuano l'insieme di quelle aree considerate come *esondate o esondabili in occasione di eventi di piena anche non eccezionali*.

Tali aree includono:

1) - Ambiti relativi alle basi delle conoidi, in prossimità dei torrenti ed in corrispondenza della confluenza con la pianura. Condizioni di particolare rischio sono state individuate:

- lungo il corso del Rio Calcina;
- in località la Busa;
- a Nord di Villa Vescovi
- in prossimità di via Volti;
- in adiacenza alla via Malterreno.

2) - Aree topograficamente depresse della pianura alluvionale, che per la propria ubicazione e composizione litologica costituiscono bacini naturali di accumulo naturali.

Sono rilevabili in particolari le seguenti aree di pianura:

- area di imbocco Vallarega;
- area nord-est
- area sud-est (Volti).

2 - *Tipi di interventi ammessi* - Le zone interessate da rischio idraulico possono essere soggette a trasformazione urbanistica ed edilizia solo previa indagini idrauliche, idrogeologiche e relative previsioni di opere di contenimento dei rischi in armonia con le indicazioni dei Piani Generali di Bonifica, nonché acquisendo obbligatoriamente il parere dei Consorzi di Bonifica.

In particolare, sono da considerarsi tra i siti più esposti al suddetto rischio, quelli ricadenti in aree a scolo meccanico o a scolo alternato.

Ne consegue l'osservanza delle seguenti linee guida di tutela:

- Adeguare, in caso di necessità verificata o qualora si realizzano nuovi interventi urbanistici ed edilizi, il dimensionamento delle reti di fognatura esistenti a servizio delle aree urbanizzate, considerando gli stati di piena del corpo recipiente, in particolare la rete dei canali, nonché tutte le componenti che concorrono a determinare le portate massime dell'intero sistema idraulico;
- Conservare, nell'ambito della manutenzione del territorio, la stabilità delle arginature a protezione in particolare delle aree urbanizzate, nei tratti sopraelevati (Rio Calcina) rispetto la campagna, nonché per quelli storicamente soggetti a cedimenti;
- Ridurre, in caso di necessità verificata o qualora si realizzano nuovi interventi urbanistici ed edilizi, le portate massime dei canali recipienti con l'inserimento in rete, di adeguati volumi di accumulo temporaneo dei colmi di piena,
- Conservare le opere tradizionali, ai fini di prevenzione del rischio idraulico, quali le opere che contribuiscono al rallentamento della velocità delle acque (briglie),
- Introdurre nelle reti di fognatura a servizio di aree urbanizzate sistemi a reti separate, qualora si realizzano nuovi interventi e trasformazioni urbanistiche o edilizie, adeguamenti o rinnovamenti infrastrutturali. La rete di drenaggio delle acque meteoriche, con opportune soluzioni, dovrà favorire lo smaltimento frazionato dei volumi d'acqua raccolti evitando la concentrazione degli scarichi;

La rete di drenaggio delle acque meteoriche, con opportune soluzioni, dovrà favorire lo smaltimento frazionato dei volumi d'acqua raccolti evitando la concentrazione degli scarichi

- Conservare eventuali volumi di invaso naturali presenti nelle aree tributarie della rete idraulica minore;
- Verificare la compatibilità delle sistemazioni agrarie con la rete scolante;
- Conservare la funzionalità ed assicurare l'efficacia della rete principale di deflusso delle acque (Rio Calcina, Rio Pissola, Rio Spinoso e Scolo Comuna) nonché del reticolo minore collinare e pedecollinare;
- Controllare l'equilibrio, in rapporto alla regolamentazione idraulica complessiva, delle aree depresse extraurbane, spontaneamente vocate all'ambiente originario (zone umide).

3 - Qualunque intervento edificatorio ed infrastrutturale deve essere coerente con quanto definito nella carta delle penalità ai fini edificatori (Tav. 10.9) ai sensi dell'art.10 del P.A.

Art. 2.2.19 - Tutela dei corpi idrici sotterranei

1 - Il P.R.G., sulla base dell'indagine geologica che individua gli ambiti di particolare permeabilità del suolo e quindi di maggior rischio di contaminazione con le acque ed eventuali agenti inquinanti in superficie prevede specifiche prescrizioni.

2 - Nelle aree individuate sono vietati:

- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza;
- gli scarichi liberi sul suolo o sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con le sole esclusioni: della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni o da usi assimilabili consentiti dalle relative disposizioni statali e regionali;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici;

- l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che in caso di accidentale sversamento possano costituire fattore di inquinamento;

La realizzazione di infrastrutture interrato o in trincea che possano produrre interferenze sul flusso idrico sono da sottoporre a studio di compatibilità ambientale.

La costruzione o il recupero di case rurali non allacciabili o non allacciate alla rete di pubbliche fognature recapitanti al depuratore, nonché strutture produttive di ogni tipo, sono subordinate ad indagini preventive sulla permeabilità del suolo e conseguentemente all'assunzione dei provvedimenti idonei contro i rischi di inquinamento del suolo, anche accidentali.

Per tutti i parcheggi, i piazzali destinati alla sosta dei veicoli, pubblici o privati, nonché quelle superfici ove siano possibile sversamenti di fluidi o polveri inquinanti è fatto obbligo l'assunzione di soluzioni contro i rischi di inquinamento del suolo, anche accidentali (ad esempio: piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli). Pertanto sono prescritte superfici pavimentate impermeabili al fine di raccogliere le acque meteoriche di *prima pioggia* (pari a 10 minuti di pioggia), opportunamente convogliate in fognatura delle acque nere, Solo per le corsie di accesso e di manovra dei parcheggi, sono consentite pavimentazioni permeabili.

Art. 2.2.20 - Vincoli generali per le aree destinate a servizi tecnologici

I - In applicazione dell'art. 30 del P.A., il P.R.G. individua e regola l'inserimento delle reti ed impianti tecnologici nell'ambito del territorio comunale.

Le aree destinate a servizi tecnologici comprendono strutture tecnologiche ed impianti per la gestione dell'ambiente. In particolare:

- *Reti tecnologiche e relativi impianti:* Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio dell'acqua, raccolta dei reflui; trasmissione di informazioni, immagini suoni mediante reti di condutture;

- *Impianti per l'ambiente:* Impianti di depurazione.

2 - *Tipi di intervento ammessi* - In applicazione alla normativa del Piano Ambientale, è ammessa la localizzazione di impianti tecnologici solo qualora strettamente necessari per le attività presenti nel territorio del Parco.

In generale, la messa in opera di tutti gli impianti tecnologici considerati strettamente necessari e ricadenti nell'ambito comunale, deve osservare il rispetto delle norme di tutela ambientale, paesaggistica e dell'ambiente naturale, nonché del patrimonio edilizio di interesse storico, territoriale e paesaggistico.

In particolare il Comune, qualora provveda a localizzare nel proprio territorio eventuali nuovi impianti, previa autorizzazione degli enti competenti, dovrà con apposito studio identificare la localizzazione compatibile e la relativa integrazione con l'ambiente circostante, privilegiando le fasce più esterne del Parco, escludendo comunque zone ed ambiti di maggior pregio, pur sempre in rispetto delle norme in materia specifica.

Inoltre il Comune provvederà a migliorare l'inserimento ambientale degli impianti esistenti, nonché degli eventuali ampliamenti, costituendo opportune cortine verdi di mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 2.2.21 - Interventi ed attività vietate nel territorio extraurbano

Su tutto il territorio extraurbano in applicazione del comma 3 dell'art. 10 del P.A. sono vietati, se non in taluni casi specificatamente previste o approvate dall'Ente Parco, i seguenti interventi ed attività:

- a) - l'apertura di nuove strade esclusi gli interventi relativi a progetti già approvati e finanziati al momento dell'adozione del P A,
- b) - la riduzione a cultura dei terreni boschivi
- c) - gli scavi od i movimenti di terreno suscettibili di alterare l'assetto paesistico od ambientale e in ogni caso gli intagli e i muri controterra di altezza superiore a 4 metri. Tuttavia per esigenze di sicurezza idrogeologica, antincendio e per la pubblica incolumità, accertate e documentate dall'autorità competente, sono consentiti tutti gli interventi, anche preventivi, necessari a tal fine;
- d) - l'apertura di nuove cave;
- e) - gli interventi che compromettono il regime o la qualità delle acque, sia superficiali che sorgive o in falda, fatti salvi gli interventi pubblici per utilizzo delle risorse idropotabili o attuati nell'ambito della L.R. n. 40/1989;
- f) - gli interventi che possono in qualsiasi modo aggravare situazioni di dissesto in atto sui versanti o di pericolosità idrogeologica;
- g) - la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche, paleontologiche e mineralogiche, se non per fini di studio o per le specifiche esigenze locali legate alle tradizioni alimentari, espressamente disciplinati dall'Ente del Parco nell'ambito del Regolamento o previsti dal Progetto Flora e Fauna fatti salvi gli interventi connessi alle attività agro-silvo-pastorali come previsto dall'art.8 comma 2 della L.R. n. 53/1974;
- h) - l'uso di mezzi motorizzati fuori strada, se non per l'attività agricola, i servizi forestali o di protezione civile e di soccorso, nonché per i tini istituzionali di competenza del Ministero della Difesa;
- i) - il sorvolo a bassa quota e l'atterraggio con aeromobili, salvo che per operazioni di soccorso, antincendio e per ogni altro fine di sicurezza, nonché per i tini istituzionali di competenza del Ministero della Difesa;
- l) - l'abbandono di rifiuti e la realizzazione di discariche, salvo che in casi espressamente previsti da appositi progetti dell'Ente Parco;
- m) - l'attività venatoria salvo eventuali prelievi faunistici ed abbattimenti selettivi necessari per ricomporre squilibri ecologici. Detti prelievi ed abbattimenti, comunque esclusi nelle zone di riserva, devono avvenire in conformità al regolamento del parco redatto nell'ambito del Progetto Flora e Fauna, alle direttive regionali per iniziativa e sotto la diretta responsabilità e sorveglianza dell'organismo di gestione del parco e devono essere attuati dal personale da esso dipendente o da persone da esso autorizzate,

Eventuali deroghe sono indicate nelle norme di zona.

TITOLO 3 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

CAPO 3.1 - VIABILITA'

Art. 3.1.01 - Classificazione delle strade

Le tavole di P.R.G. riportano le strade pubbliche esistenti ed alcune strade pubbliche di progetto.

La definizione di ulteriore viabilità all'interno dei nuovi insediamenti, è demandata agli strumenti attuativi preventivi previsti.

Le strade pubbliche sono state classificate dagli organi competenti ai sensi del D.L. 30.04.1993 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

a) - Sono strade *extraurbane locali tipo F*, tutte le strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati.

b) - Sono strade *urbane locali tipo F*, tutte le strade interne ai centri abitati.

Le fasce di rispetto stradale, indicate graficamente nella tavola 13.1, devono rispettare una profondità, a partire dal confine stradale non inferiore a m. 20, nonché le norme all'art. 2.1.01.

Art. 3.1.02 - Requisiti

1. Le previsioni di P.R.G. relative alle strade sono vincolanti per quanto concerne lo sviluppo del tracciato nonché le interconnessioni con le strade esistenti e la gerarchia stradale che comportano, mentre demandano alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere **la definizione di dettaglio** (parere CTR 58/04 punto 26) degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale, i quali comunque dovranno attenersi alle prescrizioni del Piano Ambientale di cui all'art. 27.

2. La sezione complessiva delle strade urbane ed extraurbane di previsione e quelle esistenti da ampliare, sarà definita in sede di progettazione esecutiva, in relazione del rango funzionale delle medesime.

3. Tutte le nuove strade previste dal P.R.G. dovranno essere corredate da adeguate sistemazioni a verde complementare al fine di generare cortine vegetali di mitigazione del sistema urbano, in particolare ove indicato dal P.A., o costituire elemento di coerente integrazione con il contesto agricolo ambientale nonché con gli spazi di verde urbano in taluni casi localizzati in aree adiacenti alla viabilità.

4. Per le strade esistenti, manutenzione e miglioramenti sono subordinati alle norme previste dal Piano Ambientale di cui all'art. 27.

5. In ogni caso sono fatti salvi gli adempimenti e le procedure previste dalle leggi vigenti qualora i progetti esecutivi comportino variante ai tracciati indicati nel P.R.G.; (parere CTR 58/04 punto 26)

6. La viabilità di progetto indicata nel P.R.G. all'interno delle nuove zone di espansione assoggettate a strumento urbanistico attuativo è da ritenersi indicativa dell'organizzazione interna dell'insediamento, e può essere parzialmente modificata in sede di redazione dello strumento attuativo.

Art. 3.1.03 - Usi ed interventi ammessi

1. Usi

- Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali c10);
- Attrezzature per la mobilità meccanizzata g3);
- Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile g4);
- Parcheggi pubblici in sede propria g5);
- Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti g8).

2. Le sistemazioni a verde complementari alla viabilità dovranno essere progettate ed attuate congiuntamente alla viabilità stessa.

Art. 3.1.04 - Interventi previsti dal P.R.G.

Sono interventi di carattere prevalentemente urbano previsti dal P R G

- a) - il collegamento tra via Montegrotto via S.Daniele, nonché con via Montagnon ad est;
 - c) - il collegamento tra via Boschette, via Montegrotto, via S.Daniele e via Ferruzzi tangente al centro urbano principale;
- Nonché gli interventi di completamento in particolare nelle Z.T.O. C1 relative al centro di Torreglia.

CAPO 3.2 - PARCHEGGI

Art. 3.2.01 - Suddivisione dei parcheggi

1 - I parcheggi, ai fini del P R G. si suddividono in:

- a - Parcheggi pubblici;
- b - Parcheggi pertinenziale;
- c - Parcheggi privati non pertinenziali.

2 - I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni con un uso aperto alla generalità degli utenti, fatte salve le limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o dalla regolamentazione del traffico e della sosta (es. sosta riservata a carico e scarico, ai residenti, portatori di handicap, ecc...).

I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica **o gravati da vincolo di destinazione ad uso pubblico** (parere CTR 58/04 punto 26), e realizzati su aree pubbliche o destinate **ad uso pubblico**. (parere CTR 58/04 punto 26)

La loro gestione e manutenzione può essere affidata tuttavia a soggetti privati.

Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale tariffa non deriva da finalità di lucro.

I parcheggi pubblici, nelle misure prescritte dalla L.R. n. 61/1985, sono definiti negli artt. 4.4.05 e 4.4.08 delle presenti norme.

I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato, cessano di avere i caratteri di parcheggio pubblico assumendo quelli di parcheggio pertinenziale.

3 - I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o loro specifiche porzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte dalla normativa vigente in materia, i parcheggi pertinenziali devono considerarsi legati da vincolo pertinenziale alle rispettive unità immobiliari ai sensi e per gli effetti della Legge n. 122/1989. Le aree e/o spazi destinati a tale uso devono essere opportunamente individuate negli elaborati grafici di progetto. (parere CTR 58/04 punto 26)

I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati sia nella stessa unità edilizia che contiene le unità di cui sono pertinenza, che in altra area o unità edilizia ubicata ad un adeguato raggio di accessibilità pedonale, purchè permanentemente vincolata alla funzione di parcheggio pertinenziale.

4 - Sono da considerarsi parcheggi privati non pertinenziali:

- i parcheggi pertinenziali in eccedenza alle quantità minime prescritte all'art. 3.2.02;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, privi di vincolo pertinenziale;
- gli spazi adibiti all'esercizio di attività privata di parcheggio.

Art. 3.2.02 - Dotazione minima di parcheggi pertinenziali

In tutti gli interventi di NC, RI, CD qualora comportino un aumento di carico urbanistico, e negli interventi RE riguardanti unità edilizie non comprese nella zona omogenea A, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali.

La dotazione minima è pari al rapporto di 1 mq per ogni 10 mc.

Negli interventi di AM, la suddetta quantità si intende riferita ai volumi aggiuntivi qualora le dotazioni preesistenti dell'unità edilizia non risultino sufficienti

Nei parcheggi pubblici superiori a 8 posti auto, ed in quelli pertinenziali andranno inoltre previsti spazi specifici per la sosta di biciclette nella misura di un posto-bici ogni posto-auto.

Art. 3.2.03 - Caratteri e requisiti dei parcheggi

Nei parcheggi pubblici e pertinenziali, in rispetto della Legge n. 122/1989, la superficie convenzionale di un posto auto è determinata in mq. 25 inclusi i relativi spazi di disimpegno.

Nei parcheggi pubblici e pertinenziali di uso comune le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, devono osservare i minimi di m. 2,50x5,0.

Le aree destinate a parcheggi pubblici devono prioritariamente essere sistemate a raso. Tali sistemazioni, scoperte e senza costruzioni interrato sottostanti dovranno prevedere specifiche piantumazioni, ai sensi del R.E.

Di norma i parcheggi pubblici devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5-6 m; ogni albero deve essere dotato di una minima superficie pertinenziale permeabile di mq. 3 come indicato da R.E..

Sono sempre escluse tutte le forme di autorimesse realizzate mediante box in lamiera o comunque non adeguatamente armonizzate con l'edificio principale ed il contesto di appartenenza.

CAPO 3.3 - MOBILITA' CICLOPEDONALE

Art. 3.3.1 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1 - Individuazione

Nelle planimetrie di P.R.G. sono stati indicati i percorsi pedonali e ciclabili pubblici da realizzare o integrare. L'individuazione di tali percorsi è **vincolante per quanto concerne la localizzazione del tracciato, mentre demanda alla redazione dei progetti esecutivi per la configurazione specifica, nel rispetto delle caratteristiche fissate al successivo punto 2. In ogni caso sono fatti salvi gli adempimenti e le procedure previste dalle leggi vigenti qualora i progetti esecutivi comportino variante al P.R.G..** (parere CTR 58/04 punto 26)

Tali progetti dovranno essere finalizzati alla realizzazione di un reticolo locale che rappresenti sia un mezzo di valorizzazione del sistema insediativo di pianura e delle specifiche presenze locali nonché di collegamento alternativo dei centri urbani.

2 - Requisiti

In sintonia con le indicazioni del PA, i percorsi dovranno inserirsi nella trama del paesaggio agrario e secondo la morfologia del luogo così come individuato dalle planimetrie di piano, saranno inoltre da privilegiare i tracciati preesistenti, ove possibile senza allargamenti.

Le sezioni per i percorsi pedonali saranno non inferiori a cm. 150 da elevarsi a cm 300 nei casi di percorsi alberati o comunque con presenza di elementi lineari verdi.

Le sezioni per le piste ciclabili devono avere una sezione non inferiore ai cm.250 al fine di garantire il passaggio di biciclette nei due sensi, in punti particolari tale dimensione non potrà comunque scendere sotto i cm. 200.

Piste e percorsi dovranno garantire superfici continue non sdruciolevoli nonché permeabili.

Il reticolo dei tracciati ciclopedonali dovrà prevedere anche punti di sosta che dovranno essere localizzati prioritariamente nel contesto degli spazi verdi previsti dal piano nonché in adiacenza dei tracciati.

Nei casi di attraversamenti carrabili della pista ciclabile, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà prevedere le opportune segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali e garantendo un'adeguata visibilità dei veicoli in manovra verso la pista ciclabile.

Nei casi di percorsi pedonali affiancati alle carreggiate stradali, dovranno essere separati mediante elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello, in questa seconda ipotesi i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate ed in corrispondenza delle aree di sosta.

Art. 3.3.2 – Distanze delle nuove costruzioni dai percorsi ciclo-pedonali e dalle piste ciclabili

Le nuove costruzioni in fregio a piste ciclo-pedonali e/o a percorsi pedonali dovranno sorgere a non meno di ml. 5 dalla carreggiata della pista o del percorso intendendo per carreggiata il piano viabile e/o di calpestio più eventuale banchina. (introdotta con variante parziale adottata con Delibera di C.C. n.29 del 11.04.2007, approvata con delibera di C.C. 54 del 28.09.2007)

TITOLO 4 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

CAPO 4.1 - ZONE DI URBANIZZAZIONE CONTROLLATA – ZONE URBANIZZATE CONSOLIDATE O IN CORSO DI URBANIZZAZIONE

Art. 4.1.01 - Zone A - storico-ambientali e Centro storico

1 - Articolazione della zona in sottozone

Gli edifici, complessi ed aree, compresi nelle zone A o classificati, pur compresi in altra Z.T.O., sono stati articolati, ai fini della disciplina di intervento, nelle seguenti categorie che vengono indicate convenzionalmente come *sottozone*.

A1 - *Edifici e Complessi di valore storico, artistico e monumentale;*

A2 (1/2) - *Edifici e Complessi di valore storico, paesistico-ambientale e documentario;*

A3 - *Edifici di valore morfologico;*

A4 - *Aree libere di carattere storico-ambientale;*

A5 - *Edifici e complessi prevalentemente a recente edificazione privi di valore morfologico;*

- *Superfettazioni*

La classificazione di ogni edificio nelle suddette sottozone è definita dal valore dominante emergente dall'insieme delle unità rilevate, tali unità possono pertanto includere parti o porzioni estese, anche di diverso valore.

a) - In taluni casi, limitatamente alle succitate porzioni edilizie, che costituiscono parti perlopiù recenti ed incoerenti con il contesto, pregiudicando un processo di riqualificazione complessivo dell'unità di appartenenza, è ammissibile, sulla base delle analisi storico-critiche richieste, contestualmente o autonomamente rispetto la presentazione dei progetti relativi all'unità di appartenenza, l'intervento di ricostruzione della medesima porzione.

L'intervento di ricostruzione potrà realizzarsi limitatamente al medesimo volume ma con diversa sagoma rispetto quella preesistente.

Tutti gli interventi diretti alle suddette porzioni edilizie dovranno comunque garantire soluzioni migliorative e maggior congruenza sia con il complesso edilizio di appartenenza che con il contesto pertinenziale.

Per essi dovrà esprimere giudizio la Commissione edilizia, indicando, se necessario, anche specifici caratteri morfologici, tipologici e modalità costruttive.

La presentazione del progetto dovrà contestualmente riportare un accurato rilievo dell'unità complessiva di appartenenza (edifici, spazi aperti ed alberature).

Tale tipologia di intervento dovrà peraltro rispettare i volumi preesistenti nonché i limiti e le norme di zona.

Tale possibilità esclude le sottozone A1 e A.2.1.

b) - Nel caso in cui dalle analisi storico-critiche propedeutiche agli interventi, emergesse un diverso valore dominante rispetto quello attribuito dal P.R.G., il funzionario responsabile, può proporre al Consiglio Comunale la modifica di classificazione, previo parere della Commissione Edilizia, quindi e solo successivamente procedere al rilascio di permesso di costruire o denuncia di inizio attività edilizia.

Tale possibilità esclude trasferimenti dalle sottozone A1 e A2.1, per i restanti sono consentiti solamente passaggi alla classe successiva. **La medesima procedura (modifica della classificazione) può essere operata, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, su singoli fabbricati, o porzioni di fabbrica, non principali per i quali risultino necessarie, al fine di consentire interventi coerenti con i valori da salvaguardare ed efficaci nell'insieme, modalità d'intervento diverse da quelle attribuite all'intera sottozona.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Anche per gli edifici e complessi sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del **D.Lgs n. 42/2004**, il privato è tenuto ad attestare l'esistenza del vincolo e produrre nulla osta preventivo della Sovrintendenza per i BB.AA.AA. contestualmente alla presentazione dell'istanza di **permesso di costruire o denuncia di inizio attività edilizia fatta salva la facoltà di avvalersi delle procedure previste dal T.U. sull'edilizia**". (parere CTR 58/04 punto 26)

Per gli edifici e complessi sottoposti a vincolo di tutela in base alle indicazioni del Piano Ambientale e facenti parte delle *emergenze* paesistico-ambientali, così come recepiti dal P.R.G., il privato è tenuto a produrre il nullaosta preventivo della Commissione Tecnica dell'Ente Parco, contestualmente alla presentazione dell'istanza di **permesso di costruire o denuncia inizio attività edilizia.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Qualora l'intervento di recupero edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti anche se facenti parte di sottozone A, nonché si presentino problemi rilevanti per lo stato di collapso dell'edificio e/o per la sicurezza del cantiere, rendendosi pertanto opportuna la demolizione di parti dell'edificio, potrà essere inoltrata specifica istanza corredata da perizia statica giurata redatta da tecnico competente ed abilitato.

In tal caso la demolizione potrà **abilitarsi** prevedendo la fedele ricostruzione nel rispetto di quanto precedentemente già **abilitato.** (parere CTR 58/04 punto 26)

In tal caso dovranno inoltre prescrivere, se necessario, specifiche modalità costruttive e/o cautele nell'esecuzione.

Tale intervento è da considerarsi assimilabile alla ristrutturazione edilizia pertanto soggetto a **permesso di costruire** (art. 1.3.03) come definita dal R.E..

2 - Classificazione degli edifici e tipi di intervento

A1 - Edifici e Complessi di valore storico, artistico e monumentale

Comprende edifici e complessi classificati ai sensi del **D.Lgs n. 42/2004** (parere CTR 58/04 punto 26) di particolare valore ed interesse architettonico, storico, artistico e monumentale, nonché quelli che hanno assunto rilevante importanza nel contesto paesistico-ambientale per specifici pregi architettonici, artistici, ambientali e paesaggistici.

- Tipi di intervento ammessi:

In tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria MO (art. 5.1.03) e di restauro scientifico RS (art. 5.1.05), gli interventi di manutenzione straordinaria MS (art. 5.1.04) sono consentiti alle sole opere conformi ai criteri di restauro scientifico.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al punto 4 del presente articolo, purché compatibili con i caratteri architettonici, funzionali, distributivi dell'edificio o del complesso, nonché con quelli paesistico ambientali relativi al contesto di appartenenza. In particolare anche i cambiamenti di destinazione d'uso privi di opere, dovranno essere subordinati alla presentazione di uno studio specifico ed unitario dell'edificio e del suo intorno.

A2 - Edifici e Complessi di valore storico, paesistico-ambientale e documentario

Comprende edifici e complessi che costituiscono parte fondamentale del patrimonio edilizio e del sistema insediativo storico, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici.

Tali edifici possono caratterizzarsi sia come elementi partecipanti all'assetto ed alla formazione storica del contesto paesistico - ambientale sia perché significativi per componenti tipologiche, distributive, morfologiche e tecnologiche.

In relazione sia ai caratteri qualitativi costitutivi gli edifici sia al loro diverso grado di integrità tipologica ed architettonica, la categoria si articola nelle seguenti sottocategorie.

A2.1) - Comprende edifici e complessi di maggior rilevanza che hanno conservato organicità tipologica, strutturale e morfologica consentendone il completo recupero.

- Tipi di intervento ammessi:

In tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria MO (art. 5.1.03), manutenzione straordinaria MS (art. 5.1.04) e di restauro scientifico RS (art. 5.1.05), limitatamente ad opere conformi ai criteri e prescrizioni previsti dal R.E. relativi alle zone storiche A.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al punto 4 del presente articolo, purché compatibili con i caratteri architettonici, funzionali, distributivi dell'edificio o del complesso, nonché con quelli paesistico ambientali relativi al contesto di appartenenza.

A2.2) - Comprende edifici con caratteri di minor rilevanza e/o che non hanno conservato gli elementi e/o l'organicità originale, facenti comunque parte integrante del patrimonio edilizio storico.

- Tipi di intervento ammessi:

In tale sottocategoria sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO art. 5.1.03), di manutenzione straordinaria (MS art. 5.1.04), di restauro e risanamento conservativo (RC art. 5.1.06), limitatamente ad opere conformi ai criteri e prescrizioni previsti dal R.E. relativi alle zone storiche A.

A3 - Edifici di valore morfologico

Comprende edifici storici, residenziali o di servizio, privi di specifici caratteri di pregio storico, paesistico-ambientale e documentario, tuttavia integrati nell'assetto morfologico del contesto di appartenenza o facente parte del patrimonio edilizia a carattere diffuso.

- Tipi di intervento ammessi:

In tale sottocategoria sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO art. 5.1.03), di restauro e risanamento conservativo (RC art. 5.1.06), manutenzione straordinaria (MS art. 5.1.04), di ristrutturazione edilizia (RE art. 5.1.07) nel rispetto delle caratteristiche costruttive, tipologiche e morfologiche originarie.

La ristrutturazione edilizia non può comunque dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio ed alla sua ricostruzione, pur strettamente fedele.

A4 - Aree libere di carattere storico-ambientale

Comprende le unità fondiari, non strettamente pertinenziali, storicamente non edificate che contribuiscono alla definizione dell'assetto insediativo storico e derivante dal complessivo contesto urbanistico, infrastrutturale e geomorfologico di riferimento.

- Tipi di intervento ammessi:

In tale sottocategoria sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO art. 5.1.03) manutenzione straordinaria (MS art. 5.1.04), di restauro e risanamento conservativo (RC art. 5.1.06).

Inoltre tutti gli interventi relativi a:

- costruzioni interrato;
- manufatti (manufatti di servizio, arredo, ecc.);
- infrastrutture;
- componenti ed elementi di paesaggio e verde urbano, compatibili con i caratteri del contesto insediativo storico.

A5 - Edifici e complessi prevalentemente a recente edificazione privi di valore morfologico

Comprende le sostituzioni di edifici o porzioni edificate prevalentemente residenziali e le costruzioni recenti prive di valore morfologico facenti comunque parte dei principali contesti insediativi storici.

- Tipi di intervento ammessi:

In tale sottocategoria sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO art. 5.1.03) di restauro e risanamento conservativo (RC art. 5.1.06), manutenzione straordinaria (MS art. 5.1.04), di ristrutturazione edilizia (RE art. 5.1.07), ricostruzione (RI art. 5.1.09), finalizzata al ripristino morfologica ed alla riqualificazione anche mediante trasformazioni parziali nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche dettate dall'intorno edilizia e dal contesto di appartenenza.

AM come ampliamenti in zona B (vedi osservazione n. 89)

Gli usi residenziali in edifici unifamiliari (o a questi assimilabili) non classificati, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. consentono AM nel rispetto dei seguenti limiti: VI max = 20% del VI esistente con un massimo di 150 mc. L'ampliamento dovrà essere teso a migliorare gli aspetti: tipologici, formali, funzionali abitativi, tecnologici e sanitari, contribuendo inoltre ad una riqualificazione del contesto urbano ed in taluni casi una migliore definizione del proprio assetto in relazione al territorio extraurbano limitrofo secondo le prescrizioni di Unità di Paesaggio. (vedi osservazione n. 89)

Superfetazioni - Con superfetazioni si intendono quegli ampliamenti privi di valore architettonico che hanno determinato una dequalificazione dell'organismo edilizio di carattere igienico, di salubrità e di interferenza nella lettura dei caratteri originari.

Ad esempio: vani accessori, in aderenza e non, nelle aree libere o con la copertura di aree pertinenziali e cortilive (baracche, tettoie, capannoni), servizi igienici esterni, ecc..

Non sono da considerarsi superfetazioni gli ampliamenti, posteriori alla costruzione originale dell'edificio, che hanno prodotta trasformazioni organiche unitarie ed integrate dell'organismo principale.

3 - Porzioni di edifici recenti incongrui affiancati o in aderenza ad edifici tutelati

Comprende porzioni di edifici o di complessi edilizi di cui al comma 1 punto a) del presente articolo, anche non destinati alla residenza e che contribuiscono allo stato in essere organizzativo e funzionale, pur caratterizzandosi per la scarsa armonia morfologica e formale con il contesto.

Per essi, fatte salve le modalità e norme al citato comma è ammesso intervento di ricostruzione (RI) con diversa sagoma, finalizzato alla riqualificazione dell'unità edilizia di appartenenza e ad una maggior integrazione con il contesto storico ambientale complessivo.

Per tali interventi dovranno inoltre osservarsi le medesime norme e regole costruttive indicate per le altre sottozone A, previste dal RE.

4 - Usi ammessi

Usi A

- Residenza permanente a1);
- Residenza collettiva a2);

Usi B

- Usi a carattere diffusivo b1);

Usi C

- Attività direzionali e complessi terziari c1) solo se di medie dimensioni e con verifica di compatibilità;
- Esercizi di vicinato c2) limitatamente ai piani inferiori;
- Attrezzature ricettive alberghiere c6) con verifica di compatibilità;
- Esercizi pubblici c9) limitatamente ai piani inferiori solo in edifici A3 e A5 con verifica di compatibilità per le altre categorie;
- Artigianato di servizio minore c11) solo in edifici A3 e A5;

Usi D

- Attività artigianali di produzione e laboratori d2.2) in quanto in essere e nel rispetto dei criteri previsti per il relativo uso.

Usi F

- Attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali f1) con verifica di compatibilità;
- Sedi istituzionali ed Amministrative f2);
- Servizi per l'istruzione dell'obbligo f3);
- Servizi per l'istruzione non dell'obbligo f4);
- Servizi Religiosi f5) in quanto in essere;
- Attrezzature sociosanitarie ed assistenziali per anziani f7) con verifica di compatibilità;
- Verde pubblico attrezzato f9);

Usi G

con verifica di compatibilità ai fini della soluzione progettuale:

- Reti tecnologiche e relativi impianti g1);
- Attrezzature per la mobilità meccanizzata g3);
- Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile g4);
- Parcheggi pubblici in sede propria g5).

5 - Cambio di destinazione d'uso

Per tutti gli edifici A1 e A2 l'ammissibilità del CD deve essere verificata anche in relazione all'attitudine dell'edificio o delle parti interessate ad accogliere il nuovo uso nel rispetto dei caratteri tipologici e distributivi, sono da considerarsi incompatibili tutti quegli usi che comportino rilevanti modificazioni all'organizzazione spaziale e distributiva originale dell'edificio. Per tale giudizio il Sindaco dovrà avvalersi del parere **della Commissione edilizia del responsabile del servizio.**

6 - Modalità di attuazione degli interventi

Nell'ambito della zona A il P.R.G. si attua mediante **intervento** diretto o strumento attuativo preventivo (P. di R.) di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria devono estendersi all'intera unità edilizia comprensiva delle aree pertinenziali e libere come individuata nelle Tav. 13.3 del P.R.G..

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria possono riguardare anche singole unità immobiliari comprensive di relativa pertinenza, nel caso in cui gli interventi di manutenzione straordinaria comprendano opere esterne, gli elaborati di progetto presentati dovranno contenere il rilievo dell'intera unità edilizia con le relative aree pertinenziali.

7 - Prescrizioni generali per la zona A e sottozone.

Nelle zone A è fatto obbligo di riapertura degli antichi passaggi comunali anche nel caso in cui corrispondano con spazi privati, in particolare quando siano necessari al raggiungimento di aree o edifici a destinazione pubblica o interesse generale.

Negli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, i rapporti esistenti tra superfici illuminanti e/o ventilanti e superfici dell'ambiente, nonché le altezze esistenti, potranno essere conservati anche se non a norma con i valori stabiliti dal Regolamento Edilizio.

E' fatto obbligo, in caso di crollo o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura o elemento architettonico, il ripristino dello stato originale e gli interventi dovranno essere realizzati in osservanza delle norme di categoria a cui l'unità appartiene.

I proprietari di edifici ed aree classificati nelle categorie A1 e A2, sono obbligati a provvedere alla tutela e salvaguardia di tali beni. Il Sindaco, in caso di inadempienza, ha potere di imporre alla proprietà l'esecuzione degli interventi necessari nell'ambito della corrispondente categoria di appartenenza dell'edificio, e qualora non vi provvedesse nei termini stabiliti, il Comune potrà procedere all'esproprio del bene (ultimo comma dell'art. 838 del Codice Civile).

E' fatto obbligo per i proprietari di dare immediata comunicazione all'Amministrazione comunale, qualora si verifichi un danno o un pericolo ai beni suddetti.

Sulle aree attualmente utilizzate a scopo agricolo comprese nel perimetro delle zone A, è consentita, fatti salvi altri vincoli e tutele, nonché destinazioni di P.R.G., esclusivamente attività di trasformazione agronomica dei suoli che non comportino realizzazione di attrezzature ed impianti fissi che possano costituire elemento incongruo con il contesto storico-ambientale e del paesaggio.

Aree Pertinenziali - Nelle aree libere di stretta pertinenza degli edifici, gli interventi devono seguire criteri conservativi e gli indirizzi previsti per il costruito della categoria a cui l'unità edilizia è stata assegnata.

Pavimentazioni esterne ed elementi di arredo - Gli interventi diretti alle aree per viabilità e parcheggi dovranno orientarsi alla conservazione ed al ripristino di pavimentazioni in materiali tradizionali (pietra naturale, ciottoli, laterizio).

La forma e dimensione dei materiali per le pavimentazioni, nonché la tecniche di messa in opera dovranno riferirsi a metodologie e forme tradizionali.

In generale non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino, né l'uso di materiale bituminoso per ricoprire pavimentazioni esistenti litoidi, in cotto e terra battuta.

E' d'obbligo la conservazione delle specie arboree esistenti, salvo quando abbiano carattere infestante.

E' altresì d'obbligo la conservazione degli elementi complementari di arredo quali lampioni, soglie, paracarri, capitelli, fontane, sedili, lapidi, muri di recinzione, ecc..

8. Edifici storico-ambientali tutelati, in zone extraurbane

Per le sottozone A1, A2, A3, ricadenti in zone extraurbane sono fatte salve le norme al successivo art. 4.3.02.

9. Rimane la facoltà di realizzare i parcheggi (anche in deroga al P.R.G) per gli edifici che ne siano sprovvisti ai sensi dell'art. 9 L. 122/89. (oss. 65 punto 5)

Art. 4.1.02 - Zone B1 prevalentemente residenziali (Oss. N. 65)

1 - Comprendono le zone, diverse dalle A, prevalentemente residenziali totalmente o quasi completamente edificate, con assetto consolidato sia sotto il profilo morfologica e tipologica nonché urbanistico.

2 - Usi ammessi

Nelle Zone B1 sono previsti e consentiti i seguenti usi:

Usi A

- Residenza permanente a1);
- Residenza collettiva a2);

Usi B

- Usi a carattere diffusivo b1);

Usi C

- Attività direzionali e complessi terziari c1) solo se di modeste dimensioni;
- Esercizi di vicinato c2) limitatamente ai piani inferiori;
- Medie strutture commerciali c3) non superiori ai mq. 360;
- Attrezzature ricettive alberghiere c6);
- Esercizi pubblici c9) limitatamente ai piani inferiori
- Artigianato di servizio minore c11);
- Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso c14) in quanto in essere e presenti alla data di approvazione del P.R.G. precedente, limitatamente alla dimensione attuale.

Usi D

- Attività artigianali di produzione e laboratori d2.2) in quanto in essere e nel rispetto dei criteri previsti per il relativo uso;

Usi F

- Attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali f1);
- Sedi istituzionali ed Amministrative f2);
- Servizi per l'istruzione dell'obbligo f3);
- Servizi per l'istruzione non dell'obbligo f4);
- Servizi Religiosi f5) in quanto in essere;
- Attrezzature sanitarie ed ospedaliere f6)
- Attrezzature socio - sanitarie ed assistenziali per anziani f7);
- Attrezzature per lo sport ed il tempo libero f8);
- Attività di parcheggio f9) limitatamente ad ambiti in diretta connessione con strade urbane primarie.

3 - Tipi di intervento ammessi

a) - MO, MS, RC, RE, DM, CD.

b) - RI con volume e numero dei piani non superiori a quelli preesistenti.

c) - NC con $I_f = 1 \text{ mc./mq.}$

$H_{max} = \text{mt. } 8,50$

$D_c = \text{m. } 5,00$ fatte salve distanze minori nei casi previsti dall'art. 5, del R.E.;

$D_s = \text{m. } 5,00$ o allineamenti esistenti (se più arretrati), fatte salve distanze minori nei casi previsti dall'art. 5, del R.E.

$D_e = \text{m. } 10,00$ tra pareti finestrate antistanti, fatte salve distanze minori (tra pareti non finestrate) nei casi previsti dall'art. 5, del R.E. (parere CTR 58/04 punto 26)

d) - Gli usi residenziali in edifici unifamiliari (o a questi assimilabili) non classificati, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. consentono AM nel rispetto dei seguenti limiti $VI_{max} = 20\%$ del VI esistente con un massimo di 150 mc.

Tale incremento può essere utilizzato solo per migliorare le condizioni di abitabilità igieniche o tecnologiche delle unità immobiliari, senza, in ogni caso, dare luogo a nuove unità immobiliari autonome. (parere CTR 58/04 punto 26)

4 - Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto.

Art. 4.1.03 - Zone B2 - prevalentemente residenziale (Oss. N. 65)

1 - Comprendono le zone, diverse dalle A, prevalentemente residenziali con caratteri di crescita spontanea, prive di valori testimoniali, anche con manifesti e diffusi aspetti di carenze manutentive, e funzionali, edilizia obsoleta, ecc.. , scarsamente qualificante l'intorno urbanizzato o il contesto extraurbano.

2 - Usi ammessi

Nelle Zone B2 sono previsti e consentiti i seguenti usi:

Usi A

- Residenza permanente a1);
- Residenza collettiva a2);

Usi B

- Usi a carattere diffusivo b1);

Usi C

- Attività direzionali e complessi terziari c1) solo se di modeste dimensioni;
- Esercizi di vicinato c2) limitatamente ai piani inferiori;
- Medie strutture commerciali c3) non superiori ai mq. 360 (settore alimentare) mq. 1000 (altri settori);
- Attrezzature ricettive alberghiere c6);
- Servizi Religiosi f5);
- Esercizi pubblici c9) limitatamente ai piani inferiori;
- Artigianato di servizio minore c11);
- Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso c14) in quanto in essere e presenti alla data di approvazione del P.R.G. precedente, limitatamente alla dimensione attuale

Usi D

- Attività artigianali di produzione e laboratori d2.2) in quanto in essere e nel rispetto dei criteri previsti per il relativo uso;

Usi F

- Attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali f1);
- Sedi istituzionali ed Amministrative f2);
- Servizi per l'istruzione dell'obbligo f3);
- Servizi per l'istruzione non dell'obbligo f4);
- Attrezzature sanitarie ed ospedaliere f6)
- Attrezzature socio - sanitarie ed assistenziali per anziani f7);
- Attrezzature per lo sport ed il tempo libero f8);
- Attività di parcheggio f9) limitatamente ad ambiti in diretta connessione con strade urbane primarie.

3 - Tipi di intervento ammessi

- a) - MO, MS, RC, RE, DM, CD, AM.
- b) - RI con volume e numero dei piani non superiori a quelli preesistenti.
- c) - NC con $I_f = 1$ mc./mq.

Hmax = mt. 8,50

Dc = m. 5,00 fatte salve distanze minori nei casi previsti dall'art. 5, del R.E.;

Ds = m. 5,00 o allineamenti esistenti (se più arretrati), fatte salve distanze minori nei casi previsti dall'art. 5, del R.E.

De = m. 10,00 tra pareti finestrate antistanti, fatte salve distanze minori (tra pareti non finestrate) nei casi previsti dall'art. 5, del R.E.

d) – Gli usi residenziali in edifici unifamiliari (o a questi assimilabili) non classificati, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. consentono AM nel rispetto dei seguenti limiti: VI max = 20% del VI esistente con un massimo di 150 mc. senza dar luogo a nuove unità immobiliari (oss. 65

p.2) L'ampliamento dovrà essere teso a migliorare gli aspetti: tipologici, formali, funzionali abitativi, tecnologici e sanitari, contribuendo inoltre ad una riqualificazione del contesto urbano ed in taluni casi una migliore definizione del proprio assetto in relazione al territorio extraurbano limitrofo secondo le prescrizioni di Unità di Paesaggio.

g) - Nelle zone B2 che siano definite dal Consiglio Comunale *zone di recupero* (Art. 27 della Legge n. 457/1978) sulla base di un Piano di Recupero approvato realizzato secondo i criteri e le finalità del

punto precedente d), sono ammissibili inoltre interventi di RI, AM, NC, con un incremento massimo del 5% della superficie complessiva preesistente ricompresa nel Piano di Recupero.

4 - Modalità di intervento
Intervento edilizio diretto.

Art. 4.1.04 - Zone B3 - prevalentemente residenziale

1 - Comprendono le zone, diverse dalle A, prevalentemente residenziali già assoggettate ed attuate sulla base di strumenti urbanistici attuativi preventivi (lottizzazioni, P.E.E.P., ecc...).

2 - Usi ammessi
Le destinazioni d'uso sono quelle di cui all'intervento urbanistico preventivo.

3 - Tipi di intervento ammessi
Tutti gli interventi con i limiti, gli indici, i parametri e relative modalità di calcolo previsti nei rispettivi piani attuativi approvati. **Laddove questi risultino parzialmente carenti delle indicazioni necessarie, si applicheranno la distanze e le altezze prescritte per le zone B2.**

4 - Modalità di intervento
Intervento edilizio diretto.

Art. 4.1.05 - Zone B4 - prevalentemente residenziale

1 - Comprendono le zone, diverse dalle A, prevalentemente residenziali totalmente o quasi completamente edificate, costituenti nuclei ed ambiti ai bordi del sistema urbano.

2 - Usi ammessi
Nelle Zone B4 sono previsti e consentiti i seguenti usi:

Usi A
- Residenza permanente a1);
- Residenza collettiva a2);

Usi B
- Usi a carattere diffusivo b1);

Usi C
- Esercizi di vicinato c2) limitatamente ai piani inferiori
- Attrezzature ricettive alberghiere c6),
- Esercizi pubblici c9) limitatamente ai piani inferiori;
- Artigianato di servizio minore c11);

Usi D
- Attività artigianali di produzione e laboratori d2.2) in quanto in essere e nel rispetto dei criteri previsti per il relativo uso.

3 - Tipi di intervento ammessi
a) - MO, MS, RC, RE, DM, CD.
b) - RI con volume e numero dei piani non superiori a quelli preesistenti.

c) - Gli usi residenziali in edifici unifamiliari (o a questi assimilabili) non classificati, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. consentano AM nel rispetto dei seguenti limiti: VI max. = 20% del VI esistente con un massimo di 150 mc. (parere CTR 58/04 punto 26) **senza dar luogo a nuove unità immobiliari** (oss. 65 p.2). **L'ampliamento**, subordinato ad un intervento unitario di adeguamento formale e tipologico dell'organismo edilizio complessivo, **dovrà essere teso a** migliorare gli aspetti: tipologici, formali, funzionali abitativi, tecnologici e sanitari, contribuendo inoltre ad una riqualificazione del contesto urbana ed in taluni casi una migliore definizione del proprio assetto in relazione al territorio extraurbano limitrofo, secondo le prescrizioni di Unità di Paesaggio. Tale incremento è utilizzabile a condizione che non sia già stato concesso a norma del precedente P.R.G. e successive varianti. In tal caso tale quantità andrà detratta dalla quantità corrispondente al suddetto incremento. **Nell'ampliamento dovranno essere rispettate le distanze da confini, strade ed edifici prescritti per le zone B2 e dall'art. 5 del R.E.** (parere CTR 58/04 punto 26)

d) - Nelle zone B4 che siano definite dal Consiglio Comunale *zone di recupero* (Art. 27 della Legge n. 457/78) sulla base di un Piano di Recupero approvato sono ammissibili inoltre interventi di RI, AM, NC, con un incremento massimo del 5% della superficie complessiva preesistente ricompresa nel P. di R.

Tali piani dovranno inoltre contribuire ad una riqualificazione del contesto di appartenenza ed in taluni casi una migliore definizione del proprio assetto, con particolare attenzione ai caratteri di definizione dei margini dell'insediamento, in relazione al territorio extraurbano limitrofo, secondo le prescrizioni di Unità di Paesaggio.

4 - Modalità di intervento
Intervento edilizio diretto.

(Zone specificatamente artigianali o industriali)

Art. 4.1.06 - Zone D1 - produttive in essere (Oss. N. 13)

1 - Comprendono le zone prevalentemente produttive, totalmente o quasi completamente edificate.

2 - Usi ammessi

Nelle Zone D1 sono previsti e consentiti i seguenti usi:

Usi C

- Attività direzionali e complessi terziari c1)

Medie strutture commerciali c3) non superiori ai mq. 360 (settore alimentare) mq. 1.000 (altri settori);

- Esercizi pubblici c9)

- Artigianato di servizio agli automezzi c12)

- Stazioni di servizio e distribuzione carburanti c 13)

- Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso c 14)

Usi D

- Attività industriali produttive di tipo manifatturiero d1)

- Attività Artigianali di produzione e laboratoriali d2.1)

- Attività Artigianali di servizio d3)

3 - Tipi di intervento ammessi

a) - Sono sempre consentiti: MO, MS, RC, RE, DM, CD;

b) - **NC** (var.parz. Del. C.C. 23/2007), AM, e RI nel rispetto dei seguenti limiti:

VI preesistente (nei casi in cui il $R_c > 50\%$) (oss. 13);

Incremento mc. 150 per ogni unità edilizia **residenziale** (oss. 13);

RC max = 50%;

H = esistente o 8 m; dc = 5 m; de = 10 m; ds = 5 m con obbligo di rispetto degli allineamenti esistenti.

Superficie permeabile da conservare =
- negli interventi di NC = 20%
- negli interventi di AM, RI = 10% o se inferiore come la preesistente.

Inoltre dovrà prevedersi un'adeguata sistemazione ambientale dell'area di pertinenza, oggetto dell'intervento, al fine da integrarsi coerentemente nel contesto, in particolare:

- barriere vegetali perimetrali di m. 5 minimo, in particolare a confine con altre zone o strade pubbliche;
- adeguamento dei parcheggi, in relazione alla destinazione d'uso, con opportune alberature;

4 - Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto.

Art. 4.1.07 - Zone D1A - produttive attuate o in attuazione

1 - Comprendono le zone, prevalentemente produttive, attuate o in attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati.

2 - Usi ammessi

Le destinazioni d'uso sono quelle di cui all'intervento urbanistico preventivo.

3 - Tipi di intervento ammessi

Tutti gli interventi con i limiti, gli indici, i parametri e relative modalità di calcolo previsti nei rispettivi piani attuativi approvati. **Laddove questi risultino parzialmente carenti delle indicazioni necessarie, si applicheranno le distanze e le altezze prescritte per le zone D1.** (parere CTR 58/04 punto 26)

4 - Modalità di intervento - Intervento edilizio diretto.

Art. 4.1.08 – Attività in zona impropria

Il P.R.G. individua e identifica le attività produttive, turistico-ricettive e commerciali in zona impropria o oggetto di previsioni urbanistiche puntuali, ed i relativi ambiti, con apposita scheda urbanistica predisposta ai sensi degli artt. 9, 30 e 126 della L.R. n. 61/1985, nonché ai sensi dell'art. 26, comma 6, lett. c), della Norme Tecniche di Attuazione del Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei. Negli ambiti così individuati si applicano le previsioni urbanistiche ed i parametri riportati nelle schede urbanistiche stesse. Gli interventi sono in ogni caso subordinati alla verifica della legittimità dello stato di fatto, estesa a tutti i manufatti compresi negli ambiti medesimi. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di P.R.G.. Sono integralmente recepite nel presente P.R.G. le previsioni di cui alla variante ai sensi dell'art. 126 della L.R. n. 61/1985 approvata con D.G.R. n. 3800 del 05.12.2003. (parere CTR 58/04 punto 26)

Per le attività non incluse nella variante parziale ai sensi dell'ex art. 126, L.R. 61/85 sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a,b,c, DPR 380/01. (vedi parere CTR 58/04, punto 14)

CAPO 4.2 - ZONE DI NUOVA URBANIZZAZIONE

Art. 4.2.01 - Zone C1 - prevalentemente residenziale di nuova urbanizzazione e con preesistenze

1 - Comprendono le zone di completamento destinate prevalentemente alla funzione residenziale nonché ad altre funzioni compatibili con la residenza.

2 - Usi ammessi

Usi A

- Residenza permanente a1);
- Residenza collettiva a2);

Usi B

- Usi a carattere diffusivo b1);

Usi C

- Esercizi di vicinato c2) limitatamente ai piani inferiori;
- Medie strutture commerciali c3) non superiori ai mq. 360 (settore alimentare) mq. 1000 (altri settori);
- Attrezzature ricettive alberghiere c6);
- Esercizi pubblici c9) limitatamente ai piani inferiori;
- Artigianato di servizio minore c11);

3 - Tipi di intervento ammessi:

a) - MO, MS, RC, RE, DM, CD, AM, RI con volume e numero dei piani non superiori a quelli preesistenti. **(Oss. N. 35)**

b) - NC e AM (oss. 35): **(Oss. N. 26)**

- If = 1,2 mc./mq.
- NP max = 2
- **De = m. 5,00 fatte salve distanze minori nei casi previsti dall'art. 5, del R.E.**
- **Ds = m. 5,00 o allineamenti esistenti (se più arretrati), fatte salve distanze minori nei casi previsti dall'art. 5, del R.E.**
- **De = m. 10,00 tra pareti finestrate antistanti, con una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, e fatte salve distanze minori (tra pareti non finestrate) nei casi previsti dall'art. 5, del R.E.** (parere CTR 58/04 punto 26)
- SP = 30% del lotto con sistemazione a verde

c) - Gli usi residenziali in edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. **che hanno saturato l'indice di edificabilità fondiaria (if) (oss.35)** consentono AM nel rispetto dei seguenti limiti:

VI max = 20% del VI esistente dei fabbricati residenziali unifamiliari o a questi assimilabili con un massimo di 150 mc.m (parere CTR 58/04 punto 26)

Tale incremento, subordinato ad un intervento unitario di adeguamento formale e tipologico dell'organismo edilizia complessivo, non può dare luogo a nuove unità immobiliari autonome, può essere utilizzata per migliorare gli aspetti: tipologici, formali, funzionali abitativi, tecnologici e sanitari, contribuendo inoltre ad una riqualificazione del contesto urbano.

4 - Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto.

Art. 4.2.02 - Zone C2 - prevalentemente residenziale di nuova urbanizzazione

1 - Comprendono le zone di nuovo impianto destinate prevalentemente alla funzione residenziale nonché ad altre funzioni compatibili con la residenza.

2 - Usi previsti e consentiti

Usi A

- Residenza permanente a1);
- Residenza collettiva a2);

Usi B

- Usi a carattere diffusivo b1);

Usi F

- Attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali f1);
- Sedi istituzionali ed Amministrative f2) limitatamente a centri di rappresentanza o di quartiere;
- Servizi per l'istruzione dell'obbligo f3);
- Servizi per l'istruzione non dell'obbligo f4);
- Servizi Religiosi f5);
- Attrezzature socio - sanitarie ed assistenziali per anziani f7);
- Verde pubblica attrezzata f9);

Usi G

con verifica di compatibilità ai fini della soluzione progettuale:

- Reti tecnologiche e relativi impianti g1);
- Attrezzature per la mobilità meccanizzata g3);
- Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile g4);
- Parcheggi pubblici in sede propria g5).

3 - Modalità di attuazione

Intervento edilizio con Piano Urbanistico Attuativo

4 - Prescrizioni e tipi di intervento per i Piano Urbanistico Attuativo

a) Il Piano urbanistico attuativo dell'intero comparto sarà un Piano Particolareggiato; **con l'accordo del Comune, o trascorsi 5 anni dall'imposizione del vincolo senza che il Comune abbia adottato il P.P., potrà essere proposto dagli aventi titolo uno strumento attuativo di iniziativa privata.** (parere CTR 58/04 punto 26)

b) - Il Piano urbanistico attuativo è subordinato alle norme di cui agli artt. 1.3.04, 1.3.09 e 1.7.02.

c) - Nelle zone C2 soggette a Piano urbanistico attuativo sono ammessi tutti i tipi di intervento previsti dai medesimi nel rispetto delle norme di cui ai commi precedenti nonché dei limiti, parametri e prescrizioni specificate per ciascun comparto nei commi seguenti.

C2.3 - Torreglia/via Romana

Finalità del progetto: Il progetto prevede il completamento dell'area di connessione tra l'insediamento di Torreglia e quella di Valderio mediante la realizzazione di un sistema residenziale e un'area destinata ad attrezzature comuni di tipo sportivo.

- St insediamento residenziale mq. 12.800
- Sup. Attr. int. Comune/uso f8 = mq. 1.500
- It max = 1.3 mc./mq.
- Volume max residenziale = mc. 16.977
- H max.= ml. 6,5
- Dc = m. 5,00
- Ds = m. 5,00. La Ds deve essere comunque conforme al D.L. n. 285/1992 - Nuovo Codice della strada.

- De = pari all'altezza del fabbricato più alto (qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00) con un minimo di m 10 tra pareti finestrate. (parere CTR 58/04 punto 26)

Tipologia edilizia: Edifici a schiera o blocco Tipo di strumento attuativo: P.P. Prescrizioni particolari:
Le attrezzature riferite all'uso f8) dovranno essere collocate con accesso nella parte più a ovest del comparto;

Le aree a verde privata dovranno essere perlopiù accorpate e costituire il 60% della pertinenza libera;
La viabilità interna al comparto dovrà essere esclusivamente al servizio del medesimo, inoltre la pavimentazione non dovrà essere costituita da asfalto.

Indirizzi: L'assetto dell'edificazione dovrà svilupparsi longitudinalmente rispetto l'area complessiva.

C2.4 - Torreglia Nord

Finalità del progetto: Il progetto ha l'obiettivo di completare il sistema insediativo di Torreglia nord mediante l'organizzazione di un insieme di spazi ed attrezzature pubbliche, parco pubblico e strutture assistenziali, e un'area residenziale posta a bordo del tessuto residenziale esistente.

- St insediamento residenziale mq. 8.000
- Sup. Attr. Int. Comune/uso f7) = mq. 11.930
- Volume max residenziale = mc. 10.640
- If max = 1,3
- NP residenza max = 3
- Dc = m. 5,00
- Ds = m. 5,00. La Ds deve essere comunque conforme al D.L. n. 285/1992 - Nuovo Codice della strada.

- De = pari all'altezza del fabbricato più alto (qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12,00) con un minimo di m 10 tra pareti finestrate. (parere CTR 58/04 punto 26)

Tipologia edilizia = Edifici a blocco o casa isolata quadrifamiliare. Tipo di strumento attuativo = P.P.
Prescrizioni particolari:

Tutta la porzione di St eccedente gli standard minimi è destinata a verde pubblico come indicata nelle tavole di progetto 13.1 e 13.3.2.

Il piano attuativo dovrà preferibilmente prevedere la collocazione dell'attrezzatura di interesse comune f/7 (casa di riposo) a nord dell'ambito, mentre l'edificazione residenziale dovrà attestarsi prevalentemente a sud dell'ambito lungo via Tobagi. (parere CTR 58/04 punto 26)

C2.5 - Torreglia Ovest

Finalità del progetto: Il progetto ha l'obiettivo di completare il tessuto e definire il bordo ovest dell'insediamento di Torreglia mediante la realizzazione di alcuni edifici residenziali

- St mq. 3.600
- It max = 1,3 mc/mq.
- Volume max = mc. 4.774
- NP max = 3
- Dc = m. 5,00
- Ds = m. 5,00. La Ds deve essere comunque conforme al D.L. n. 285/1992 - Nuovo Codice della strada.

- De = pari all'altezza del fabbricato più alto (qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00) con un minimo di m 10 tra pareti finestrate. (parere CTR 58/04 punto 26)

Tipologia edilizia = Edifici a blocco

Tipo di strumento attuativo P P

C2.6 - Torreglia Est

Finalità del progetto: il progetto ha l'obiettivo di completare il sistema insediativo di Torreglia est mediante l'organizzazione di un sistema di spazi a parco pubblico e un'area residenziale posta a bordo del tessuto residenziale esistente.

- St insediamento residenziale mq. 24.700
 - It max = 1,3 mc/mq.
 - Volume max. mc. 32.760
 - Npmax = 3
 - Dc = m. 5,00
 - Ds m. 5,00. La Ds deve essere comunque conforme al D.L. n. 285/1992 - Nuovo Codice della strada.
 - **De = pari all'altezza del fabbricato più alto (qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00) con un minimo di m 10 tra pareti finestrate.** (parere CTR 58/04 punto 26)
- Tipologia edilizia mista. Edifici isolati residenziali e a blocco Tipo di strumento attuativo: P.E.E.P.
 Prescrizioni particolari:
 E' da rispettarsi l'assetto urbanistico indicato nelle tavole di progetto 13.1.1 e 13.3.2;
 Tutta la porzione di St eccedente gli standard minimi è destinata a verde pubblico come indicato nella tavola

Art. 4.2.03 - Zone D2 - produttive di nuova urbanizzazione

1 - Comprendono le zone di nuovo impianto destinate prevalentemente alla funzione produttiva nonché ad altre funzioni non compatibili con la residenza,

2 - Usi previsti e consentiti

Usi D

- Attività industriali produttive di tipo manifatturiero d1)
- Attività Artigianali di produzione e laboratoriali d2.1)
- Attività Artigianali di servizio d3)

E' inoltre ammessa, per ogni azienda, la presenza di un alloggio di custodia non superiore a mc. 500 da ricavarsi nell'intorno dell'edificio principale **e da computarsi all'interno delle superfici / volumi complessivamente ammessi.** (parere CTR 58/04 punto 26)

3 - Modalità di attuazione

Intervento edilizio con Piano Attuativo Preventivo

4 - Prescrizioni e tipi di intervento per il Piano Urbanistico Attuativo:

- a) - Il Piano urbanistico attuativo si attua mediante unico comparto.
- b) - Il Piano urbanistico attuativo è subordinato alle norme di cui agli artt.1.3.04, 1.3.09 e 1.7.02
- c) - Nelle zone D2 soggette a Piano urbanistico attuativo sono ammessi tutti i tipi di intervento previsti dai medesimi nel rispetto delle norme di cui ai commi precedenti nonché dei limiti, parametri e prescrizioni specificate per ciascun **comparto** nei commi seguenti.

D2.1. Torreglia – Montegrotto Terme

- St = mq 48.158
- SC max = 50%
- H max = m. 6,50; maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici;
- NP max = 2
- **Dc** = m. 10,00
- Ds = m. 10,00

Lotto minimo = mq. 2.000

Prescrizioni particolari:

E' da rispettarsi l'assetto urbanistico indicato nelle tavole 13.1 e 13.3.4;

Lo strumento urbanistico, oltre che dalla specifica convenzione, deve essere corredato da uno studio di mitigazione ambientale al fine di contenere i fenomeni indotti sul territorio con provvedimenti relativi

alla tutela dell'ambiente e della sicurezza, nonché all'interazione paesaggistica dell'insediamento. Tutte le realizzazioni e la manutenzione perpetua è a carico del soggetto attuatore.

Dovranno sempre prevedersi fasce verdi perimetrali con funzione di cortina a confine con la viabilità principale esterna alla zona di piano e/o a confine con altre Z.T.O;

Tutta la parte della St non utilizzata per la Sf ed eccedente gli standard minimi indicata in cartografia, è destinata a verde pubblico e di mitigazione ambientale.

D2.2. Torreglia – Caossea: (2)

- St = mq 18.000

- SC = 50%

- H max = m. 6,50; maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici;

- NP = 2

- Dc = m. 10,00

- Ds = m. 10,00

Lo strumento urbanistico, oltre che dalla specifica convenzione, deve essere corredato da uno studio di mitigazione ambientale ed essere elaborato in ampliamento dell'esistente zona produttiva di Montegrotto Terme.

Dovranno essere previste fasce di mitigazione verdi con funzione di cortina a confine con la viabilità e con l'area agricola finitima.

Tutte le aree di St non utilizzate per la Sf ed eccedenti gli standard minimi, dovranno essere destinate a verde e mitigazione ambientale.

(2) (integrazione introdotta con variante parziale adottata con del. C.C. n.28 del 29.06.2006, approvata con del. C.C.n. 21 del 11.04.2007)

Art. 4.2.04 - Zona DT - termale

1 - Comprende la nuova zona riservata al complesso ricettivo-termale individuata dal PA. Tale zona che prevede un sistema di nuova edificazione dovrà caratterizzarsi con l'articolazione degli spazi aperti e l'integrazione delle strutture esistenti definendo uno spazio urbano organico.

Gli insediamenti alberghieri di tipo termale dovranno realizzarsi nel rispetto delle norme del P.U.R.T. e del P.A.

2 - Usi previsti e consentiti

Usi C

- Attrezzature ricettive alberghiere di tipo termale c5)

E' ammessa la presenza di residenza per il gestore e/o il personale di custodia per un volume massimo di mc. 600, nonché di usi abitativi per personale addetto all'attività solo se strettamente indispensabile.

- Attrezzature ricettive alberghiere c6)

3 - Modalità di attuazione

Intervento edilizio con Piano Urbanistico Attuativo: Progetto di intervento unitario di cui all'art. 1.3.08.

4 - Prescrizioni e tipi di intervento per il Piano Urbanistico Attuativo

a) - Il Piano urbanistico attuativo si attua mediante unico comparto.

b) - Il Piano urbanistico attuativo è subordinato alle norme di cui agli artt.1.3.04, 1.3.09 e 1.7.02. Gli standard di verde e parcheggio dovranno rispettare i limiti previsti dalla L.R. n. 61/1985.

c) - Per gli edifici esistenti, non tutelati, sono ammessi: MO, MS, RC, RE.

It = 1,5 mc/mq.

NPT = 3

Prescrizioni particolari:

Il Progetto di intervento unitario dovrà prevedere la sistemazione del 50% della St prevalentemente a verde, con soluzione unitaria a sud finalizzata a creare una fascia di mitigazione.

CAPO 4.3 - ZONE AGRICOLE ED AMBIENTALI

Art. 4.3.01 - Generalità e definizioni preliminari

1 - Sono definite *Zone E*, zone agricole, quelle parti di territorio comunale caratterizzate dalla prevalenza dell'utilizzazione agricola del suolo e/o dalla funzione ecologico-ambientale, destinate a mantenere o potenziare tali destinazioni prevalenti, associate, quando previsto, ad altre funzioni compatibili con la conservazione dei caratteri peculiari dell'ambiente e del contesto rurale locale (funzioni residenziali, ricreative, turistico - ricettive, ecc..).

Per tali zone gli obiettivi del P.R.G. sono i seguenti:

a) obiettivi specifici di carattere ambientale

- tutela e salvaguardia degli ambiti naturalistici in riferimento ai diversi livelli di integrità;
- tutela e potenziamento degli ecosistemi specifici collinari e di pianura e delle loro interconnessioni;
- tutela delle risorse naturali, incluse quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;

b) obiettivi specifici di carattere agricolo e paesistico-territoriale

- tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi appartenenti alle diverse forme del paesaggio agrario e del patrimonio edilizia di interesse architettonico, storico o testimoniale;
- tutela e promozione dell'efficienza del sistema aziendale agricolo;
- miglioramento della residenzialità rurale nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali ai fini di una salvaguardia dell'attività agricola del contesto;
- potenziamento della fruibilità sociale del territorio rurale nel rispetto e mediante la valorizzazione dei caratteri paesistico-ambientali e la salvaguardia dell'attività agricola del contesto;
- tutela e valorizzazione del sistema agroforestale;
- qualificazione della residenzialità extraurbana, agricola ed extragricola, in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico.

2 - Articolazione delle zone

Le *Zone E* sono identificate ed articolate in specifiche sottozone, in applicazione delle prescrizioni e degli indirizzi del Piano Ambientale, delle indicazioni dell'art.11 della L.R. n. 24/1985, nonché in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali delle medesime:

- Zone E1
- Zone E1 - Speciale
- Zone E1 - Riserva
- Zone E1 - Riserva Particolare
- Zone E1 - Emergenze architettoniche e paesistico-ambientali
- Zone E1 - Paesaggi agrari di specifico interesse paesistico-ambientali
- Zone E2
- Zone E2 - Ambientali
- Zone E4 - Aggregati rurali

3 - Definizioni preliminari

Definizioni preliminari ai sensi della L R n. 24/1985

a) - Fondo rustico (Unità fondiaria agricola) Per *fondo rustico*, ai fini del P.R.G. si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta da un imprenditore agricolo o forme giuridiche similari (ai sensi della legislazione vigente in materia).

Il fondo rustico può essere costituito da un'insieme di appezzamenti di terreni non contigui, costituenti una medesima azienda e compresi sia pure parzialmente, in un cerchio di m. 4.000, con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale approvato ai sensi della L.R. n. 88/1980.

Il fondo rustico può essere costituito da terreni in proprietà o con diversi diritti di godimento. Nei casi in cui ciò si verifichi, la richiesta di **permesso di costruire o denuncia di inizio attività** (parere CTR 58/04 punto 26) dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, ad esclusione dei casi previsti dalla legislazione vigente in materia. I terreni computati come porzione di fondi rustici ai fini dell'ottenimento del **permesso di costruire o denuncia di inizio attività**, (parere CTR 58/04 punto 26) anche in caso di cessazione del diritto di godimento, non possano essere successivamente computati ai fini dell'edificazione di altro fondo rustico.

b) - Azienda agricola vitale - Per *azienda agricola vitale* si intende il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di un'impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dall'art. 3 della L.R. n. 24/1985, nonché al punto successivo.

c) - Casa d'abitazione - E' riferito al complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale, nonché agli addetti alla conduzione dell'azienda agricola.

d) - Annessi rustici - Per *Annessi rustici* si intende l'insieme di strutture edilizie organicamente ordinate all'attività produttiva di un fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o altre colture specializzate diversi da quelli al punto successivo g).

e) - Aggregato Abitativo (Cento aziendale agricolo) - Per *Aggregato Abitativo* si intende l'insieme degli edifici, finalizzati all'attività produttiva di un fondo rustico. Tali complessi sono dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni, annessi rustici in reciproca relazione funzionale e compresi in un cerchio di raggio massima di m. 100 nelle zone di pianura e m. 200 nelle zone di collina.

f) - Superficie minima del fondo rustico - al fine della possibilità di edificazione in zona agricola di casa di abitazione, la superficie minima del fondo rustico, in base alla qualità delle specifiche colture, sono quelle stabilite dall'art.3 della L.R. n. 24/1985 e da quanto definito dalle presenti norme per le sottozone agricole.

g) - Allevamenti zootecnici - quando tali attività non sono collegate con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, anche informa industriale, sono vietate in tutto il territorio comunale.

Inoltre:

- Superficie fondiaria del fondo rustico (SF) - Per *Superficie fondiaria del fondo rustico (SF)* si intende la superficie totale, documentata dal catasto, e da eventuali altri titoli di godimento.

- Superficie agricola utilizzata (SAU) - Per *Superficie agricola utilizzata (SAU)* si intende la *Superficie fondiaria del fondo rustico (SF)* al netto dell'improduttivo e delle superfici boscate.

- Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.) - ai sensi della legislazione regionale in materia.

- Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP) - Si identifica nel *I.A.T.P.* il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciato in data non anteriore a sei mesi.

4 - *Costruzioni esistenti*:

a) - Case di abitazione esistenti - Le case di abitazione presenti sul territorio agricolo alla **data di entrata in vigore della L.R. n. 24/85**, (parere CTR 58/04 punto 26) estendono sul terreno della stesso

proprietario un vincolo di *non edificazione* pari alla superficie minima fondiaria del fondo rustico, necessaria per la relativa edificazione, come previsto dall'art.3 della L.R. n. 24/1985, nonché definito dal punto precedente.

Tale vincolo, a carico del fondo, fino alla superficie minima necessaria all'edificazione o a quella disponibile, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari, deve essere assunto nei casi di richiesta di **permesso di costruire** (parere CTR 58/04 punto 26) relativo ad interventi di ampliamento e cambio d'uso delle case d'abitazione esistenti (Artt. 5 e 8 della L.R. n. 24/1985).

Il vincolo viene eliminato o ridotto in caso, corrispondentemente, di demolizione totale o parziale delle costruzioni.

Sui fabbricati abitativi esistenti in zona agricola, anche non più funzionali al fondo, con esclusione dei beni oggetto di specifica tutela, sono sempre consentiti gli interventi di:

MO, MS, RC, RE, DM, fatte salve specifiche modalità di intervento secondo le norme di zona e di Regolamento Edilizio.

Sui fabbricati abitativi esistenti in zona agricola oggetto di specifica tutela, con esclusione della classe A1, sono sempre consentiti gli interventi di: MO, MS, RC nei limiti e nelle modalità definiti per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia, come definito nel successivo articolo.

b) - Annessi rustici - Sui fabbricati esistenti destinati ad annessi rustici, non facente parti di complessi o aggregati con specifica tutela, sono sempre consentiti gli interventi di: MO, MS, RC, RE, fatte salve specifiche modalità di intervento secondo le norme di zona e di Regolamento Edilizio.

Sui fabbricati esistenti destinati ad annessi rustici, facente parti di complessi o aggregati con specifica tutela, con esclusione della classe A1, sono sempre consentiti gli interventi di: MO, MS, RC, nei limiti e nelle modalità definiti per ciascuna categoria di vincolo, come definito nel successivo articolo.

Sui fabbricati esistenti con diversa destinazione d'uso sono sempre consentiti gli interventi di: MO, MS, fatte salve specifiche modalità di intervento secondo le norme di zona e di Regolamento Edilizio.

5 - Nuova costruzione in zona agricola -

a) - Case di abitazione - La costruzione di nuove case di abitazione nel territorio agricolo è concessa nonché subordinata alle condizioni stabilite dalle successive norme e quelle specifiche di zona.

L'edificazione è finalizzata esclusivamente al mantenimento ed alle esigenze dell'azienda agricola, nonché ad eventuali interventi di ricomposizione fondiaria. Conseguentemente il progetto dovrà contenere:

- Relazione tecnica che contenga gli elementi comprovanti l'effettiva necessità di abitazione, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti, coadiuvanti e/o dipendenti dell'azienda agricola.

Tale esigenza deve inoltre essere dimostrata non assolta da altre abitazioni di proprietà del richiedente o mediante il riuso di eventuali fabbricati, residenziali o annessi rustici esistenti sul fondo e non più funzionali alla conduzione del fondo stesso sempre di proprietà del medesimo.

- Elaborato che dimostri i requisiti relativi alla superficie minima del fondo, come stabilito dall'art.3 della L.R. n. 24/1985, nonché definito nel presente articolo. Nel caso di ricomposizione fondiaria con porzioni provenienti da frazionamenti di altri fondi, tali porzioni dovranno essere libere dai vincoli di non edificabilità.

- I documenti comprovanti la qualifica di imprenditore agricolo, singolo o associato, mediante certificazione ai sensi di legge (Art.2135 del Codice Civile).

- Il fondo rustico, nella dimensione costituente la superficie minima ai fini dell'edificabilità può essere costituito da terreni in proprietà o con diversi diritti di godimento. Nei casi in cui ciò si verifichi, la richiesta di **permesso di costruire** (parere CTR 58/04 punto 26) potrà essere avanzata posteriormente alla registrazione del contratto e con preventivo assenso dei legittimi proprietari.

I terreni computati come porzione di fondi rustici ai fini dell'ottenimento del **permesso di costruire**, (parere CTR 58/04 punto 26) anche in caso di cessazione del diritto di godimento, non possono essere successivamente computati ai fini dell'edificazione di altro fondo rustico.

- Prima del rilascio del **permesso di costruire** (parere CTR 58/04 punto 26) relativo alle case di abitazione realizzate ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 24/1985, a cura del concessionario, deve essere istituito un vincolo di non edificazione (Art. 8 della L.R. n. 24/1985), trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto secondo i limiti fissati dal medesimo art. 3 della L.R. n. 24/1985.

Il vincolo viene eliminato o ridotta in caso, corrispondentemente, di demolizione totale o parziale delle costruzioni.

- Requisiti generali delle nuove costruzioni destinate a casa d'abitazione.

La nuova costruzione dovrà essere realizzata nell'ambito del centro aziendale o di insediamenti rurali preesistenti, nonché costituire un unico aggregato nel caso di presenza di altre costruzioni, pur nel rispetto delle distanze minime ammesse.

La nuova costruzione dovrà essere realizzata nel rispetto delle distanze dalle strade in applicazione delle leggi vigenti in materia

Per la nuova costruzione dovrà privilegiarsi l'utilizzo dell'accesso esistente al fondo, consentendo un accesso diretto da strade esistenti ed escludendo l'apertura di nuovi accessi. Tali percorsi d'accesso dovranno conservarsi nella tipologia tradizionale mantenendo le superfici del suolo permeabili;

Contestualmente alla realizzazione della nuova costruzione deve prevedersi la sistemazione della pertinenza, i cui elementi costitutivi quali recinzioni, spazi liberi, giardini, opere connesse, ecc., dovranno essere in armonia con il contesto senza alterare la trama particellare, né introdurre specie vegetali estranee a quelle autoctone, non dovranno dare luogo a superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per gli spazi di sosta e le lavorazioni agricole, o pregiudicare l'integrità del fondo.

Devono inoltre mitigarsi gli impatti visivi rispetta tutte le sistemazioni esterne che presentano muri contro terra di altezza superiore a m 1,5;

Le nuove costruzioni dovranno realizzarsi mediante:

- *tipologie edilizie* coerenti con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, con particolare riguardo alle pendenze, sporti ed articolazione delle falde dei tetti

- *altezza massima* non superiore a m. 6, o se minore quella delle preesistenze limitrofe, nei limiti delle norme igienico - sanitarie e del R.E.

- *materiali e tecnologie costruttive* adeguati al contesto ed alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo ai materiali di facciata e copertura per i quali sono vietati rivestimenti ceramici, in legno, materiali lapidei estranei alla tradizione costruttiva locale, trattamenti cromatici e materiali che facciano emergere l'edificio dal contesto, sono al contrario da privilegiarsi i materiali tradizionali.

b) - Ampliamento di case di abitazione - La realizzazione di ampliamenti di case di abitazione esistenti nel territorio agricolo, ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 24/1985, fatte salve le norme di zona, è ammessa nonché subordinata **al rispetto dei requisiti generali delle nuove costruzioni**(parere CTR 58/04 punto 26) come sopra definito. L'ampliamento è consentito anche nel caso di **non** (oss.65 p.11) coltivatori diretti.

L'ampliamento non è ammesso per tutti gli edifici oggetto di tutela (Art. 4 L.R. n. 24/1985).

All'atto del rilascio del **permesso di costruire** (parere CTR 58/04 punto 26), deve essere istituito un vincolo di non edificazione (Art. 8 della L.R. n. 24/1985), corrispondente al volume complessivo dato dalla somma dell'esistente con l'ampliamento concesso.

c) - Annessi rustici - La costruzione di nuovi annessi rustici è concessa nonché subordinata alle condizioni stabilite dalle successive norme e quelle specifiche di zona.

- l'annesso rustico deve costituire elemento organicamente ordinato alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata, della quale contestualmente deve esserne dimostrata l'esistenza:

- l'annesso rustico deve avere le caratteristiche del miglioramento fondiario

- l'annesso rustico deve essere tecnicamente idoneo ai fini per i quali ne viene richiesta la realizzazione;

- l'annesso rustico, al fine di caratterizzare la propria tipologia, deve rispettare i limiti delle superfici illuminanti con: max = 1 mq per ogni apertura.

La richiesta di **permesso di costruire** (parere CTR 58/04 punto 26) dovrà essere accompagnata da relazione tecnico - **agronomica** (parere CTR 58/04 punto 26) che ne attesti l'accertamento della funzionalità alla riqualificazione del territorio agricolo ed all'attività produttiva.

In applicazione del comma 3 dell'art. 25 del Piano Ambientale, nonché fatti salvi i punti precedenti, la costruzione dell'annessa rustico è ammessa ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 24/1985 con un rapporto di copertura entro il limite massimo del 2% del fondo rustico.

Il fondo rustico può essere costituita da terreni in proprietà o con diversi diritti di godimento, nel qual caso, la richiesta di **permesso di costruire** (parere CTR 58/04 punto 26) potrà essere avanzata posteriormente al la registrazione del contratto.

Il rilascio del **permesso di costruire** (parere CTR 58/04 punto 26) è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso e di inedificabilità sul fondo di pertinenza dell'annesso agricolo, pari all'area nel limite in percentuale di superficie lorda di pavimento. Il vincolo, a cura del concessionario, deve essere trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Il vincolo viene eliminato o ridotta in caso, corrispondentemente, di demolizione totale o parziale delle costruzioni.

d) - Ampliamento di annessi rustici - La realizzazione di ampliamenti di annessi rustici, esistenti nel territorio agricolo, fatte salve le norme di zona, è ammessa nonché subordinata alle medesime condizioni stabilite per le nuove costruzioni come sopra definito.

L'ampliamento non è ammesso per tutti gli edifici oggetto di tutela.

e) - Allevamenti

1) - Quando tali attività non siano collegate con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, anche informa industriale, sono vietate in tutto il territorio comunale.

2) *Allevamenti a carattere familiare ed allevamenti non intensivi* sono inclusi nella categoria degli annessi rustici, Le nuove costruzioni destinate ad allevamenti non sono consentite in aderenza con edifici residenziali.

f) - Serre - In applicazione del comma 4 dell'art. 25 del Piano Ambientale, fatte salve le norme di zona, la costruzione di tutte le tipologie di serre così come definite dall'art. 6 della L.R. n. 24/1985 è ammessa, previo specifico piano di sviluppo aziendale e verifica di compatibilità ambientale.

6 - Usi Agrituristici

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/1985 sono ammessi gli usi agrituristici per i richiedenti aventi titolo secondo le norme vigenti in materia.

Tali usi consentono, ad esclusione degli edifici tutelati nonché fatte salve le norme di zona, di determinare a mc.1.200, compreso l'esistente, il limite massimo volumetrico per l'ampliamento (AM) delle case di abitazione.

I volumi eccedenti al limite di mc. 800, dovranno essere sottoposti a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

7 - Integrazioni al codice di buona pratica agricola

Integrazioni al codice di buona pratica agricola ai sensi dell'art.24 del P.A.:

- modalità di lavorazione dei terreni volte a ridurre le cause di erosione (quali la non o la minima lavorazione o la semina al sodo);
- il ricorso preferenziale alla rotazione agronomica e la razionalizzazione delle pratiche colturali;
- la cura dell'efficienza dei mezzi meccanici, con particolare riferimento alle attrezzature per la difesa fitosanitaria ed il diserbo;
- la riduzione ragionata dei fertilizzanti di sintesi ed un maggior ricorso alla concimazione organica;
- il riferimento agli schemi di lotta fitopatologica guidata ed integrata per la difesa delle colture;
- l'inerbimento controllato interfilare.

Art. 4.3.02 - Edifici storico-ambientali tutelati, in zone extraurbane

1 - Gli edifici, definiti beni sparsi, localizzati nel territorio comunale agricolo, che sono stati riconosciuti di interesse storico, culturale, paesistico e testimoniale sono individuati con specifiche tutele ai sensi dell'art. 2.2.03 delle presenti norme.

Su tali edifici, nonché relative pertinenze, sono ammessi gli interventi così come definito per ciascuna categoria ai sensi dell'art. 4.1.01.

Si richiamano le categorie che riguardano i beni al presente articolo (punto 1 - art. 4.1.01):

A1 - Edifici e Complessi di valore storico, artistico e monumentale;

A2 (1/2) - Edifici e Complessi di valore storico, paesistico-ambientale e documentario;

A3 - Edifici di valore morfologico.

2 - Usi previsti e consentiti

Usi E

- Residenziale agricolo e1);
- Edifici di servizio, aziendali o interaziendali (Annessi rustici) e3);
- Allevamenti zootecnici di tipo aziendale e5) limitatamente a quelli in essere;
- Attività agrituristica e9);

Usi A:

- Residenza permanente a1);
- Residenza collettiva a2);

Usi B:

- Funzioni varie a carattere diffusivo b1);

Usi C:

- Attrezzature ricettive alberghiere c6).

3 - Interventi ammessi

Per gli edifici tutelati ed assoggettati a specifica categoria, come definito al punto 1, valgono tutte le norme e prescrizioni generali previste dall'art. 4.1.01. (punti a) e b), e punto 6).

Non sono ammessi AM e NO.

4 - Cambio di destinazione d'uso.

In generale sono ammessi gli usi propri originari o storicamente consolidati, e quegli usi compatibili con i caratteri architettonici, funzionali, distributivi dell'edificio o del complesso, nonché con quelli paesistico ambientali relativi all'intorno identificato come ambito di pertinenza.

Il cambio di destinazione d'uso (CD) di edifici agricoli tutelati è pertanto sempre ammesso per attività con soluzioni progettuali a basso impatto e nell'ambito degli usi previsti al punto 2.

Il CD dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e delle categoria alla quale l'edificio, nonché la pertinenza sono assoggettati.

Il CD da usi E ad altri usi **è disciplinato da specifiche schede d'intervento, contenenti l'indicazione e la quantificazione puntuale delle destinazioni compatibili, e la definizione delle eventuali dotazioni di aree a servizi necessarie. In carenza di tali schede tale CD non è ammesso.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Per tutti gli edifici A1 e A2 l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso deve essere verificata anche in relazione all'attitudine dell'edificio o delle parti interessate ad accogliere il nuovo uso nel rispetto dei caratteri tipologici e distributivi, sono da considerarsi incompatibili tutti quegli usi che comportino rilevanti modificazioni all'organizzazione spaziale e distributiva originale dell'edificio.

5 - Vincolo di non edificabilità

Tutti gli edifici tutelati ricadenti nelle zone E, sono assoggettati, così come gli altri *edifici esistenti* in tale zona, al *vincolo di non edificabilità* così come indicato al punti 4.a e 4.b dell'art. 4.3.01 ai sensi dell'art.8 della L.R. n. 24/1985.

6 - Modalità di attuazione

Come al punto 6 dell'art. 4.1.01.

Art. 4.3.03 - Zone E1

1 - Comprendono le parti di territorio comunale prevalentemente collinare e pedecollinare a vocazione agro-forestale caratterizzata dalla presenza di peculiarità inscindibili di diversa natura:

- componenti naturalistiche ed ambientali di rilievo;
- forme colturali e produzioni tipiche di antico impianto;
- insediamenti antropici di rilievo.

Gli obiettivi per tale zona sono quelli di tutela e valorizzazione delle componenti costituenti la struttura paesistico ambientale ed insediativa. In particolare la conservazione, il ripristino e la riqualificazione è indirizzata a:

- le forme di colture tradizionali (oliveti, vigneti, castagneti, ecc);
- gli elementi del paesaggio naturale ed agrario: ciglioni, terrazzamenti, sistemi di siepi, ecc., al fine di una maggior leggibilità del paesaggio;
- il patrimonio edilizia tipico esistente al fine di migliorarne le proprie caratteristiche nonché valorizzarne le qualità ed il valore intrinseco.

Sono inoltre privilegiate tutte le pratiche agro-forestali che contribuiscono alla rigenerazione delle risorse naturali ed ambientali.

Con riferimento alla L.R. n. 24/85, nelle zone E1 sono di norma consentiti gli interventi di cui agli artt. 4 e 6 limitatamente agli annessi rustici, e art. 7 limitatamente ai primi due commi, della legge stessa, con le ulteriori limitazioni contenute nel presente e nei successivi articoli. (parere CTR 58/04 punto 26)

2 - Usi previsti e consentiti

Nelle Zone E1 sono previsti e consentiti i seguenti usi:

Usi E

- Residenziale agricola e1);
- Aree a carattere agricolo e2) in particolare agroforestali, volti alla mantenimento del territorio con le tradizionali forme di utilizzazione delle risorse per la vita delle comunità locali, ed alla conservazione dei paesaggi coltivati e del relativo patrimonio culturale, comprendente in varia misura le attività di gestione forestale, i servizi e le infrastrutture ad essa connesse, nonché le varie forme di coltivazione agricola del suolo.

In particolare tali usi dovranno essere prevalentemente orientati al mantenimento delle colture esistenti ed alle attività di governo del bosco.

- Edifici di servizio, aziendali o interaziendali (Annessi rustici) e3);
- Allevamenti zootecnici di tipo aziendale e5);
- Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo e7);
- Infrastrutture tecniche di difesa del suolo e dell'ambiente e8) limitatamente alla conservazione come indicato nel punto precedente;
- Attività agrituristica e9);

Usi A - in quanto preesistenti o limitatamente agli edifici, comprovati come non più funzionali al fondo **mediante apposita schedatura puntuale approvata o da approvarsi con specifica variante urbanistica:**

(parere CTR 58/04 punto 26)

- Residenza permanente a1);
- Residenza collettiva a2);

Usi B - in quanto preesistenti o limitatamente agli edifici, o porzioni di edifici, comprovati come non più funzionali al fondo **mediante apposita schedatura puntuale approvata o da approvarsi con**

specifico variante urbanistica: (parere CTR 58/04 punto 26)

- Funzioni varie a carattere diffusiva b1);

Usi C in quanto preesistenti:

- Attrezzature ricettive alberghiere c6);
- Esercizi pubblici c9);

Usi G

- Opere per la tutela idrogeologica g7) entro i limiti delle norme di zona o prescrizioni generali;

Usi H

- Attività forestale e gestione del territorio collinare e montano h1) entro i limiti delle norme di zona o prescrizioni generali;
- Attività a carattere naturalistico h2).

3 - Interventi ammessi

- Interventi finalizzati alla qualità ambientale (QA)

a) - *Manutenzione* - Interventi volti alla manutenzione delle risorse primarie, dei paesaggi e del patrimonio culturale, con eventuali interventi di recupero leggera e diffuso, di riuso, di rifunzionalizzazione e di modificazione fisica marginale, strettamente finalizzati al mantenimento dei valori in atto;

b) - *Riqualificazione* - Interventi volti prioritariamente al miglioramento delle condizioni esistenti e alla valorizzazione di risorse male o sottoutilizzate, con modificazioni fisiche o funzionali anche radicalmente innovative ma tali da non aumentare sostanzialmente i carichi urbanistici ed ambientali, da ridurre ad eliminare i conflitti o le improprietà d'uso in atto;

c) - *Restituzione* - Interventi volti al ripristino di condizioni ambientali alterate da processi di degrado, al ripristino delle componenti naturali, all'eliminazione o alla mitigazione dei fattori di degrado o d'alterazione e dei tipi o livelli di fruizione incompatibili, con le modificazioni fisiche o funzionali strettamente necessarie e compatibili con tali finalità.

- Interventi di uso e tutela delle risorse naturali ed ambientali (TR);

Interventi sempre ammessi per gli edifici esistenti non tutelati: MO, MS, RC, RE.

Per gli edifici esistenti, non tutelati, destinati ad uso e1) *case di abitazione* sono ammessi:

a) - AM solo nel caso di residenze alla data di **entrata in vigore della L.R. n. 24/85** (parere CTR 58/04 punto 26) ed abitate stabilmente da almeno 7 anni con i seguenti limiti:

VI max. = 800 mc. compreso l'esistente; **U.I. = esistenti** (oss 10 e 65);

ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 24/1985 e secondo le norme previste al punto 5b dell'art. 4.3.01.

b) - AM ai sensi dell'art.7 della L.R. n. 24/1985, limitatamente agli edifici in fregio alle strade, **elettrodotti e** (parere CTR 58/04 punto 26) zone umide, non tutelati, nei seguenti casi:

1 - solo mediante la trasformazione, con cambio d'uso dell'eventuale annesso rustico, a destinazione residenziale.

VI max. = 800 mc. compreso l'esistente; **U.I. = esistenti** (oss 10 e 65);

Per il recupero dei rustici deve essere comprovata la cessata necessità alla conduzione del fondo (Art. 4 L.R. 24/1985).

2 - per adeguamenti igienico - sanitari e copertura di scale esterne.

Tali interventi di AM, sono consentiti purché realizzati nella parte non prospiciente il fronte stradale, nonché di minor impatto per le zone umide e canali.

Per gli annessi rustici, esclusi gli edifici oggetto di tutela, sono ammessi:

- NC e AM come previsto dal punto 5d dell'art. 4.3.01 e nei limiti complessivi nonché secondo le modalità del punto 5c dell'art. 4.3.01, e comunque con nuova superficie non superiore a mq. 200.

La nuova edificazione dovrà realizzarsi in aderenza al fabbricato esistente, in assenza di vincoli, e comunque quando ciò non sia possibile nell'ambito della pertinenza del sistema edilizio principale.

Gli AM, per adeguamenti igienico - sanitari, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 24/1985, sono consentiti purché realizzati nella parte non prospiciente il fronte stradale, nonché di minor impatto per le zone umide e canali.

Il cambio di destinazione d'uso (CD) di edifici agricoli non più funzionali al fondo, è sempre ammesso per attività a basso impatto nell'ambito degli usi previsti al punto 2, **previa predisposizione di apposita schedatura puntuale approvata o da approvarsi con specifica variante urbanistica.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Il CD di un edificio o parte di esso da uso E) ad altro uso e/o lo scorporo di tale edificio dall'unità agricola, esclude la possibilità di richiedere, in seguito, eventuale ampliamento per l'uso e1) nella medesima unità agricola, di cui al punto precedente.

Il CD da uso e1) a usi a1) o a2) è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale.

Per tutti gli altri eventuali cambi di destinazione d'uso (CD) ammessi, non sono consentiti nuove costruzioni NC o ampliamenti AM, e valgono comunque le suddette norme relative alla convenzione.

Nel caso di recupero di edifici esistenti associato a cambio di destinazione d'uso per funzioni non agricole, l'area di pertinenza dovrà essere sistemata, anche con destinazione ad attività ricreativa scoperta, con soluzioni che non diano luogo ad impermeabilizzazione del suolo o determinino superfici impermeabilizzata inferiori a 100 mq. per ogni complesso edilizio.

Gli ampliamenti residenziali ammessi sono disciplinati dagli artt. 4 e 7 della L.R. n. 24/85. (parere CTR 58/04 punto 26)

Gli usi destinati ad attività agrituristiche, come previsto dal punto 6 art.4.3.01., oltre a prevedere gli interventi edilizi di cui al punto precedente, MO, MS, RC, RE, consentono un ampliamento nel rispetto dei seguenti limiti:

VI max = 1.200 mc.

Per le attrezzature ricettive alberghiere o per la ristorazione esistenti, in edifici non tutelati, sono ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RC, RE.

- AM per esigenze relative ad adeguamenti igienico - funzionali.

Inoltre l'ampliamento sarà subordinato alla predisposizione di apposita schedatura puntuale ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 61/85, conformemente a quanto previsto dall'art. 26, comma 6, lettera c, delle N.T.A. del P.A., come integrato con la variante al P.A. n. 3 approvata con D.G.R. n. 143 del 10.10.2001, approvata o da approvarsi con specifica variante urbanistica. (parere CTR 58/04 punto 26)

Il suddetto intervento dovrà garantire, oltre ad un'ottimale integrazione dell'insieme edilizio con il contesto anche un'adeguata sistemazione degli spazi esterni e delle sistemazioni a verde in armonia con i caratteri naturali dell'area, fatte salve tutte le specifiche tutele e le relative prescrizioni. Dovranno inoltre essere previsti adeguati parcheggi, in rapporto all'utenza prevista, non superando comunque i limiti della tipologia definita dei piccoli parcheggi previsti dal P.A. (punto 8 - art.27).

Per le strutture destinate ad allevamenti di tipo familiare o non intensivo esistenti sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RC, RE.

NC e AM come previsto per gli annessi rustici dal punto 5d dell'art. 4.3.01 e nei limiti complessivi nonché secondo le modalità del punto 5c dell'art. 4.3.01, nonché in particolare al punto 5e).

Tutti gli interventi NC e AM relativi agli annessi rustici o strutture riguardanti allevamenti consentiti, dovranno essere realizzati con soluzioni coerenti con il contesto e mitigati da piantumazioni adeguate.

Sono esclusi NC ed AM per serre.

Tutti gli ampliamenti nonché le nuove costruzioni devono rispettare i requisiti relativi a materiali e tipologie definiti al comma a del punto 5 art.4.3.01.

Tutti gli interventi di MS, RC, RE, AM, che includono opere esterne dovranno rispettare le norme contenute nel RE.

Sono ammesse recinzioni realizzate in siepe o pietra naturale locale a secco, e coerentemente inserite nella trame particellare, nei casi che non costituiscano detrazione visiva di specifiche visuali.

Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o in rete metallica affiancata da siepe.

Distanze e Altezze

Per gli edifici residenziali:

H max. = 6,50 ml o se minore, quella delle preesistenze limitrofe purché siano rispettate le norme igienico - sanitarie previste dal regolamento edilizio relative. Le altezze devono comunque uniformarsi con gli edifici esistenti, in particolare nel caso di AM.

- d min. dai confini di proprietà = 5 ml (distanze inferiori solo con assenso del confinante);

- d min. tra edifici con fronti finestrati e non finestrati = 10 ml (o in aderenza ad edificio esistente).

Per gli edifici di servizio (Annessi rustici, ecc.):

H max. = 6,50 ml fatte salve le accertate esigenze funzionali.

4 - Interventi ed usi di carattere ambientale e territoriale non ammessi

Sono vietati tutti gli usi e le attività che contrastino con i suddetti fini conservativi e fruitivi, in generale quelli previsti dall'art. 2.2.21.

Specifiche deroghe al suddetto articolo:

a) - l'espianto di siepi, filari, alberate, purché se ne preveda l'immediata sostituzione;

b) - gli interventi che modificano il regime delle acque purché previsti in progetti approvati dall'Ente Parco per realizzare vasche, serbatoi, per il miglioramento della bonifica, dei sistemi irrigui e delle necessità idriche per la sicurezza dagli incendi;

c) - i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, purché autorizzati dall'Ente Parco ove prescritti;

d) - interventi per apertura o completamento di strade per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agroforestale e antincendio o quelli realizzati da Enti pubblici competenti.

e) - interventi sui terreni boschivi recentemente imboschiti, con esclusione dei vegri, solo se attuati per governare l'imboschimento nei terreni di recente abbandono e per la ricostituzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da processi erosivi in atto.

5 - Modalità di attuazione Intervento edilizio diretto.

Gli interventi finalizzati alla qualità ambientale (QA) e quelli relativi all'uso e tutela delle risorse naturali ed ambientali (TR) devono avvenire in conformità, anche in termini procedurali, con quanto previsto dall'Ente Parco nell'ambito degli specifici Regolamenti e/o interventi.

Tutti gli interventi di RE, CD, AM, sono subordinati alla presentazione di un progetto riguardante la sistemazione dell'area di pertinenza compatibile con il contesto ambientale e le relative norme di carattere ambientale.

Art. 4.3.04 - Zone E1 Speciale

1 - Tali sottozone sono costituite da ambiti, prevalentemente di pianura e pedecollinari, con particolare funzione di connessione paesistico-ambientale determinata sia dalla propria localizzazione caratterizzata da più presenze rilevanti nell'intorno: emergenze architettoniche, paesaggi, agrari, ecc..., che dalla morfologia territoriale consolidata.

Gli obiettivi sono quelli di non pregiudicare la leggibilità del paesaggio, in particolare lungo i principali con visuali fruibili dalla viabilità principale nonché storica, non compromettere la trama di fondo dei paesaggi agrari, in generale di conservare la morfologia territoriale consolidata senza alterazioni dell'aspetto visibile dei luoghi e il loro rapporto con l'intorno escludendo ogni forma di interferenza o disturbo alle zone adiacenti.

2 - Usi previsti e consentiti

Nelle Zone E1 speciali sono previsti e consentiti i seguenti usi:

Usi E

- Residenziale agricolo e1);

- Usi ed attività a carattere agricolo e2) volti alla manutenzione del territorio con le tradizionali forme di utilizzazione delle risorse per la vita delle comunità locali, ed alla conservazione dei paesaggi

coltivati e del relativo patrimonio culturale, comprendente le varie forme di coltivazione agricola del suolo. In particolare tali usi dovranno essere prevalentemente orientati al mantenimento delle colture esistenti;

- Edifici di servizio, aziendali o interaziendali (Annessi rustici) e3);
- Infrastrutture tecniche di difesa del suolo e dell'ambiente e8) limitatamente alla conservazione come indicato nel punto precedente e2);
- Attività agrituristica e9);

Usi A in quanto preesistenti o limitatamente agli edifici, comprovati come non più funzionali al fondo:

- Residenza permanente a1);
- Residenza collettiva a2);

Usi B in quanto preesistenti o limitatamente agli edifici, o porzioni di edifici, comprovati come non più funzionali al fondo:

- Funzioni varie a carattere diffusivo b1);

Usi C in quanto preesistenti:

- Attrezzature ricettive alberghiere c6);
- Esercizi pubblici c9);

Usi G

- Opere per la tutela idrogeologica g7) entro i limiti delle norme di zona o prescrizioni generali;

Usi H

- Attività forestale e gestione del territorio collinare e montano h1) entro i limiti delle norme di zona o prescrizioni generali;
- Attività a carattere naturalistico h2).

3 - Interventi ammessi

- Interventi finalizzati alla qualità ambientale (QA)

a) - *Manutenzione* - Interventi volti alla manutenzione delle risorse primarie, dei paesaggi e del patrimonio culturale, con eventuali interventi di recupero leggero e diffuso, di riuso, di rifunzionalizzazione e di modificazione fisica marginale, strettamente finalizzati al mantenimento dei valori in atto;

b) - *Restituzione* - Interventi volti al ripristino di condizioni ambientali alterate da processi di degrado, al ripristino delle componenti naturali, all'eliminazione o alla mitigazione dei fattori di degrado o d'alterazione e dei tipi o livelli di fruizione incompatibili, con le modificazioni fisiche o funzionali strettamente necessarie e compatibili con tali finalità.

- Interventi di uso e tutela delle risorse naturali ed ambientali (TR);

Interventi ammessi per gli edifici esistenti non tutelati: MO, MS, RC, RE.

Per gli edifici esistenti, non tutelati, destinati ad uso e1) *case di abitazione* sono ammessi:

A) - AM solo nel caso di residenze esistenti alla data di entrata in vigore **della L.R. n. 24/85** (parere CTR 58/04 punto 26) ed abitate stabilmente da almeno 7 anni con i seguenti limiti:

VI max. = 800 mc. compreso l'esistente, ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 24/1985 e secondo le norme previste al punto 5b dell'art. 4.3.01.

B) - AM ai sensi dell'art.7 della L.R. n. 24/1985, limitatamente agli edifici in fregio alle strade, **elettrodotti** (parere CTR 58/04 punto 26) e zone umide, non tutelati, nei seguenti casi:

1 - solo mediante la trasformazione, con cambio d'uso dell'eventuale annesso rustico, a destinazione residenziale.

VI max. = 800 mc. compreso l'esistente;

U.I. = esistenti (oss 10 e 65);

Per il recupero dei rustici deve essere comprovata la cessata necessità alla conduzione del fondo (Art. 4 L.R. n. 24/1985).

2 - per adeguamenti igienico-sanitari e copertura di scale esterne.

Tali interventi di AM, sono consentiti purché realizzati nella parte non prospiciente il fronte stradale, nonché di minor impatto per le zone umide e canali.

Per gli annessi rustici, esclusi gli edifici oggetto di tutela, sono ammessi:

- AM come previsto dal punto 5d dell'art. 4.3.01 e nei limiti complessivi nonché secondo le modalità del punto 5c dell'art. 4.3.1, e comunque con superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 80.

Gli AM, per adeguamenti igienico - sanitari, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 24/1985, sono consentiti purché realizzati nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Il cambio di destinazione d'uso (CD) di edifici agricoli non più funzionali al fondo, e sempre ammesso per attività a basso impatto nell'ambito degli usi previsti al punto 2, **previa predisposizione di apposita schedatura puntuale approvata o da approvarsi con specifica variante urbanistica** (parere CTR 58/04 punto 26)

Il CD di un edificio o parte di esso da uso E) ad altro uso e/o lo scorporo di tale edificio dall'unità agricola, esclude la possibilità di richiedere, in seguito, eventuale ampliamento per l'uso e1) nella medesima unità agricola, di cui al punto precedente.

Il CD da uso e1) a usi a1) o a2) è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale.

Per tutti gli altri eventuali cambi di destinazione d'uso (CD) ammessi, non sono consentiti nuove costruzioni NC o ampliamenti AM, e valgono comunque le suddette norme relative alla convenzione.

Gli usi agrituristici sono consentiti, come previsto dal punto 6, art. 4.3.01., con i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RC, RE.

AM - limitatamente ad adeguamenti igienico-funzionali, in edifici non tutelati.

Per le attrezzature ricettive alberghiere o per la ristorazione esistenti, in edifici non tutelati, sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RC, RE.

Gli ampliamenti residenziali ammessi sono disciplinati dagli artt. 4 e 7 della L.R. n. 24/85. (parere CTR 58/04 punto 26)

Per le strutture destinate ad allevamenti di tipo familiare o non intensiva esistenti sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RC, RE.

NC e AM come previsto per gli annessi rustici dal punto 5d dell'art. 4.3.01 e nei limiti complessivi nonché secondo le modalità del punto 5c dell'art. 4.3.01, nonché in particolare al punto 5e).

Sono esclusi NC ed AM per serre.

Tutti gli interventi di MS, RC, RE, AM, che includono opere esterne dovranno rispettare le norme costruttive contenute nel R.E.

Tutti gli ampliamenti nonché le nuove costruzioni devono rispettare i requisiti relativi a materiali e tipologie definiti al comma a del punto 5 Art.4.3.01.

Sono ammesse recinzioni realizzate in siepe o pietra naturale locale a secco, e coerentemente inserite nella trame particellare, nei casi che non costituiscano detrazione visiva di specifiche visuali.

Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o in rete metallica affiancata da siepe.

Distanze e Altezze

Per gli edifici residenziali:

H max. = 6,50 ml o se minore, quella delle preesistenze limitrofe purché siano rispettate le norme igienico - sanitarie previste dal regolamento edilizia relative. Le altezze devono comunque uniformarsi con gli edifici esistenti, in particolare nel caso di AM.

- d min. dai confini di proprietà = 5 ml. (distanze inferiori solo con assenso del confinante);

- d min. tra edifici con fronti finestrati e non finestrati = 10 ml (o in aderenza ad edificio esistente);

Per gli edifici di servizio (annessi rustici, ecc.): max. = 6,5 ml fatte salve le accertate esigenze funzionali.

4 - Interventi ed usi di carattere ambientale e territoriale non ammessi

Sono vietati tutti gli usi e le attività che contrastino con i suddetti fini conservativi e fruitivi in generale quelli previsti dall'art. 2.2.21.

Specifiche deroghe al suddetto articolo:

a) - l'espianto di siepi, filari, alberate, purché se ne preveda l'immediata sostituzione;

b) - gli interventi che modificano il regime delle acque purché previsti in progetti approvati dall'Ente Parco per realizzare vasche, serbatoi, per il miglioramento della bonifica, dei sistemi irrigui e delle necessità idriche per la sicurezza dagli incendi

c) - i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, purché autorizzati dall'Ente Parco ove prescritti;

d) - interventi per apertura o completamento di strade per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agroforestale e antincendio o quelli realizzati da Enti pubblici competenti.

e) - interventi sui terreni boschivi recentemente imboschiti, con esclusione dei vegri, solo se attuati per governare l'imboschimento nei terreni di recente abbandono e per la ricostituzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da processi erosivi in atto.

5 - Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto.

Gli interventi finalizzati alla qualità ambientale (QA) e quelli relativi all'uso e tutela delle risorse naturali ed ambientali (TR) devono avvenire in conformità, anche in termini procedurali, con quanto previsto dall'Ente Parco nell'ambito degli specifici Regolamenti e/o interventi.

Tutti gli interventi di RE, CD, AM, sono subordinati alla presentazione di un progetto riguardante la sistemazione dell'area di pertinenza compatibile con il contesto ambientale e le relative norme di carattere ambientale.

Art. 4.3.05 - Zone E1 - Riserva

1 - Sono incluse in questa sottozona le aree collinari di notevole valore e pregio naturalistico ambientale, oggetto di tutela specifica all'Art 2 2.14, il cui equilibrio biologico ed ambientale necessita di migliori condizioni e risulta più esposto agli effetti nonché ai rischi determinati da interferenze antropiche.

Gli obiettivi sono quelli di potenziamento delle funzionalità ecosistemiche, mediante: avviamento di soprassuoli all'alto fusto, la regimazione del governo del ceduo, l'ampliamento della biodiversità vegetale nonché l'eliminazione o la riduzione di fattori di disturbo.

2 - Usi previsti e consentiti

Nelle Zone E1 - Riserva sono previsti e consentiti i seguenti usi:

Usi H

- Attività a carattere naturalistico h2) in particolare caratterizzate dalla riduzione al minimo delle interferenze antropiche, comunque compatibili con lo stato dei luoghi (attività scientifiche, naturalistiche, didattico - culturali, escursionistiche, ecc...).

Per tali zone gli usi naturalistici possono estendersi ad attività di carattere sportivo e ricreativo, prive di attrezzature fisse e che non richiedono l'uso di motori o comportino effetti apprezzabili sulla biocenosi in atto.

- Attività forestale e gestione del territorio collinare e montano h2), nonché

- Usi ed attività a carattere agricolo e2) volti ambedue alla manutenzione del territorio con le tradizionali forme di utilizzazione delle risorse per la vita delle comunità locali, ed alla conservazione dei paesaggi coltivati e del relativo patrimonio culturale, comprendente in varia misura le attività di gestione forestale, i servizi e le infrastrutture ad essa connesse, nonché le varie forme di coltivazione agricola del suolo.

In particolare tali usi dovranno essere prevalentemente orientati al mantenimento delle colture esistenti ed alle attività di governo del bosco.

Altri Usi E

- Residenziale agricolo e1);

- Edifici di servizio, aziendali o interaziendali (Annessi rustici) e3);

- Infrastrutture tecniche di difesa del suolo e dell'ambiente e8) limitatamente alla conservazione come indicato nel punto precedente e2);

- Attività agrituristica e9);

Usi A in quanto preesistenti o limitatamente agli edifici, comprovati come non più funzionali al fondo:

- Residenza permanente a1);

- Residenza collettiva a2);

Usi G

- Opere per la tutela idrogeologica g7) nei limiti e secondo le modalità previste per la zona.

3 - Interventi ammessi

- Interventi finalizzati alla qualità ambientale (QA):

a) - *Conservazione* - Interventi di conservazione delle risorse naturali e dei processi biocenotici, delle risorse naturali e dei processi biocenotici, delle risorse e delle testimonianze culturali, con eventuali attività manutentive o di controllo dei tipi e livelli di fruizione strettamente connesse alla finalità;

b) - *Conservazione attiva* - Interventi di conservazione attiva costituita da: eliminazione degli elementi infestanti o degradanti, parziali rimodellazioni del suolo per la sicurezza e la stabilità idrogeologica o

per la fruizione naturalistica, nonché azioni di monitoraggio e tutti gli interventi diretti all'innescio o al controllo dei processi naturali

c) - *Manutenzione* - Interventi volti alla manutenzione delle risorse primarie, dei paesaggi e del patrimonio culturale, con eventuali interventi di recupero leggero e diffuso, di riuso, di rifunzionalizzazione e di modificazione fisica marginale, strettamente finalizzati al mantenimento dei valori in atto;

d) - *Restituzione* - Interventi volti al ripristino di condizioni ambientali alterate da processi di degrado, al ripristino delle componenti naturali, all'eliminazione o alla mitigazione dei fattori di degrado o d'alterazione e dei tipi o livelli di fruizione incompatibili, con le modificazioni fisiche o funzionali strettamente necessarie e compatibili con tali finalità.

- Interventi di uso e tutela delle risorse naturali ed ambientali (TR);

Interventi sempre ammessi per gli edifici esistenti non tutelati: MO, MS, RC, RE.

Per gli annessi rustici, l'ampliamento (AM) è consentito esclusivamente per esigenze di risanamento igienico funzionale, nei limiti definiti al punto 4 c) d) - art. 4.3.01 e comunque con superficie lorda di pavimento non superiori a mq.80.

Il cambio di destinazione d'uso (CD) di edifici agricoli non più funzionali al fondo, è sempre ammesso per attività a basso impatto nell'ambito degli usi previsti al punto 2, **previa predisposizione di apposita schedatura puntuale approvata o da approvarsi con specifica variante urbanistica.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Il CD da uso e1) a usi a1) o a2) è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale.

Gli interventi finalizzati ad attività agrituristiche sono ammessi nei limiti dei tipi precedenti MO, MS, RC, RE.

Tutti gli interventi di MS, RC, RE, AM, che includono opere esterne dovranno rispettare le norme costruttive contenute nel R.E.

Tutti gli ampliamenti, devono inoltre rispettare i requisiti relativi a materiali e tipologie definiti al punto 5a dell'art. 4.3.01.

Distanze e Altezze

Per gli edifici residenziali:

H max = 6,50 ml o se minore, quella delle preesistenze limitrofe purché siano rispettate le norme igienico - sanitarie previste dal regolamento edilizio relative. Le altezze devono comunque uniformarsi con gli edifici esistenti, in particolare nel caso di AM.

- d min. dai confini di proprietà = 5 ml (distanze inferiori solo con assenso del confinante)

- d min. tra edifici con fronti finestrati e non finestrati = 10 ml (o in aderenza ad edificio esistente);

Per gli edifici di servizio (Annessi rustici, ecc.):

H max. = 6,50 ml fatte salve le accertate esigenze funzionali.

4 - Interventi ed usi di carattere ambientale e territoriale non ammessi

Sono vietati tutti gli usi e le attività che contrastino con i suddetti fini conservativi e fruitivi. in generale quelli previsti dall'art. 2.2.21.

Specifiche deroghe al suddetto articolo:

a) - interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agroforestale realizzati da enti pubblici di settore;

- b) - trasformazione di incolti in aree coltivate, solo per governare l'imboschimento è per la ricostituzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da gravi processi erosivi in atto, con esclusione in ogni caso delle aree di *vegro* (terreni incolti improduttivi consolidati);
- c) - interventi selvicolturali solo se attuati secondo gli indirizzi del P.A. per i diversi tipi forestali;
- d) - movimenti di terreno e modificazioni dei reticoli idrici superficiali solo se finalizzati al mantenimento delle attività agropastorali in atto (purché compatibili con gli ecosistemi protetti) al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, alla difesa idrogeologica o al recupero ambientale di cave dismesse ed altre aree degradate, attraverso tecniche di ingegneria naturalistica
- e) - interventi relativi alla manutenzione ordinaria e al riordino degli impianti di emittenza radiotelevisiva esistenti, solo secondo le indicazioni contenute nell'art.19 del PA. nonché con le specificazioni del Progetto Antenne.

E' sempre esclusa l'introduzione di specie animali o vegetali suscettibili di provocare alterazione.

5 - Modalità di attuazione Intervento edilizio diretto.

Gli interventi finalizzati alla qualità ambientale (QA) e quelli relativi all'uso e tutela delle risorse naturali ed ambientali (TR) devono avvenire in conformità, anche in termini procedurali, con quanto previsto dall'Ente Parco nell'ambito degli specifici Regolamenti e/o interventi.

Art. 4.3.06 - Zone E1 - Riserva Particolare

1 - Tale zona è costituita da un ambito collinare, privo di edifici, di particolare pregio naturalistico ambientale, oggetto di tutela specifica all'art.2.2.15., per la quale si pongono come esclusive le esigenze di protezione del suolo, sottosuolo, della flora e della fauna.

Gli obiettivi sono quelli di conservazione integrale dell'assetto naturalistico e salvaguardia degli equilibri biologici in atto.

2 - Usi previsti e consentiti

Usi H

- Attività forestale e gestione del territorio collinare e montano h2) nei limiti e secondo le modalità previste per la zona;
- Attività a carattere naturalistico h2) in particolare caratterizzate dalla riduzione al minimo delle interferenze antropiche, comunque compatibili con lo stato dei luoghi (attività scientifiche, naturalistiche, didattico-culturali, escursionistiche, ecc...).

Usi G

- Opere per la tutela idrogeologica g7) nei limiti e secondo le modalità previste per la zona.

3 - Interventi ammessi

- Interventi finalizzati alla qualità ambientale (QA)

a) - *Conservazione* - Interventi di conservazione delle risorse naturali e dei processi biocenotici, delle risorse naturali e dei processi biocenotici, delle risorse e delle testimonianze culturali, con eventuali attività manutentive o di controllo dei tipi e livelli di fruizione strettamente connesse alla finalità conservativa.

4 - Interventi ed usi di carattere ambientale e territoriale non ammessi

Sono vietati tutti gli usi e le attività che contrastino con i suddetti fini conservativi e fruitivi in generale quelli previsti dall'art. 2.2.21, inoltre sono altresì vietati:

- a) - l'esecuzione di tagli boschivi;
- b) - ogni genere di scavo o movimento del terreno;

- c) - ogni tipo di intervento costruttivo o di installazione di manufatti di qualsiasi genere, comprese le recinzioni;
- d) - l'introduzione di specie animali o vegetali suscettibili di provocare alterazione.

5 - Modalità di attuazione

Ogni intervento o attività interagente con i caratteri prevalenti dell'area deve avvenire in conformità, anche in termini procedurali, con quanto previsto dall'Ente Parco nell'ambito degli specifici Regolamenti e progetti tematici.

Art. 4.3.07 - Zone E1 - Emergenze architettoniche e paesistico-ambientali

1 - Comprendono le zone identificate come Emergenze architettoniche e paesistico - ambientali composte sia da edifici e/o complessi edilizi che dai contorni dei medesimi, per i quali rappresentano il contesto storico di pertinenza nonché ambiti di particolare rilevanza ambientale e paesistica.

Tali zone, che costituiscono oggetto di tutela all'art. 2.2.04, sono:

1A-Vescovi, 2A-Tolomei, 3A-Ferri, 4A-Torreglia Alta, 5A-Corte Benedettina, 6A-Castelletto, 7A-Rua, 8A-Cattaneo-Steven.

2 - Usi previsti e consentiti

In generale sono ammessi, oltre agli usi propri originari o storicamente consolidati, solo quegli usi compatibili con i caratteri architettonici, funzionali, distributivi dell'edificio o del complesso, nonché con i caratteri paesistico ambientali relativi all'intorno identificato come ambito di pertinenza.

Usi A

- Residenza permanente a1);
- Residenza collettiva a2);

Usi B

- Usi a carattere diffusivo b1) con verifica di compatibilità;

Usi C

- Attività direzionali e complessi terziari ci) solo se di medie dimensioni e con verifica di compatibilità;
- Attrezzature ricettive alberghiere c6) con verifica di compatibilità;
- Esercizi pubblici c9) limitatamente a quelli in essere

Usi E

- Residenziale agricolo e1) in quanto originario o consolidato;
- Edifici di servizio, aziendali o interaziendali (Annessi rustici) e3) in quanto originario o consolidato;
- Infrastrutture tecniche di difesa del suolo e dell'ambiente e8) limitatamente alla conservazione del contesto);
- Attività agrituristica e9);

Usi F

- Attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali f1) con verifica di compatibilità;
- Servizi per l'istruzione non dell'obbligo f3);
- Servizi Religiosi f5);
- Attrezzature sociosanitarie ed assistenziali per anziani f6) con verifica di compatibilità;
- Verde pubblico attrezzato e/o verde ambientale f9).

3 - Interventi ammessi

Gli interventi ammessi per tale zone, fatte salve le prescrizioni dell'art. 2.2.4, sono:

- Interventi finalizzati alla qualità ambientale (QA):

a) - *Conservazione* - Interventi di conservazione delle risorse naturali e dei processi biocenotici, delle risorse naturali e dei processi biocenotici, delle risorse e delle testimonianze culturali, con eventuali attività manutentive o di controllo dei tipi e livelli di fruizione strettamente connesse alla finalità

b) - *Conservazione attiva* - Interventi di conservazione attiva costituita da: eliminazione degli elementi infestanti o degradanti, parziali rimodellazioni del suolo per la sicurezza e la stabilità idrogeologica o per la fruizione naturalistica, nonché azioni di monitoraggio e tutti gli interventi diretti all'Innesco o al controllo dei processi naturali;

In particolare con i seguenti fini:

- negli intorni delle emergenze architettoniche, sono esclusi tutti gli interventi che possano arrecare pregiudizio per la loro leggibilità e riconoscibilità o il loro apprezzamento paesistico. Ciò comporta la conservazione dei connotati morfologici naturali, delle masse arboree e degli spazi aperti e l'esclusione di ogni intervento anche agroforestale che modifichi l'aspetto visibile dei luoghi o il loro rapporto con le emergenze interessate.

Tutti gli interventi di carattere paesistico-ambientale dovranno contribuire a mitigare od eliminare i fattori di detrazione visiva o di degrado incidenti sul detto rapporto.

Tutti gli interventi di carattere paesistico-ambientale dovranno costituire prioritariamente operazioni dirette alla conservazione ed alla valorizzazione dell'ambito e della pertinenza dell'emergenza e dovranno essere realizzati con tecnologie appropriate e compatibili.

Per gli edifici e complessi principali classificati A1, nonché per tutti gli edifici tutelati ricadenti nella zona valgono le norme relative alla specifica categoria di appartenenza contenute agli artt. 4.3.02 e 4.1.01.

Per gli edifici o manufatti esistenti sempre ricadenti nel suddetto ambito sono ammessi MO, MS, RC, RI. Gli interventi di RI saranno realizzati nel rispetto de seguenti limiti:

VI max. = Volume esistente.

Il progetto relativo agli interventi di RI che dovranno di norma essere sempre migliorativi rispetto la situazione da trasformare, dovrà inoltre essere preceduto da uno studio di compatibilità paesistico-ambientale da sottoporre alla Commissione Edilizia.

Tutti gli interventi di RI dovranno adottare tecniche costruttive coerenti con quelle del contesto, nonché applicare sia le medesime indicazioni tecnologiche previste per gli edifici classificati che quelle definite dal R.E.

4 - Cambio di destinazione d'uso

In generale sono ammessi gli usi propri originari o storicamente consolidati, e quegli usi. nell'ambito del punto 2), compatibili con i caratteri architettonici, funzionali, distributivi dell'edificio o del complesso, nonché con quelli paesistico ambientali relativi all'intorno identificato come ambito di pertinenza.

L'ammissibilità del CD deve essere verificata in relazione all'attitudine dell'edificio o delle parti interessate ad accogliere il nuovo uso nel rispetto dei caratteri tipologici e distributivi, sono da considerarsi incompatibili tutti quegli usi che comportino rilevanti modificazioni all'organizzazione spaziale e distributiva originale del l'edificio. Per tale giudizio il Sindaco dovrà avvalersi del parere della Commissione edilizia.

Il CD è **disciplinato da specifiche schede d'intervento, contenenti l'indicazione e la quantificazione puntuale delle destinazioni compatibili, e la definizione delle eventuali dotazioni di aree a servizi necessarie. In carenza di tali schede il CD non è ammesso.** (parere CTR 58/04 punto 26)

5 - Modalità di attuazione

Come al punto 6 dell'art. 4.1.01.

6 - Interventi ed usi di carattere ambientale e territoriale non ammessi.

Sono vietati tutti gli usi e le attività che contrastino con i suddetti fini conservativi e fruitivi in generale quelli previsti dall'art. 2.2.21, inoltre sono altresì vietati:

- a) - l'esecuzione di tagli boschivi;
- b) - ogni genere di scavo o movimento del terreno;
- c) - ogni tipo di intervento costruttivo o di installazione di manufatti di qualsiasi genere, comprese le recinzioni;

7 - Modalità di attuazione Intervento edilizio diretto

I CD dovranno rispettare i contenuti delle schede d'intervento.

Art. 4.3.08 - Zone E1- Paesaggi agrari di specifico interesse paesistico-ambientali

1 - Comprendono le parti del territorio perlopiù collinare e pedecollinare di rilevante pregio paesaggistico caratterizzate da un peculiare rapporto tra componente antropica, assetto insediativo ed agrario, e componente naturale, assetto fisico, geomorfologico ed ambientale.

Tali zone, che costituiscono oggetto di tutela all'art. 2.2.13 sono:

Sistema Valletta Abate Barbieri

1 - *Ambiti connessi all'Attraversamento est-ovest Torreglia/P. Roccolo (SP n. 43)*

2 - *Ambito di Villa Immacolata*

Sistema di Torreglia Alta

3 - *Ambito esteso tra il nucleo di Val del Rio e Torreglia Alta*

Torreglia

4 - *Ambito relativo ai versanti di M. Cerega*

5 - *Ambito compreso tra il M. Pirio e M. Rina*

6 - *Versante Monte Rina*

7 - *Ambito esteso tra M. Sengiari, M. Ortone e la viabilità pedecollinare (via Ferruzzi)*

Luvigliano

8 - *Ambito Vallarega.*

2 - Usi previsti e consentiti: Usi E

- Residenziale agricolo e1);

- Usi ed attività a carattere agricolo e2) in particolare agroforestali, volti alla mantenimento del territorio con le tradizionali forme di utilizzazione delle risorse per la vita delle comunità locali, ed alla conservazione dei paesaggi coltivati e del relativo patrimonio culturale, comprendente in varia misura le attività di gestione forestale, i servizi e le infrastrutture ad essa connesse, nonché le varie forme di coltivazione agricola del suolo.

In particolare tali usi dovranno essere prevalentemente orientati al mantenimento delle colture esistenti ed alle attività di governo del bosco.

- Edifici di servizio, aziendali o interaziendali (Annessi rustici) e3);

-Infrastrutture tecniche di difesa del suolo e dell'ambiente e8) limitatamente alla conservazione come indicato nel punto precedente e2);

- Attività agrituristica e9);

Usi A in quanto preesistenti o limitatamente agli edifici, comprovati come non più funzionali al fondo:

- Residenza permanente a1);
- Residenza collettiva a2);

Usi B in quanto preesistenti o limitatamente agli edifici, o porzioni di edifici, comprovati come non più funzionali al fondo:

- Funzioni varie a carattere diffusivo b1);

Usi C in quanto preesistenti:

- Attrezzature ricettive alberghiere c6);
- Esercizi pubblici c9);

Usi G

- Opere per la tutela idrogeologica g7) entro i limiti delle norme di zona o prescrizioni generali i;

Usi H

- Attività forestale e gestione del territorio collinare e montano h1) entro i limiti delle norme di zona o prescrizioni generali;
- Attività a carattere naturalistico h2).

Per la disciplina relativa agli usi riguardanti gli edifici tutelati ricadenti nelle zone di paesaggio agrario, valgono le norme contenute all'art. 4.3.02.

3 - Interventi ammessi

Gli interventi ammessi per tale zone, fatte salve le prescrizioni dell'art. 2.2.04, sono:

- Interventi finalizzati alla qualità ambientale (QA)

a) - *Manutenzione* - Interventi volti alla manutenzione delle risorse primarie, dei paesaggi e del patrimonio culturale, con eventuali interventi di recupero leggero e diffuso, di riuso, di rifunzionalizzazione e di modificazione fisica marginale, strettamente finalizzati al mantenimento dei valori in atto

c) - *Restituzione* - Interventi volti al ripristino di condizioni ambientali alterate da processi di degrado, al ripristino delle componenti naturali, all'eliminazione o alla mitigazione dei fattori di degrado o d'alterazione e dei tipi o livelli di fruizione incompatibili, con le modificazioni fisiche o funzionali strettamente necessarie e compatibili con tali finalità.

In particolare con i seguenti fini:

- conservazione della varietà degli ordinamenti culturali,
- conservazione dei caratteri strutturali, tipologici e morfologici dell'assetto delle aree interessate;
- conservazione delle masse boschive.

Tutti gli interventi di carattere paesistico-ambientale dovranno contribuire a mitigare od eliminare i fattori di detrazione visiva o di degrado incidenti sul detto rapporto.

Tutti gli interventi di carattere paesistico-ambientale dovranno costituire prioritariamente operazioni dirette alla conservazione ed alla valorizzazione dell'ambito e della pertinenza dell'emergenza e dovranno essere realizzati con tecnologie appropriate e compatibili.

- Interventi di uso e tutela delle risorse naturali ed ambientali (TR);

Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- Gli *edifici tutelati* ricadenti nelle aree di paesaggio agrario sono assoggettati alle norme relative alla specifica categoria di appartenenza contenute all'art. 4.3.02

Non sono pertanto ammessi interventi di nuova costruzione in ambiti interagenti con tali edifici o complessi, nonché con le relative pertinenze ed intorni.

Ciò comporta la conservazione dei connotati morfologici naturali, delle masse arboree e degli spazi aperti e l'esclusione di ogni intervento anche agroforestale che modifichi l'aspetto visibile dei luoghi o il loro rapporto con i brani di paesaggio interessati. Gli usi agrituristici sono consentiti, come previsto dal punto 6, art. 4.3.01., solo compatibilmente ai caratteri ed alla categoria dell'edificio nonché limitatamente agli interventi edilizi ammessi.

Per gli edifici *esistenti non tutelati*, destinati ad uso e1) *case di abitazione* sono ammessi:

A - AM solo nel caso di residenze esistenti alla data di entrata in vigore **della L.R. n. 24/85** ed abitate stabilmente da almeno 7 anni con i seguenti limiti:

VI max. = 800 mc. compreso l'esistente, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/1985 e secondo le norme previste al punto 5b dell'art. 4.3.01.

B) - AM ai sensi dell'Art.7 della L.R.24/85, limitatamente agli edifici in fregio alle strade, **elettrodotti (di cui alla L.R. n. 1/2003)** (parere CTR 58/04 punto 26) e zone umide, non tutelati, nei seguenti casi:

1 - solo mediante la trasformazione, con cambio d'uso dell'eventuale annesso rustico, a destinazione residenziale.

VI max. = 800 mc. compreso l'esistente; **U.I. = esistenti** (oss 10 e 65);

Per il recupero dei rustici deve essere comprovata la cessata necessità alla conduzione del fondo (Art. 4 L.R. n. 24/1985).

2 - per adeguamenti igienico-sanitari e copertura di scale esterne.

Tali interventi di AM, sono consentiti purché realizzati nella parte non prospiciente il fronte stradale, nonché di minor impatto per le zone umide e canali.

Per gli annessi rustici, sono ammessi:

- AM come previsto dal punto 5d dell'art. 4.3.01 e nei limiti complessivi nonché secondo le modalità del punto 5c dell'art. 4.3.01, e comunque con una nuova superficie non superiore a mq. 200.

Gli AM, per adeguamenti igienico-sanitari, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 24/1985, sono consentiti purché realizzati nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Il cambio di destinazione d'uso (CD) di edifici agricoli non più funzionali al fondo è sempre ammesso per attività e soluzioni progettuali a basso impatto nell'ambito degli usi previsti al punto 2, **previa predisposizione di apposita schedatura puntuale approvata o da approvarsi con specifica variante urbanistica.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Il CD di un edificio o parte di esso da uso E) ad altro uso e/o lo scorporo di tale edificio dall'unità agricola, esclude la possibilità di richiedere, in seguito, eventuale ampliamento per l'uso e1) nella medesima unità agricola, di cui al punto precedente.

Il CD da uso e1) a usi a1) o a2) è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale.

Per tutti gli altri eventuali cambi di destinazione d'uso (CD) ammessi, non sono consentiti nuove costruzioni NC o ampliamenti AM, e valgono comunque le suddette norme relative alla convenzione.

Gli usi agrituristici sono consentiti, come previsto dal punto 6, art. 4.3.01, con i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RC, RE.

AM limitatamente ad adeguamenti igienico-funzionali, solo in edifici non tutelati.

Gli ampliamenti residenziali ammessi sono disciplinati dagli artt. 4 e 7 della L.R. n. 24/85. (parere CTR 58/04 punto 26)

Per le attrezzature ricettive alberghiere o per la ristorazione esistenti, in edifici non tutelati, sono ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RC, RE.

- AM per esigenze relative ad adeguamenti igienico-funzionali.

Inoltre l'ampliamento **sarà subordinato alla predisposizione di apposita schedatura puntuale ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 61/85, conformemente a quanto previsto dall'art. 26, comma 6, lettera c, delle N.T.A. del P.A., come integrato con la variante al P.A. n. 3 approvata con D.G.R. n. 143 del 10.10.2001, approvata o da approvarsi con specifica variante urbanistica.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Il suddetto intervento dovrà garantire, oltre ad un'ottimale integrazione dell'insieme edilizio con il contesto anche un'adeguata sistemazione degli spazi esterni e delle sistemazioni a verde in armonia con i caratteri naturali dell'area, fatte salve tutte le specifiche tutele e le relative prescrizioni. Dovranno inoltre essere previsti adeguati parcheggi, in rapporto all'utenza prevista, non superando comunque i limiti della tipologia definita dei piccoli parcheggi previsti dal P.A. (punto 8 - art. 27).

Per le strutture destinate ad allevamenti di tipo familiare o non intensivo esistenti sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RC, RE.

NC e AM come previsto per gli annessi rustici dal punto 5d dell'art. 4.3.01 e nei limiti complessivi nonché secondo le modalità del punto 5c dell'art. 4.3.01, nonché in particolare al punto 5e).

Tutti gli interventi NC e AM relativi agli annessi rustici o strutture riguardanti allevamenti consentiti, dovranno essere realizzati con soluzioni coerenti con il contesto e mitigati da piantumazioni adeguate.

Sono esclusi NC ed AM per serre.

Tutti gli interventi di AM dovranno realizzarsi mediante accorpamenti con le preesistenze, le cui soluzioni dovranno coerentemente integrarsi al contesto.

L'ammissibilità dei suddetti interventi dovrà avvalersi del parere **della Commissione edilizia del responsabile del servizio.**

Tutti gli interventi di MS, RC, RE, AM, che includono opere esterne dovranno rispettare le norme costruttive contenute nel R.E.

Tutti gli ampliamenti nonché le nuove costruzioni devono rispettare i requisiti relativi a materiali e tipologie definiti al comma a del punto 5, art. 4.3.01.

Distanze e Altezze Per gli edifici residenziali:

H max, = 6,50 ml o se minore, quella delle preesistenze limitrofe purché siano rispettate le norme igienico-sanitarie previste dal regolamento edilizio relative. Le altezze devono comunque uniformarsi con gli edifici esistenti, in particolare nel caso di AM.

d.m. dai confini di proprietà = 5 ml (distanze inferiori solo con assenso del confinante); d mm. tra edifici con fronti finestrati e non finestrati= 10 ml (o in aderenza ad edificio esistente);

Per gli edifici di servizio (Annessi rustici, ecc.):

H max. = 6,50 ml fatte salve le accertate esigenze funzionali.

4 - Interventi ed usi di carattere ambientale e territoriale non ammessi

Sono vietati tutti gli usi e le attività che contrastino con i suddetti fini conservativi e fruitivi in generale quelli previsti dall'art. 2.2.21, inoltre sono altresì vietati:

a) - l'esecuzione di tagli boschivi;

b) - ogni genere di scavo o movimento del terreno, non autorizzato;

c) - ogni tipo di intervento costruttivo o di installazione di manufatti di qualsiasi genere, comprese le recinzioni, infrastrutture, rettifiche stradali, elettrodotti.

5 - Modalità di attuazione Intervento edilizio diretto, Studio di compatibilità paesistico-ambientale propedeutico ad interventi di AM, CD o interventi di carattere ambientale.

Art. 4.3.09 – Zone E2

1 - Comprendono le parti di pianura del territorio comunale, destinate prioritariamente alla promozione agricola caratterizzate dall'esercizio delle attività agricole, di allevamento e zootecnia, in cui sono agevolate le colture che integrano l'incremento della redditività aziendale con la manutenzione delle caratteristiche naturalistiche ed ambientali delle singole aree.

Le zone E2 sono da considerarsi le aree di primaria importanza per la funzione agricola - produttiva anche in relazione alla struttura e qualità aziendale.

Gli obiettivi per tali zone sono quelli di sviluppo dell'agricoltura con la piena e razionale utilizzazione delle risorse e delle potenzialità ambientali combinati al contempo ad azioni che riducano gli impatti negativi.

Con riferimento alla L.R. n. 24/85, nelle zone E2 sono di norma consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 e 7 della legge stessa, con le ulteriori limitazioni contenute nel presente e nei successivi art. (parere CTR 58/04 punto 26)

2 - Usi previsti e consentiti

Nelle Zone E2 sono previsti e consentiti i seguenti usi:

Usi E

- Residenziale agricolo e1);
- usi ed attività a carattere agricolo e2) in particolare finalizzate: all'integrazione tra il mantenimento del territorio con le tradizionali forme di utilizzazione delle risorse per la vita delle comunità locali, dei paesaggi coltivati e del relativo patrimonio culturale, alla tutela delle risorse naturali di supporto al medesimo sistema produttivo agricolo, a contribuire alla tutela e promozione dell'efficienza delle aziende agricole.

- Edifici di servizio, aziendali o interaziendali (Annessi rustici) e3);
- Allevamenti zootecnici di tipo aziendale o interaziendale e5);
- Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti e6);
- Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo e7);
- Infrastrutture tecniche di difesa del suolo e dell'ambiente e8) limitatamente alla alle condizioni indicate nel punto precedente;
- Attività agrituristica e9);

Usi A in quanto preesistenti o limitatamente agli edifici, comprovati come non più funzionali al fondo:

- Residenza permanente a1);
- Residenza collettiva a2);

Usi B in quanto preesistenti o limitatamente agli edifici, comprovati come non più funzionali al fondo:

- Funzioni varie a carattere diffusivo b1);

Usi C in quanto preesistenti:

- Attrezzature ricettive alberghiere c6);
- Esercizi pubblici c9);
- Artigianato di servizio minore c11).

3 - Interventi ammessi

- Interventi finalizzati alla qualità ambientale (QA)

a) - *Manutenzione* - Interventi volti alla manutenzione delle risorse primarie, dei paesaggi e del patrimonio culturale, con eventuali interventi di recupero leggero e diffuso, di riuso, di rifunzionalizzazione e di modificazione fisica marginale, strettamente finalizzati al mantenimento dei valori in atto;

b) - *Riqualificazione* - Interventi volti prioritariamente al miglioramento delle condizioni esistenti e alla valorizzazione di risorse male o sottoutilizzate, con modificazioni fisiche o funzionali anche radicalmente innovative ma tali da non aumentare sostanzialmente i carichi urbanistici ed ambientali, da ridurre od eliminare i conflitti o le improprietà d'uso in atto;

c) - *Restituzione* - Interventi volti al ripristino di condizioni ambientali alterate da processi di degrado, al ripristino delle componenti naturali, all'eliminazione o alla mitigazione dei fattori di degrado o d'alterazione e dei tipi o livelli di fruizione incompatibili, con le modificazioni fisiche o funzionali strettamente necessarie e compatibili con tali finalità

- Interventi di uso e tutela delle risorse naturali ed ambientali (TR);

Interventi sempre ammessi per gli edifici esistenti non tutelati: MO, MS, RC, RE.

Per gli edifici esistenti, non tutelati, destinati ad uso e) *case di abitazione* sono ammessi:

A) - AM solo nel caso di residenze **esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 24/85** (parere CTR 58/04 punto 26) ed abitate stabilmente da almeno 7 anni con i seguenti limiti:

VI max. = 800 mc. compreso l'esistente; **U.I. = esistenti** (oss 10 e 65);

ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/1985 e secondo le norme previste al punto 5b dell'art. 4.3.01;

B) - AM ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 24/1985, limitatamente agli edifici in fregio alle strade, **elettrodotti (di cui alla L.R. n. 1/2003)** (parere CTR 58/04 punto 26) e zone umide, non tutelati, nei seguenti casi:

1 - solo mediante la trasformazione, con cambio d'uso dell'eventuale annesso rustico, a destinazione residenziale.

VI max. = 800 mc. compreso l'esistente; **U.I. = esistenti** (oss 10 e 65);

Per il recupero dei rustici deve essere comprovata la cessata necessità alla conduzione del fondo (Art. 4 L.R. n. 24/85).

2 - per adeguamenti igienico-sanitari e copertura di scale esterne.

Tali interventi di AM, sono consentiti purché realizzati nella parte non prospiciente il fronte stradale, nonché di minor impatto per le zone umide e canali.

C) - RI ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 24/1985, nel caso di esproprio di edifici di abitazione, costituenti residenza stabile da almeno 7 anni, per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità.

Tale ricostruzione è consentita con il mantenimento delle destinazioni d'uso in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima così come definita dall'Art.3 della L.R. 24/1 985 e nel rispetto dei seguenti limiti:

VI max. = 800 mc. compreso l'esistente.

Nuova costruzione (NC) destinata ad uso e1) *casa d'abitazione*, è ammessa nel rispetto delle prescrizioni al punto 5a dell'art. 4.3.01.

Per gli annessi rustici, esclusi gli edifici oggetto di tutela, sono ammessi:

- NC e AM come previsto dal punto 5d dell'art. 4.3.01 e nei limiti complessivi nonché secondo le modalità del punto 5c dell'art. 4.3.01.

Gli AM, per adeguamenti igienico - sanitari, ai sensi dell'art.7 della L.R. n. 24/1985, sono consentiti purché realizzati nella parte non prospiciente il fronte stradale, nonché di minor impatto per le zone umide e canali.

Il cambio di destinazione d'uso (CD) di edifici agricoli non più funzionali al fondo, è sempre ammesso per attività a basso impatto nell'ambito degli usi previsti al punto 2, **previa predisposizione di apposita schedatura puntuale approvata o da approvarsi con specifica variante urbanistica.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Il CD di un edificio o parte di esso da uso E) ad altro uso e/o lo scorporo di tale edificio dall'unità agricola, esclude la possibilità di richiedere, in seguito, eventuale ampliamento per l'uso e1) nella medesima unità agricola, di cui al punto precedente.

Il CD da uso e1) a usi a1) o a2) è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale.

Per tutti gli altri eventuali cambi di destinazione d'uso (CD) ammessi, non sono consentiti nuove costruzioni NC o ampliamenti AM, e valgono comunque le suddette norme relative alla convenzione.

Gli usi destinati ad attività agrituristiche, come previsto dal punto 6, art. 4.3.01. oltre a prevedere gli interventi edilizi di cui al punto precedente, MO, MS, RC, RE, consentono un ampliamento nel rispetto dei seguenti limiti:

VI max. = 1.200 mc.

Gli ampliamenti residenziali ammessi sono disciplinati dagli artt. 4 e 7 della L.R. n. 24/85. (parere CTR 58/04 punto 26)

Per le attrezzature ricettive alberghiere o per la ristorazione esistenti, in edifici non tutelati, sono ammessi i seguenti interventi: - MO, MS, RC, RE.

AM per esigenze relative ad adeguamenti igienico-funzionali.

Inoltre l'ampliamento **sarà subordinato alla predisposizione di apposita schedatura puntuale ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 61/85, conformemente a quanto previsto dall'art. 26, comma 6, lettera c, delle N.T.A. del P.A., approvata o da approvarsi con specifica variante al P.A. n. 3 approvata con D.G.R. n. 143 del 10.10.2001, approvata o da approvarsi con specifica variante urbanistica.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Il suddetto intervento dovrà garantire, oltre ad un'ottimale integrazione dell'insieme edilizio con il contesto anche un'adeguata sistemazione degli spazi esterni e delle sistemazioni a verde in armonia con i caratteri naturali dell'area, fatte salve tutte le specifiche tutele e le relative prescrizioni. Dovranno inoltre essere previsti adeguati parcheggi, in rapporto all'utenza prevista, non superando comunque i limiti della tipologia definita dei piccoli parcheggi previsti dal P.A. (punto 8, art. 27).

Per le strutture destinate ad allevamenti di tipo familiare o non intensivo esistenti sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RC, RE.

NC e AM come previsto per gli annessi rustici dal punto 5d dell'art. 4.3.01 e nei limiti complessivi nonché secondo le modalità del punto 5c dell'art. 4.3.01, nonché in particolare al punto 5e).

Tutti gli interventi NC e AM relativi agli annessi rustici o strutture riguardanti allevamenti consentiti, dovranno essere realizzati con soluzioni coerenti con il contesto e mitigati da piantumazioni adeguate.

Tutti gli interventi di MS, RC, RE, AM, che includono opere esterne dovranno rispettare le norme costruttive contenute nel R.E.

Tutti gli ampliamenti nonché le nuove costruzioni devono rispettare i requisiti relativi a materiali e tipologie definiti al comma a del punto 5, art. 4.3.0l.

Sono ammesse recinzioni realizzate in siepe o pietra naturale locale a secco, e coerentemente inserite nella trame particellare, nei casi che non costituiscano detrazione visiva di specifiche visuali.

Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o in rete metallica affiancata da siepe.

Sono esclusi NC ed AM per serre, se non alle condizioni previste dal punto 5f dell'art. 4.3.0l

Distanze e Altezze Per gli edifici residenziali:

H max. = 6,50 ml o se minore, quella delle preesistenze limitrofe purché siano rispettate le norme igienico - sanitarie previste dal regolamento edilizio relative. Le altezze devono comunque uniformarsi con gli edifici esistenti, in particolare nel caso di AM.

- d min. dai confini di proprietà = 5 ml (distanze inferiori solo con assenso del confinante);

- d min. tra edifici con fronti finestrati e non finestrati = 10 ml (o in aderenza ad edificio esistente).

Per gli edifici di servizio (Annessi rustici, ecc.):

H max. = 6,50 ml fatte salve le accertate esigenze funzionali.

4 - Interventi ed usi di carattere ambientale e territoriale non ammessi

Sono vietati tutti gli usi e le attività che contrastino con i tipi di zona, in generale quelli previsti dall'art. 2.2.21, in particolare:

- l'apertura di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti è ammissibile ad esclusivo uso agricolo, la cui necessità è documentata da piani aziendali approvati dall'Ente Parco, nonché per gli interventi relativi alla nuova viabilità comunale individuata dal P.R.G.;

- l'esecuzione di tagli di alberature, siepi e filari, anche parziali, solo in quanto necessari al reimpianto;

- gli interventi che modificano il regime delle acque, solo se previsti in progetti approvati dall'Ente Parco per realizzare vasche, serbatoi, per il miglioramento della bonifica, dei sistemi irrigui e delle necessità idriche per la sicurezza dagli incendi

- la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti per attività agricole, agrituristiche, ecc..., diversamente dalle norme di zona;

- i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, purché autorizzati dall'Ente Parco ove prescritti;

- recinzioni diverse da quelle previste.

5 - Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto

Tutti i cambiamenti di destinazione d'uso CD (art. 5.1.12) con o privi di opere, dovranno essere subordinati alla presentazione di uno studio specifico ed unitario dell'edificio e del suo intorno.

Art. 4.3.10 - Zone E2 - Ambientali

1- Tali zone comprendono gli ambiti relativi alle aree umide oggetto di tutela di cui all'art. 2.2.12.

Sono prevalentemente destinate alla conservazione dei propri caratteri peculiari, alla tutela e potenziamento della diversità biologica nonché alla promozione di forme di fruizione didattica, ricreativa, escursionistica e sportiva secondo modalità compatibili con le finalità suddette.

Le zone specifiche sono:

- a) - E2.1 - Ambientale - *Val Verde*
- b) - E2.2 - Ambientale - *Laghi di Volti*

2 - Usi previsti e consentiti

Nelle Zone E2 Ambientali sono previsti e consentiti i seguenti usi:

Usi A:

- Residenza permanente a1) limitatamente al personale di custodia e/o gestione;

Usi C:

- Esercizi pubblici c9);

Usi E

- Residenziale agricolo e1) limitatamente a quelle in essere;
- Edifici di servizio, aziendali o interaziendali (Annessi rustici) e3) limitatamente a quelle in essere;
- Attività agrituristica e9);

Usi H

- Attività a carattere naturalistico h2) in particolare caratterizzate dalla riduzione al minimo delle interferenze antropiche, comunque compatibili con lo stato dei luoghi (attività scientifiche, naturalistiche, didattico - culturali, escursionistiche, ecc...).

Usi G

- Opere per la tutela idrogeologica g7) nei limiti e secondo le modalità previste per la zona.

3 - Interventi ammessi

a) - E2.1 - Ambientale - *Val Verde* -

- Interventi finalizzati alla qualità ambientale (QA)

a) - *Manutenzione* - Interventi volti alla manutenzione delle risorse primarie, dei paesaggi e del patrimonio culturale, con eventuali interventi di recupero leggero e diffuso, di riuso, di rifunzionalizzazione e di modificazione fisica marginale, strettamente finalizzati al mantenimento dei valori in atto;

- Interventi di uso e tutela delle risorse naturali ed ambientali (TR) nei limiti delle finalità di zona;

Interventi sempre ammessi per gli edifici esistenti non tutelati: MO, MS, RC, RE. Non sono ammesse nuove costruzioni.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di tutela di cui agli artt. 2.2.07, 2.2.12 relativi rispettivamente alla rete ecologica ed alle zone umide.

b) - E2.2 - Ambientale - *Laghi di Volti* -

- Interventi finalizzati alla qualità ambientale (QA)

a) - *Manutenzione* - Interventi volti alla manutenzione delle risorse primarie, dei paesaggi e del patrimonio culturale, con eventuali interventi di recupero leggero e diffuso, di riuso, di rifunzionalizzazione e di modificazione fisica marginale, strettamente finalizzati al mantenimento dei valori in atto;

b) - *Riqualificazione* - Interventi volti prioritariamente al miglioramento delle condizioni esistenti e alla valorizzazione di risorse male o sottoutilizzate, con modificazioni fisiche o funzionali anche radicalmente innovative ma tali da non aumentare sostanzialmente carichi urbanistici ed ambientali, da ridurre od eliminare i conflitti o le improprietà d'uso in atto;

- Interventi di uso e tutela delle risorse naturali ed ambientali (TR) nei limiti delle finalità di zona;

Interventi sempre ammessi per gli edifici esistenti non tutelati: MO, MS, RC, RE.

Gli usi destinati ad attività agrituristiche, come previsto dal punto 6, art. 4.3.01, oltre a consentire gli interventi edilizi di cui al punto precedente, MO, MS, RC, RE, ammettono un ampliamento nel rispetto dei seguenti limiti:

VI max. = 1.200 mc.

Gli usi destinati ad attività turistico – ricettive consentono AM subordinatamente alla predisposizione di apposita schedatura puntuale ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 61/85, conformemente a quanto previsto dall'art. 26, comma 6, lettera c, delle N.T.A. del P.A., come integrato con la variante al P.A. n. 3 approvata con D.G.R. n. 143 del 10.10.2001, approvata o da approvarsi con specifica variante urbanistica. In carenza di tale schedatura sono ammessi i soli interventi di MO, MS, RC, RE. (parere CTR 58/04 punto 26)

Tutti gli AM ed NC sono consentiti purché non richiedano modificazioni significative nei sistemi di accesso all'area esistenti; inoltre dovranno garantire oltreché una ottimale integrazione del sistema costruito con il contesto ambientale anche un'adeguata sistemazione degli spazi aperti e delle sistemazioni verdi in armonia con i caratteri naturali dell'area, fatte salve tutte le specifiche tutele e le relative prescrizioni.

Inoltre dovrà prevedere adeguati parcheggi in rapporto all'utenza prevista e comunque non oltre a qualche decina di posti auto, rimanendo nell'ambito dei *piccoli parcheggi* previsti dal P.A. (punto 8 dell'art. 27).

4 - Interventi ed usi di carattere ambientale e territoriale non ammessi

Sono vietati tutti gli usi e le attività che contrastino con i fini conservativi e fruitivi, in generale quelli previsti dall'art. 2.2.21, inoltre sono altresì vietati:

- a) - l'espianto di siepi, filari, alberate, macchie arboree, nonché vegetazione peculiare dell'habitat specifico, se non autorizzato;
- b) - gli interventi che modificano il regime delle acque se non previsti in progetti di intervento unitario approvati dall'Ente Parco
- c) - interventi per apertura di strade di ogni tipo;
- d) - ogni tipo di intervento costruttivo o di installazione di manufatti di qualsiasi genere, comprese le recinzioni, se non previste dalle norme di zona.

5 - Modalità di attuazione

Per MO, MS, RC, RE intervento edilizio diretto.

Ogni intervento o attività interagente con i caratteri prevalenti dell'area, modificazione morfologica del suolo, del regime idrico e di realizzazione di manufatti deve avvenire in conformità, anche in termini procedurali, con quanto previsto dall'Ente Parco nell'ambito degli specifici Regolamenti, progetti tematici e norme generali del P.A, nonché nel rispetto delle norme di tutela agli artt. 2.2.07 e 2.2.12.

E2.2 - Ambientale - Laghi di Vo/ti

AM, NO ed interventi di carattere paesistico-ambientale nonché idraulico: Progetti di intervento unitario (Art. 1.3.09).

Gli eventuali interventi di modificazione morfologica del suolo, di modificazione del regime idrico o idraulico e di realizzazione di manufatti per la fruizione sono subordinati all'approvazione di un progetto unitario relativo all'assetto complessivo dell'intera zona, nel rispetto delle norme di tutela agli artt. 2.2.07 e 2.2.12..

Art. 4.3.11 - Zone E 4 - Aggregati rurali

1 - Comprendono zone prevalentemente a carattere residenziale consolidate o in via di consolidamento identificate quali centri o aggregati rurali, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 24/1985.

2 - Usi previsti

Nelle Zone E4 sono previsti e consentiti i seguenti usi:

Usi A

- Residenza permanente a1);
- Residenza collettiva a2);

Usi B

- Usi a carattere diffusivo b1);

Usi C

- Attività direzionali e complessi terziari c1) solo se di modeste dimensioni;
- Esercizi di vicinato c2) limitatamente ai piani inferiori;
- Medie strutture commerciali c3) non superiori ai mq. 400;
- Esercizi pubblici c9) limitatamente ai piani inferiori;
- Artigianato di servizio minore c11);
- Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso c14) in quanto in essere e presenti alla data di approvazione del P.R.G. precedente, limitatamente alla dimensione attuale;

Usi D

- Attività artigianali di produzione e laboratori d2.2) in quanto in essere e nel rispetto dei criteri previsti per il relativo uso;

3 - Tipi di intervento ammessi: MO, MS, RC, RE, DM, CD.

- RI con volume e numero dei piani non superiori a quelli preesistenti.
- AM nel rispetto dei seguenti limiti:

If = 1 mc./mq.

Oppure VI max. = 20% del VI esistente dei fabbricati residenziali unifamiliari o a questi assimilabili con un massimo di 150 mc. (parere CTR 58/04 punto 26)

Nell'ampliamento dovranno essere rispettate le distanze da confini, strade ed edifici prescritte per le zone E2 e dell'art. 5 del R.E.. (parere CTR 58/04 punto 26)

Tale incremento *una tantum*, può essere utilizzato solo per migliorare le condizioni igieniche o di abitabilità delle singole unità immobiliari o per dotare l'edificio di servizi tecnologici mancanti o insufficienti, nel caso in cui non ancora utilizzato nel P.R.G. precedente.

Tali interventi di AM non possono dare luogo a nuove U.I.

- Le zone E4, o porzioni di esse, che siano definite dal Consiglio Comunale *zone di recupero* (Art. 27 della Legge n. 457/1978) sulla base di un Piano di Recupero approvato sono ammissibili inoltre interventi di AM, NO, con un incremento massimo del 5% della superficie complessiva preesistente ricompresa nel Piano di Recupero.

4 - Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto.

CAPO 4.4 - AREE DI URBANIZZAZIONE CONTROLLATA DESTINATE A STANDARDS

Art. 4.4.01 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico residenziale

1 - Le aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, individuate dal P.R.G., nonché specificate ai seguenti articoli, insieme alle aree a ciò destinate nei piani attuativi da cedere al Comune

quale standard urbanistico in applicazione dell'art 1.7.02 costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968 così come modificato dall'art. 25 della L.R. n. 61/1985.

Queste aree in generale fanno parte del demanio comunale; le attrezzature previste possono al contrario essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, mediante convenzioni speciali (art. 1.3.08), e/o concessioni di diritto di superficie.

Attrezzature religiose e attrezzature scolastiche possono essere realizzate anche su aree che restano di proprietà privata.

Nelle tavole di P.R.G. le suddette aree destinate alle diverse attrezzature e servizi sono contraddistinte da diversi simboli grafici, a loro volta distinte tra quelle di progetto e quelle esistenti, ai fini del rispetto degli standards minimi di ciascun tipo di attrezzature. Con delibera del Consiglio Comunale possono essere predisposte modifiche nella dislocazione delle singole attrezzature, **nell'ambito della stessa categoria** e fatto salvo il rispetto degli standard minimi vigenti.

In alternativa alla cessione delle aree per servizi è ammessa, previo assenso dell'amministrazione comunale, la costituzione di vincolo di destinazione ad uso pubblico ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/85. (parere CTR 58/04 punto 26)

2 - Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto.

Eventuali Piani attuativi preventivi possono essere deliberati successivamente dal Consiglio Comunale.

Art. 4.4.02 - Aree per l'istruzione

1 - Sono le aree destinate agli edifici pubblici o di interesse pubblico relativi all'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo con i relativi spazi, servizi ed attrezzature strettamente connessi al le strutture scolastiche.

Negli ampliamenti e nuove costruzioni si applicano le norme del D.M. 18.12.1975 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

2 - Usi ammessi

- Servizi per l'istruzione dell'obbligo f3).
- Servizi per l'istruzione non dell'obbligo f4)

3 - Interventi ammessi

Edifici esistenti: - MO, MS, RC, RE, CD, DM;

- Adeguamenti alle disposizioni vigenti di legge e regolamento;

Per:

- RI, AM, NC valgono le norme ed indici ai sensi del D.M. 18.12.1975 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Inoltre almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere destinata a verde ed a parcheggio.

- NP max = 3
- Ds = m.10.00
- Dc = m.10.00

Sono fatte salve le indicazioni e prescrizioni relative agli edifici tutelati.

Art. 4.4.03 - Aree per attrezzature di interesse comune

1 - Sono le aree destinate agli edifici pubblici o di interesse pubblico quali: municipi, sedi di uffici e pubblici servizi, chiese, centri culturali sociali, assistenziali, ricreativi e similari.

2 - Usi ammessi

- Attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali f 1);
- Sedi Istituzionali ed Amministrative f2);
- Servizi Religiosi f5);
- Attrezzature sanitarie ed ospedaliere f6):
- Attrezzature sociosanitarie ed assistenziali per anziani f7);
- Esercizi pubblici c9).

3 - Interventi ammessi

Edifici esistenti:

- MO, MS, RC, RE, CD, DM;

- RI, AM, NC con i seguenti limiti:

SC = 50%

SP = 40% del lotto libero con sistemazione a verde

NP max = 3

- Ds = m.10.00

- Dc = m.10.00

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, non ricadenti tra quelli tutelati, che si intendono ampliare per migliorarne l'abitabilità delle singole unità immobiliari o i servizi, è consentito un incremento "una tantum" pari al 20% della superficie utile esistente con un massimo di 150 mc. Nel caso in cui, a norma di precedenti P.R.G. fosse già stato concesso un aumento, tale quantità andrà detratta da quella corrispondente alla citata "una tantum".

Sono fatte salve le indicazioni e prescrizioni relative agli edifici tutelati.

Art. 4.4.04 - Aree per attrezzature a parco gioco e sport

1 - Sono le aree destinate alla conservazione e formazione di spazi pubblici a parchi urbani e di quartiere, verde urbano, nonché spazi destinati a gioco e sport.

Si articolano in:

a - Giardini pubblici attrezzati e parchi pubblici che possono includere attrezzature per gioco, elementi edilizi di arredo servizi quali: chioschi, gazebi, servizi igienici, tettoie, ecc..

b - Attrezzature per impianti sportivi coperti e scoperti, nonché gli edifici al servizio della pratica sportiva integrati con il verde.

Il Consiglio Comune può consentire che le attrezzature sportive possano essere realizzate da enti, associazioni o privati sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune in cui sia garantito il prevalente uso pubblico delle attrezzature realizzate.

2 - Usi ammessi

- a) - Verde pubblico attrezzato f9)

Esercizi pubblici c9);

- b) - Attrezzature per lo sport ed il tempo libero f8);

3 - Interventi ammessi

a) - Tutti nei limiti
If max = 0,2 mc/mq escluso edifici esistenti
SC max = 5%

b) - Tutti nei limiti:

1 - Torreglia centro - Palazzetto

1.1 .Verde sport coperto If max = 2 mc/mq
Gli interventi dovranno garantire comunque una superficie a verde non inferiore al 30%

2 - Luvigliano

2.1 .Verde sport scoperto If max = 0,15 mc/mq

Le attrezzature sportive dovranno essere conformi alle normative CONI vigenti.

Distanze ed Altezze

Distanze ed altezze sono regolate dalle specifiche norme di Regolamento Edilizio.

Art. 4.4.05 - Aree di parcheggio

1 - Tali aree sono costituite dalle parti di territorio destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici così come descritti al capo 3.2 delle presenti norme e secondo i rapporti determinati dalla L.R. n. 61/1985 (Capo 1.7).

2 - Usi ammessi

- Parcheggi pubblici in sede propria g5)

3 - Interventi ammessi

Tutti nel rispetto dei seguenti limiti:

I parcheggi vanno realizzati secondo le prescrizioni al capo 3.2 delle presenti norme.

Va inoltre apposta una pianta almeno ogni quattro posti auto, di medio fusto e scelta tra le essenze locali così come previsto nel R.E.

Per i parcheggi pubblici non a margine della strada, va realizzata una cortina composta da siepi e alberature di separazione dalle sedi stradali e dalle altre destinazioni di zona. Per le alberature va prevista l'apposizione di una pianta ogni ml 5, di medio fusto e scelta tra le essenze locali così come previsto nel R.E.

Art. 4.4.06 - Aree per servizi alla produzione artigianale ed industriale

1 - Le aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico relativi agli insediamenti produttivi, individuate dal P.R.G., nonché specificate ai seguenti articoli insieme alle aree a ciò destinate nei piani attuativi da cedere al Comune quale standard urbanistico in applicazione dell'art. 1.7.02, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico dei suddetti insediamenti, anche ai fini del rispetto di cui all'art. 5, punto 1, del D.M. n. 1444/1968 così come modificato dall'art. 25 della L.R n. 61/1985.

Queste aree in generale fanno parte del demanio comunale; le attrezzature previste possono al contrario essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale mediante convenzioni speciali (Art. 1.3.08) e/o concessioni di diritto di superficie.

Art. 4.4.07 - Aree per attività collettive e/o verde pubblico al servizio delle attività produttive

1 - Sono le aree destinate alla realizzazione:

a) - di attività collettive e servizi pubblici al servizio delle attività produttive (strutture e centri per attività ricreative, culturali, assistenziali, sanitarie, mense, ristoranti, uffici pubblici, e similari).

b) - spazi verdi, giardini e modeste attrezzature di carattere sportivo connessi al sistema produttivo.

Sono ammesse costruzioni per attrezzature e impianti sportivi, chioschi, servizi igienici, tettoie, ecc...

2 - Usi ammessi

a) - Esercizi pubblici c9)

- attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali f i)

- sedi istituzionali ed amministrative f2)

- attrezzature sanitarie ed ospedaliere f6)

- attrezzature sociosanitarie ed assistenziali per anziani f7)

b) - Esercizi pubblici c9)

- Attrezzature per lo sport ed il tempo libero f8)

- Verde pubblico attrezzato f9)

3 - Interventi ammessi

Edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, nonché tutti gli adeguamenti relativi a legislazione e normativa vigente (sicurezza, barriere architettoniche, impiantistica, ecc..).

RI, NC, AM con il rispetto dei seguenti limiti:

a) - Per gli interventi relativi alle attrezzature pubbliche ed attività collettive dovranno prevedersi specifici strumenti di attuazione.

If max. = 0,50 mc/mq.

% area coperta max = 50%

b) If max. = 0,15 mc/mq.

$N_p \text{ max} = PT + 1$

% area coperta max. = 10%

Distanze ed Altezze

Distanze ed altezze sono regolate dalle specifiche norme di Regolamento Edilizio.

Art. 4.4.08 - Aree di parcheggio al servizio delle attività produttive

1 - Tali aree sono costituite dalle parti di territorio destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, in particolare al servizio della zona produttiva, così come descritti al capo 3.2 delle presenti norme e secondo i rapporti determinati dalla L.R. n. 61/1985 (Capo 1.7).

2 - Usi ammessi

Parcheggi pubblici in sede propria g5)

3 - Interventi ammessi

Tutti nel rispetto dei seguenti limiti:

I parcheggi vanno realizzati secondo le prescrizioni al capo 3.2 delle presenti norme.

Va inoltre apposta una pianta almeno ogni quattro posti auto, di medio fusto e scelta tra le essenze locali con le modalità previste nel R.E.

Per i parcheggi pubblici non a margine della strada, va realizzata una cortina composta da siepi e alberature di separazione dalle sedi stradali e dalle altre destinazioni di zona. Per le alberature va prevista l'apposizione di una pianta ogni ml 5, di medio fusto e scelta tra le essenze locali con le modalità previste nel R.E.

CAPO 4.5 - ZONE SPECIALI

Art. 4.5.01 – F1 - Zone per attività sportive, ricreative e ricettive private in ambiente extraurbano

1 - Tali aree sono costituite dalle parti di territorio destinate ad attività di svago, sportive e ricettive private nel contesto agricolo ambientale.

F1.1 - Zone per attività sportive, ricreative e ricettive private

Tale zona è destinata alla realizzazione di un centro ricreativo e ricettivo prevalentemente all'aperto, compatibilmente con le finalità di riassetto fisico-funzionale dell'area che dovrà prevedere prioritariamente una coerente integrazione nel contesto agricolo ambientale di pianura specifico, nonché di connessione con il complesso principale costituito da Villa Lugli (Comune di Teolo).

Usi ammessi

- esercizi pubblici c9)
- attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali f1)
- attrezzature ricettive alberghiere c6)
- attrezzature per lo sport ed il tempo libero f8) limitatamente a spazi all'aperto.

- Interventi ammessi

Tutti nel rispetto dei seguenti limiti:

If max = 0,30 + Volumi preesistenti

Np max = PT + 1

Utenza max per le attrezzature ricettive:

- 50 posti letto
- 100 posti tavola.

Sono fatti salvi i vincoli e le tutele specifiche.

- Modalità di attuazione

Piano attuativo preventivo (Progetti integrati, art. 1.3.09).

Il piano può essere esteso ad una porzione inferiore all'intera zona F1.1.

In ogni caso gli interventi diversi dalla MO, MS, RC, DM sono subordinati a convenzionamento con il Comune per l'uso delle attrezzature. (parere CTR 58/04 punto 26)

F1 .2. - Zone per la pesca sportiva

Tali zone sono destinate alla conservazione delle aree caratterizzate dai laghetti di pesca sportiva.

In particolare le zone sono:

A - area in prossimità di via Cavalieri di Malta;

B - area in località Val Verde;

Usi ammessi

- Esercizi pubblici c9)

Nonché attività ricreative e sportive, limitatamente alla pesca sportiva.

Interventi ammessi

Edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RI, DM.

AM, NC:

VI max. = 300 mc.

Per l'area in località Val Verde è ammesso un ampliamento del 20% delle parti costruite, edifici ed impianti, contestualmente a:

- recupero del contesto paesistico con particolare riferimento al contesto naturale, ai segni di paesaggio ed alla formazione dei corridoi ecologici.
- previsione di parcheggi anche di supporto alla fruizione turistica determinata da percorsi, piste ciclabili, ecc., connessi con tale area.

Tale recupero, che prevede l'estensione dell'intervento alle aree che costituiscono il contesto ambientale di appartenenza, quindi anche ad altra zona, dovrà pertanto rispettare le norme di tale zona (E2 Ambientale) nonché le prescrizioni relative agli artt. 2.2.07, 2.2.12 relativi rispettivamente alla rete ecologica ed alle zone umide.

- Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto.

Ampliamento e recupero ambientale in località Val Verde:

Piano attuativo preventivo (Progetti di intervento unitario 1.3.09).

Il piano può essere esteso ad una porzione inferiore dell'intera zona E2 Ambientale nel rispetto dei caratteri specifici dell'area.

In ogni caso gli interventi diversi dalla MO, MS, RC, DM sono subordinati a convenzionamento con il Comune per l'uso delle attrezzature. (parere CTR 58/04 punto 26)

Art. 4.5.02 - F2 - Zone per attrezzature ricettive extraurbane speciali

1 - La zona comprende parti di territorio destinate ad attrezzature ricettive speciali, ricettive all'aperto quali i campeggi, nonché i villaggi-albergo turistici.

F2.1 - Ricettive speciali

Comprende la strutture relative al rifugio Rua e Complesso Roccolo.

- Usi ammessi
- residenza collettiva a2)

- Interventi ammessi

Edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RI.

AM, NC:

limitatamente ad esigenze di adeguamento igienico-funzionale.

F2.2 - Campeggi

Comprende la porzione di territorio, parte integrante del campeggio prevalentemente esteso sul territorio del Comune di Teolo.

- Usi ammessi
- Attrezzature per campeggio c7) limitatamente ai soli attendamenti.
Attività a carattere naturalistico h2)

- Interventi ammessi

Edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RI, DM.

AM relativo a strutture fisse nel rispetto dei seguenti limiti:

SC max. = 150 mq

Sono vietati interventi di nuove infrastrutture d'accesso.

Vanno in ogni caso rispettati i contenuti della L.R. n. 33/2002, con particolare riferimento ai limiti indicati all'art. 30. (parere CTR 58/04 punto 26)

F2.3 - Villaggi-albergo turistici

Comprende la porzione di territorio con strutture già esistenti in stato di parziale abbandono, nonché di dismissione, per la quale si prevede il recupero del sistema fisico e la riqualificazione funzionale e formale complessiva, coerenti con il contesto ambientale di appartenenza.

Usi ammessi

- attrezzature per campeggio e villaggi-albergo turistici c8)
- attività a carattere naturalistico h2)

Interventi ammessi

Edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RI, DM.

Utenza max per le attrezzature ricettive **da ricavarsi nei volumi esistenti:** (parere CTR 58/04 punto 26)

- 50 posti letto
- 100 posti tavola

Vanno in ogni caso rispettati i contenuti della L.R. n. 33/2002. (parere CTR 58/04 punto 26)

La realizzazione del complesso ricettivo **mediante ristrutturazione dei volumi esistenti** (parere CTR 58/04 punto 26) dovrà garantire oltreché una ottimale integrazione del sistema costruito con il contesto ambientale anche un'adeguata sistemazione degli spazi aperti e delle sistemazioni verdi in armonia con i caratteri naturali dell'area, fatte salve tutte le specifiche tutele e le relative prescrizioni.

Inoltre dovrà prevedere adeguati parcheggi in rapporto all'utenza prevista e comunque non oltre a qualche decina di posti auto, rimanendo nell'ambito dei *piccoli parcheggi* previsti dal P.A. (punto 8 dell'Art.27).

2 - Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto **per MO, MS, RC, DM.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Piano di Recupero per RE, RI, con sistemazione degli ambiti pertinenziali (verde e parcheggi); **dovranno essere disciplinati dalla convenzione l'uso parziale delle attrezzature e/o delle aree per fini di interesse pubblico, nonché la sistemazione, almeno in quota parte, della viabilità pubblica d'accesso alle attrezzature.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Piani di intervento unitari estesi alle zone complessive.

Art. 4.5.03 - F3 - Zone per attrezzature tecnologiche e servizi tecnici di interesse generale

1 - La zona comprende parti di territorio destinate ad attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse pubblico quali: impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua, impianti e cabine elettriche e telefoniche, impianti di depurazione, ecc...

Tali zone dovranno rispettare le disposizioni generali all'art. 2.2.20.

2 - Usi ammessi

Reti tecnologiche e relativi impianti g1)
Impianti per l'ambiente g2)

3 - Interventi ammessi

Tutti nel rispetto delle disposizioni all'art. 2.2.20 e delle norme al presente articolo.

In particolare gli impianti di depurazione esistenti nonché gli ampliamenti autorizzati, oltre al rispetto dell'art. 2.1.03 delle presenti norme, dovranno prevedere piantumazioni perimetrali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo.

4 - Modalità di attuazione
Intervento edilizio diretto

Distanze ed Altezze

Distanze ed altezze sono regolate dalle specifiche norme di Regolamento Edilizio.

In particolare i manufatti dovranno rispettare i distacchi di zona in cui ricadono fatte salve altre disposizioni vigenti in materia.

Art. 4.5.04 - F4 - Zone cimiteriali

1 - Tali aree sono costituite dalle parti di territorio destinate a contenere strutture per l'inumazione, tumulazione e culto dei defunti, nonché gli edifici di servizio.

2 - Usi ammessi

- attrezzature cimiteriali g6)

3 - Interventi ammessi

Tutti nel rispetto dell'art. 2.1.03 delle presenti norme, nonché del T.U. delle leggi sanitarie del 27/07/1934

Luvigliano Cimitero: AM.

4 - Modalità di attuazione

Intervento edilizia diretto

Distanze ed altezze

Distanze ed altezze sono regolate dalle specifiche norme di Regolamento Edilizio.

Art. 4.5.05 - Vp - Zone a verde privato (Oss. N. 65)

1 - Tali aree sono costituite dalle parti di territorio che morfologicamente si caratterizzano come elemento di arredo all'edificato, destinate a giardino, parco ad usi ed attività ricreative all'aperto.

Tale vincolo è finalizzato alla tutela delle aree scoperte, e si sovrappone alla destinazione urbanistica (z.t.o.) delle aree stesse, la cui eventuale potenzialità edificatoria potrà essere utilizzata all'esterno dell'ambito qualora ammesso dalle norme di zona. (parere CTR 58/04 punto 26)

2 - Interventi ammessi

Edifici esistenti: tutti gli interventi di MO, MS, nonché AM finalizzato ad adeguamento igienico e funzionale.

Tali zone non sono edificabili.

In tali zone non sono consentiti interventi di impermeabilizzazione del suolo.

3 - Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto.

Art. 4.5.06 - Ambito di riqualificazione urbana

1 - Tale ambito identifica quella porzione ineditata del centro urbano composta da infrastrutture viarie spazi di sosta, piazze, ecc., soggetta ad interventi unitari organici e coordinati a carattere pubblico, finalizzati alla riqualificazione dei caratteri ambientali, morfologici e di vivibilità degli spazi pubblici aperti urbani.

2 - Usi ammessi

Tutti quelli esistenti

3 - Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto.

Art. 4.5.07 - Impianti per la distribuzione di carburanti

Nel rispetto della legislazione vigente in materia, nelle zone D ed E, limitatamente alla fascia di rispetto stradale di cui al D.M. n. 1444/1968, nonché limitatamente alle zone E2, previo studio di compatibilità paesistico-ambientale, è ammessa l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature specifiche per l'erogazione (pompe, pensiline, ecc.), anche strutture per le seguenti attività assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse all'attività principale, servizi di ristoro, edicole, servizi igienici.

Le caratteristiche degli impianti vengano definiti secondo le disposizioni del Piano regionale di razionalizzazione della rete di distribuzione di carburanti recepite in Delib. C.C. del 10/9/98.

Gli impianti non confermati alla data di adozione del presente P.R.G. sano da intendersi come attività da trasferire.

Non sono comunque ammessi interventi di NO o AM di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di m. 200 da edifici oggetto di tutela.

TITOLO 5 - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA'

CAPO 5.1 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 5.1.01 - Generalità

Nell'ambito di competenza dell'Amministrazione comunale relativa alla pianificazione urbanistica ed al controllo edilizio, sono definibili come interventi quegli eventi intenzionali che determinano una trasformazione dello stato fisico o dello stato d'uso o di diritto in un bene immobile (oggetto).

L'articolazione dei diversi *tipi di intervento* è determinata sulla base delle diverse entità e qualità della trasformazione generata dall'intervento e diretta alle componenti ed alle misure (parametri) costituenti l'oggetto di intervento.

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili ad una serie di *tipi di intervento* definiti individualmente **nel titolo III del regolamento edilizio.** (parere CTR 58/04 punto 26)

Art. 5.1.02 -Tipi di intervento

a) - *Interventi di conservazione sull'edilizia esistente*

- Manutenzione ordinaria,
- Manutenzione straordinaria,
- Restauro scientifico,
- Restauro e risanamento conservativa,
- Ristrutturazione edilizia,

b) - *Interventi edilizi di nuova costruzione e demolizione*

- Nuova edificazione,
- Ricostruzione,
- Ampliamento,
- Demolizione,

- c) - *Interventi relativi al cambiamento dello stato d'uso*
 - Variazione della destinazione d'uso,
- d) - *Interventi di trasformazione del territorio e de/lo stato di diritto dei suoi/i*
 - Nuova urbanizzazione,
 - Ristrutturazione urbanistica,
- e) - *Interventi di presidio o supporto alla conservazione della qualità ambientale*
 - Attrezzatura del territorio
 - Uso e tutela delle risorse naturali
 - Interventi finalizzati alla qualità ambientale
 - Installazione di elementi di arredo
 - Tutela dei rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistica.

TITOLO 6 - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 6.1- Edifici in contrasto con il P.R.G.

Sono fatti salvi gli edifici esistenti legittimamente, in contrasto con la normativa di PRG. In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere rispettate le norme di zona.

Per gli edifici esistenti in contrasto con le specifiche previsioni del P.R.G. relative alle aree destinate a standard, alle zone oggetto di tutela, nonché alle zone agricole, gli interventi ammessi sono quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui agli artt. 5.1.03 e 5.1.04.

Art. 6.2 - Norme di salvaguardia

Dalla data di adozione del presente P.R.G. sino alla sua approvazione, entrano in vigore le norme di salvaguardia di cui all'art. 71 della L.R. n. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 6.3 - Revoca del P.R.G. vigente

Il presente P.R.G. sostituirà il P.R.G. vigente, incluso il Regolamento Edilizio, approvato con successive modifiche, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

Art. 6.4 - Validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate prima dell'entrata in vigore delle presenti norme

I piani urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del P.R.G., rimangono a tutti gli effetti in vigore, fino alla scadenza.

Per il periodo di validità dei piani attuativi, sono consentite varianti che non incidano sul dimensionamento globale dei piani stessi e che non comportino modifiche alla destinazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l'adozione del P.R.G. rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il P.R.G..

Art. 6.5 – Interventi nelle aree ricadenti nel Sito di Interesse Comunitario

Nelle parti del territorio comprese nel perimetro del Sito di Interesse Comunitario “IT 3260019” e nella Zona di Protezione Speciale “IT 3260017”, è obbligatoria la preventiva redazione della relazione di valutazione di incidenza per qualsiasi intervento pubblico o privato di

trasformazione urbanistico – edilizia che possa avere impatti o effetti significativi sul sito protetto, ai sensi dell’art. 5, D.P.R. 357/97, modificato dal D.P.R. 120/2003.

Tale relazione è obbligatoria anche per gli interventi che, pur sviluppandosi al di fuori del perimetro del SIC, possano avere incidenze significative sullo stesso.

I contenuti e i criteri metodologici della relazione di valutazione d’incidenza sono quelli indicati nella “Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE” allegata alla D.G.R. n. 2803/2002.

L’esame e la valutazione delle relazioni sono di norma effettuate dalle autorità competenti all’approvazione degli interventi, che possono formulare prescrizioni o eventuali misure di mitigazione. (parere CTR 58/04 punto 26)