



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con delibera C.C. n° 02 del 15/01/2011, pubb. B.U.R.L. n° 24 del 15/06/2011)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e ss. mm. e ii.

PRIMA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2017

PIANO DELLE REGOLE

R.3

Relazione del Piano delle Regole

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

PROGETTISTA INCARICATO

Arch. Antonio Rubagotti

PROGETTISTA

Arch. Junior Fabio Facchetti

COLLABORATORE

Matteo Rizzi

CONSULENTE

Dott. Davide Gerevini

ESTENSORE e

COORDINATORE P.G.T.

†Arch. Pierfranco Rossetti †

2017 (ns. rif. 318-U)

architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

INDICE

INTRODUZIONE	2
I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	2
FINALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE	5
LE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	7
1 - LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	7
2 - GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	8
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	8
AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	13
AMBITI PRODUTTIVI E COMMERCIALI CONSOLIDATI	14
3 - GLI AMBITI DEL TESSUTO EXTRAURBANO E AGRICOLO	15

Introduzione

Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale: concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili, incluse le aree destinate all'agricoltura.

Tale strumento esamina, valuta e disciplina qualsiasi intervento che comporti modifiche urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, ad eccezione:

- degli Ambiti di Trasformazione, i quali si attuano secondo i criteri, anche insediativi e morfologici, normati dal Documento di Piano;
- dei servizi pubblici e di interesse pubblico o collettivo, normati dalle specifiche prescrizioni del Piano dei Servizi.

I contenuti del Piano delle Regole

Ai sensi dell'art. 10 della LR 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii. :

“1. Il piano delle regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;*
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*
 - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);*
 - e) individua:*
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;*
 - 2) le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;*
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*
- e-bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che*

preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.

1-bis. *Il piano delle regole deve prevedere, per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43.*

1-ter. *Negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di sostituzione edilizia, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettere da a) a d), a fronte di un miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto, o di quella parte di esso oggetto dell'intervento, superiore al trenta per cento rispetto all'esistente, la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) sarà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di ristrutturazioni. Negli edifici di nuova costruzione, tale computo sarà concesso al raggiungimento della classe energetica A.*

1-quater. *E' data facoltà ai comuni, per periodi di tempo predeterminati, di modulare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini del contenimento energetico degli edifici e della sostenibilità ambientale degli interventi.*

2. *Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i Nuclei di Antica Formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.*

3. *Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:*

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;*
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;*
- d) altezze massime e minime;*
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;*
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;*
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;*
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali (lettera così modificata dalla L.R. n. 4 del 2008).*

4. *Il piano delle regole:*

- a) per le aree destinate all'agricoltura:*
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;*
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assessorato, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;*
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;*

- b) *per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;*
- c) *per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.*

5. *Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*

6. *Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.”.*

Le tavole denominate “Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale” della prima variante al PGT individuano i seguenti ambiti territoriali:

Sistema urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale

- Nuclei di Antica Formazione
- Ambiti residenziali consolidati e di completamento
- Verde privato

Sistema urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva

- Ambiti produttivi consolidati e di completamento
- Ambiti terziario-commerciali consolidati e di completamento

Sistema dei servizi pubblici

- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (esistenti e di progetto).

Sistema extraurbano, agricolo e delle salvaguardia ambientali

- Ambiti rurali di tutela dell'abitato
- Ambiti agricoli produttivi
- Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale
- Insediamenti agricoli di valore storico testimoniale

Vengono altresì individuati:

- I Comparti soggetti a Normativa Particolareggiata
- I perimetri dei Comparti soggetti a convenzione vigente
- La viabilità ed i percorsi ciclabili di progetto
- Le fasce di rispetto e di arretramento

Finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (PdR), per il territorio comunale di Mairano, si pone le seguenti finalità:

- Impostare le azioni pianificatorie sulla base del riconoscimento delle caratteristiche peculiari del territorio di Mairano assumendo il concetto di ruralità non solo come riconoscimento delle radici storico culturali e paesaggistiche del comune, ma come presupposto per garantire uno sviluppo sostenibile ed armonioso della comunità e del suo territorio.
- Dotarsi di una strumentazione tecnica in sintonia con gli indirizzi dell'Amministrazione.
- Assumere le esigenze dei cittadini e degli operatori presenti sul territorio come prioritarie, comunque all'interno di una visione strategica complessiva che intende valorizzare e salvaguardare il territorio, il paesaggio e le emergenze storico-testimoniali, paesaggistiche, agronomiche e naturalistiche presenti.
- Programmazione di azioni strategiche finalizzate a sottolineare il valore di specifici elementi naturalistici e paesaggistici presenti sul territorio in grado di arrogarsi un ruolo di preminenza e valorizzazione paesaggistica di livello locale e sovralocale.
- Arridire alle esigenze manifestate dalla popolazione e dai portavoce di interessi diffusi durante la fase partecipativa di redazione del nuovo strumento urbanistico e cernita ponderata delle previsioni di trasformazione pregresse in un ottica di riordino urbano rivolto alla massimizzazione delle risorse e delle peculiarità dei settori territoriali, tenendo in considerazione la capacità di traffico delle infrastrutture esistenti e le previsioni di adeguamento/potenziamento dell'ossatura viaria principale.
- Volontà di mantenere e rivitalizzare il legame tra ambiente rurale ed abitanti, tra paesaggio ed operatori sul territorio, con la finalità di migliorare la qualità della vita e del lavoro nel rispetto della vocazione del territorio e dei suoi elementi naturali ed antropici caratterizzanti.
- Favorire gli interventi edilizi a basso impatto ambientale e paesaggistico, il risparmio energetico, le fonti rinnovabili e il recupero dell'acqua anche negli edifici esistenti.
- Razionalizzare gli insediamenti esistenti e programmati presenti sul territorio attraverso la ricerca di una compattezza insediativa che possa facilitare la funzionalità delle urbanizzazioni ed una minore dispersione territoriale, definendo chiaramente i margini tra urbanizzato e spazi aperti.
- Valorizzare i percorsi ciclo-pedonali esistenti, implementare le percorrenze anche attraverso nuovi collegamenti mettendo nel contempo a sistema i percorsi rurali di indubbio valore paesaggistico, anche a fini della ricettività e della fruizione del tempo libero.
- Incentivare le forme commerciali di vicinato al fine di consolidare la struttura commerciale minuta e diffusa sul territorio intesa anche come ricchezza del tessuto sociale.
- Divieto di insediamento di nuove strutture commerciali di grandi dimensioni.
- Salvaguardare il sistema complessivo degli spazi aperti ineditati con la consapevolezza che gli stessi, letti ed interpretati nel sistema di relazioni anche fisiche che definiscono il paesaggio, siano una fondamentale risorsa per garantire un futuro alla comunità rinnovando le radici storiche, culturali e naturali del comune nonché per garantire una qualità di vita elevata.

- Salvaguardia e valorizzazione del diffuso e prezioso sistema idrico del territorio.
- Facilitare, nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale e delle caratteristiche del paesaggio, il recupero funzionale e strutturale degli edifici rurali dismessi, anche in relazione a politiche territoriali di caratterizzazione turistico-ricettiva, ovvero in relazione ad esigenze abitative compatibili col contesto.
- Particolare attenzione agli ambiti territoriali di maggior valore agronomico, naturalistico, paesaggistico e storico-testimoniale anche attraverso azioni urbanistiche di contenimento dell'azione antropica.
- Valorizzazione del settore primario inteso come elemento cardine per la cura e la manutenzione del territorio ineditato nonché come caratterizzante l'identità comunale: attenzione alla qualità delle trasformazioni produttive ammesse ed introduzione di criteri differenziati con riferimento alle pratiche colturali, alle esigenze aziendali ed alla necessaria salvaguardia e valorizzazione del paesaggio coltivato.
- Tutela e valorizzazione delle emergenze storico-testimoniali presenti, delle presenze archeologiche ed artistiche, dei valori agronomici, botanici, geologici e naturalistici del territorio. Particolare attenzione alla salvaguardia delle testimonianze delle pratiche colturali di origine storica e caratterizzanti il territorio mairanense, studio delle trasformazioni derivanti dall'antropizzazione colturale del territorio e difesa degli elementi testimoniali della cosiddetta "archeologia agricola".
- Integrare la normativa di Piano con specifiche disposizioni per la salvaguardia della salute e dell'ambiente (esposizione al gas radon in ambienti indoor).
- Rivisitazione della Normativa Tecnica e degli elaborati operativi del PGT finalizzata alla semplificazione delle procedure tecniche e all'alleggerimento di normative ed indirizzi a favore di una maggiore praticità operativa, nel rispetto della necessaria azione di tutela degli elementi e dei sistemi degni di salvaguardia e valorizzazione.

Le norme del Piano delle Regole

Le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole disciplinano gli interventi nel tessuto urbano consolidato e negli ambiti agricoli ed extraurbani.

Le NTA del PGT utilizzano generalmente la superficie lorda di pavimento (slp) come parametro da utilizzare per l'individuazione delle potenzialità edificatorie.

Le norme che definiscono le modalità per l'esame paesistico dei progetti sono invece contenute nell'elaborato "Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica" (P.2.6).

1 - Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Il Piano delle Regole, basandosi sul quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, recepisce i vincoli di tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento:

- agli immobili soggetti a vincolo monumentale (art. 10 del Dlgs 42/2004);
- alle aree definite dal Dlgs 42/2004 come beni paesaggistici da tutelare e soggette a vincolo ambientale (art. 142 del medesimo decreto legislativo);
- alle aree di interesse archeologico.

Il Piano delle Regole, attraverso le proprie disposizioni normative, fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le NTA del PdR contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici, integrata dai seguenti elaborati grafici e testuali del PGT con contenuti prettamente paesistici ad ogni livello (il paesaggio fisico-naturale, il paesaggio agrario, il paesaggio storico-culturale, il paesaggio urbano):

P.1a.2	P.T.C.P vigente - Estratti delle tavole
P.1a.4	Estratti del Piano Territoriale Regionale - Piano Paesaggistico
P.1b.1	Carta condivisa del paesaggio
P.1b.3	Il sistema dei vincoli
P.2.5 – R.4	Classi di sensibilità paesistica
P.2.6	Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica

Ai sensi dell'articolo 4.6 delle NTA, il Comune ha facoltà di sottoporre al parere di compatibilità paesistica, da parte della Commissione del Paesaggio, pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico o non sottoposte per Legge ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004, ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:

- piani attuativi, programmi integrati di intervento e piani di recupero;
- progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento;
- interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio;
- interventi significativi in ambiti ove è ammessa la destinazione agricola.

2 - Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

Il Piano delle Regole individua ambiti territoriali e comparti a prevalente destinazione residenziale e produttiva che, per collocazione, dimensioni ed altre caratteristiche, appartengono al tessuto urbano consolidato, pur essendo in alcuni casi liberi da edificazione.

Sulla base degli elementi di approfondimento eseguiti sono state valutate le caratteristiche qualitative e quantitative dell'edificato esistente oltre che la densità edilizia di tutte le porzioni di territorio.

Appartengono agli ambiti del tessuto urbano consolidato i **Comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati**. Con tali ambiti il PGT identifica gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un piano attuativo, per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Nelle zone oggetto di Piani Attuativi i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal Piano Attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L 1150/1942 e dell'art. 46 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche, si intendono riconfermati i contenuti, le norme, gli indici ed i parametri urbanistici della convenzione urbanistica e del Piano Attuativo in base ai quali è avvenuta la realizzazione degli stessi, ovvero dello strumento urbanistico in vigore al momento della stipula della convenzione urbanistica.

Solo previa corresponsione di un contributo straordinario come definito dall'art. 2.10 delle NTA (cd. "*ποσοστό volumetrico*") e nella misura della capacità edificatoria in aggiunta, per i comparti a destinazione residenziale soggetti a piani attuativi convenzionati e dopo la scadenza della relativa convenzione urbanistica nonché nel caso che risultino realizzate tutte le opere di urbanizzazione, è possibile prevedere l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti residenziali consolidati e di completamento all'interno dei quali gli stessi ricadono, oltre alla possibilità di chiusura di logge e porticati esistenti nel rispetto della SC esistente.

Nuclei di Antica Formazione

L'indagine conoscitiva approfondita per i **Nuclei di Antica Formazione** è stata finalizzata alla tutela di tutti gli ambiti di valore storico attraverso l'elaborazione di una normativa specifica che definisce le modalità di intervento da attuare.

Lo studio dei nuclei antichi, congiuntamente alle disposizioni normative di merito, assume un ruolo predominante nel progetto locale di riqualificazione delle situazioni di sottoutilizzo o degrado, ovvero di elevazione della qualità del territorio attraverso azioni mirate al recupero e riordino di episodi urbani di matrice storica.

La metodologia di indagine si è articolata in tre fasi:

- analisi dello stato di fatto;
- determinazione del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione;
- elaborazione di una normativa specifica.

Il rilievo dei Nuclei di Antica Formazione ha visto l'intreccio di procedure differenti:

- analisi ex-situ di fonti storiche: si è utilizzata la documentazione cartografica presente all'Archivio di Stato, che comprende i catasti di origine storica (Mappe Catastali Napoleoniche del 1809, Mappe Catastali Austriache del 1852, Mappe Catastali dell'Unità d'Italia del 1898) oltre a documenti letterari, storiografici ed artistici relativi al Comune di Mairano;
- analisi in situ dell'edificato (condotto anche alle aree attigue ai nuclei e non già individuate come NAF, per valutare possibili inglobamenti nei casi di episodi conformi alle caratteristiche storico-ambientali dei siti);
- determinazione del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione: durante il processo di rilievo e di analisi si è focalizzata l'attenzione sulla definizione dei limiti dei Nuclei di Antica Formazione in relazione al tessuto circostante, operando la definizione dei perimetri, escludendo le aree profondamente in contrasto con la struttura storica complessiva ed includendo zone in grado di rientrare negli ambiti storici, quali, broli, giardini di ville o palazzi storici, parchi, viabilità storica, piazze o altri vuoti urbani di origine storica. In tal modo è stato possibile determinare un tessuto con peculiarità definite, costituito da un'alternanza di pieni e vuoti di origine storica.

L'analisi dei Nuclei di Antica Formazione, sia in ambito urbano che extraurbano, è finalizzata all'individuazione di interventi volti ad un migliore utilizzo del patrimonio abitativo e alla conservazione, risanamento e ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico.

Infatti, attraverso il rilievo, si è potuto innanzitutto accertare lo stato di conservazione dei nuclei storici, con particolare attenzione per le emergenze e per gli scenari caratterizzati da alterazioni profonde e incoerenza con il contesto.

In questo modo si è potuto calibrare il corpo normativo maggiormente idoneo sia per gli interventi a cui sottoporre i singoli fabbricati, sia per quanto attiene alle previsioni di riqualificazione, recupero, potenziamento e valorizzazione di complessi edificati più estesi, per garantirne la tutela complessiva mantenendo o ripristinando l'identità storica originaria.

A tal proposito, per ciascun edificio è stata stabilita una modalità di intervento, che tenesse conto:

- dell'interesse storico-culturale;
- della valenza tipologica;
- del valore ambientale;
- della destinazione d'uso;
- delle trasformazioni strutturali a cui è stato sottoposto nel corso degli anni il fabbricato stesso.

Conseguentemente al lavoro sopra descritto, sono state individuate diverse categorie tipologiche di intervento associate a specifiche norme:

- Categoria A1 - Edifici di valore monumentale e testimoniale: sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico, soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni;

- Categoria A2 - Fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico: sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile;
- Categoria A3 - Edifici di valore storico e ambientale: sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici, non sempre classificabili tipologicamente, che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata;
- Categoria A3* - Edifici di valore tipologico: sono edifici conformi a quelli individuati nella categoria di cui al punto precedente, per i quali si è individuato un valore tipologico;
- Categoria A4 - Fabbricati già profondamente trasformati o nuovi privi di valore storico-testimoniale-ambientale: si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura, ovvero di edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non presenti nella cartografia storica;
- Categoria A5 - Fabbricati in contrasto con l'ambiente: sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto all'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

Le tavole R2 “Nuclei di Antica Formazione: categorie di intervento” individuano gli edifici in base alle categorie tipologiche sopra descritte.

In deroga alle disposizioni generali per gli interventi nei NAF ed alle norme comuni discendenti dalla categoria d'intervento degli edifici, in relazione a specifiche casistiche evidenziate dai privati durante il processo partecipativo di stesura del PGT ovvero in base alla riproposizione di norme del PGT previgente, le disposizioni di cui al comma 16 dell'articolo 4.8 delle NTA prevedono puntuali norme particolari calibrate sulle caratteristiche degli immobili ivi normati che attengono a previsioni puntuali. In applicazione di tali norme prevalenti si è comunque tenuti al rispetto delle norme prestazionali per un adeguato inserimento dei progetti nel contesto.

Il corpo normativo del PGT fa inoltre proprie specifiche disposizioni finalizzate a favorire interventi di recupero edilizio e funzionale all'interno dei nuclei antichi, con contestuale risoluzione di eventuali problematiche connesse al degrado di luoghi e fabbricati. Ciò grazie al combinato disposto delle norme di merito di cui agli articoli 4.8, c.15 (“Incentivazione, perequazione e compensazione all'interno dei Nuclei di Antica Formazione”) e 2.10 (“Incentivazione, perequazione e compensazione”) delle NTA, che introducono criteri premiali incentivanti per il recupero ed il riordino del sistema del tessuto urbano storico in linea con gli obiettivi (specifici e generali) del PGT di riqualificazione diffusa.

A seconda degli interventi che possono concorrere all'accesso dei diritti di incentivazione, perequazione e/o compensazione (come specificati e normati nel summenzionato articolo 2.10 nelle NTA), generalmente intesi

come interventi edilizi ed urbanistici di evidente interesse generale, il Piano prevede la possibilità diversificata di beneficiare di specifici meccanismi incentivanti attraverso l'applicazione di premialità volumetriche attuabili direttamente sui siti interessati dagli interventi, ovvero con la maturazione di premialità volumetriche all'interno di specifici Ambiti territoriali del Tessuto Urbano Consolidato, per gli edifici non adibiti all'uso agricolo in zona agricola ovvero negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, secondo le modalità stabilite dalla norme, attraverso l'istituzione dell'istituto del cd. "pozzo volumetrico".

Ai sensi della nuova norma di Piano, rientrano fra gli interventi passibili di un'applicazione delle premialità direttamente sui siti interessati tutti gli interventi che ricadono all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione che rivestano un evidente interesse generale perseguendo obiettivi incentrati al recupero dell'immagine caratterizzante i NAF, attraverso azioni concrete volte alla riqualificazione urbana e paesaggistica, alla creazione/ripristino di spazi di aggregazione sociale, alla risoluzione di problematiche evidenti relative al sistema della viabilità e della sosta veicolare, alla previsione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, all'eliminazione di attività incompatibili con il contesto storico-ambientale e con la vocazione funzionale dei Nuclei e/o al recupero di edifici in stato di degrado o abbandono.

Qualora si configurino tali caratteristiche nel complesso delle progettualità proposte, viene stabilito di norma un valore incrementale funzionale all'incentivazione degli interventi fissato nella misura massima del 10% dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero.

Attraverso i disposti del comma 15 del sunnominato articolo 4.8 delle NTA si è provveduto a formulare un criterio fondato su elementi plurimi che, incrociando i dati sia inerenti lo stato ed il livello di degrado, sia di caratterizzazione formale degli immobili (qualità architettonica, rilevanza storico-ambientale, preminenza localizzativa, etc.), sia in grado di definire specifici gradienti cui attribuire le rispettive norme incentivanti.

Le finalità delle previsioni incentivanti sono rivolte all'intero tessuto di matrice storica. Pertanto, si è ritenuto di stabilire ed integrare nel corpo normativo le linee guida funzionali alla certificazione del livello di degrado – cui conseguiranno i relativi criteri incentivanti – in sede di proposta al Comune dei puntuali progetti da parte dei privati.

Questo, fondamentalmente, per diversi ordini di motivi che possono concorrere. Da un lato, infatti, non si è ritenuto funzionale vincolare le previsioni ad un'istantanea dello stato di fatto; si considera infatti che le condizioni che possono attribuire il degrado (sia nelle condizioni degli immobili che nel loro utilizzo o inutilizzo) siano a loro volta, col tempo, mutevoli e passibili di variazioni. Quindi, diversificando i livelli di degrado, l'appartenenza di una "situazione" alla specifica casistica deve essere testimoniata tenendo conto dei principi di base del metodo operativo e non tanto di una valutazione condotta in sede di rilievo che, per quanto accurata, può non tener conto di taluni aspetti non immediatamente rilevabili o che devono essere sollevati da parte delle proprietà private, nel rispetto dei propri legittimi diritti alla riservatezza (c.d. degrado sociale).

Creare una disciplina ben definita nelle proprie basi, ma aperta nell'applicazione, pur fondata su criteri inequivocabili, ha configurato quindi uno strumento potenzialmente efficace per il raggiungimento degli obiettivi del Piano, senza il rischio di bloccare il meccanismo o disincentivarne l'applicazione per effetto delle problematiche che potrebbero riscontrarsi affidando le azioni strategiche di recupero/riuso/riqualificazione ad

uno strumento troppo rigido o, comunque, non sufficientemente conformato sulle molteplici singole realtà presenti sul territorio.

La normativa per l'incentivazione al recupero, quindi, si basa sull'incrocio di elementi e dati tecnici alla base del Piano integrati da ulteriori elementi di valutazione (di pari livello tecnico) che dovranno di volta in volta essere prodotti dai proponenti.

Fra gli elementi cardine definiti dal Piano alla base del processo di attribuzione del livello di incentivazione o degrado vi sono primariamente le c.d. "categorie d'intervento" dei fabbricati esistenti, così come riportate e descritte in precedenza, nel corso del presente paragrafo. Come precedentemente esplicitato, l'attribuzione di idonea categoria d'intervento ad ogni edificio dei NAF è avvenuta successivamente alle valutazioni tecniche derivanti dal rilievo in situ e dalla consultazione della documentazione storica a disposizione. Definendo nello specifico le norme e le regole per l'intervento sui fabbricati in relazione alla loro valenza su più fronti (architettonica, ambientale, storica, tipologica), ogni grado associato ai fabbricati attesta di conseguenza il "valore" complessivo dell'immobile, dove per valore è da intendersi il ruolo ambientale del fabbricato in relazione alla ratio urbanistica verso la tematica dei Nuclei d'Antica Formazione. Ne consegue che le azioni di recupero del patrimonio storico possono essere classificabili per rilevanza proprio in relazione al "peso" di ogni edificio ed al proprio ruolo indiretto verso il sistema urbano d'appartenenza, che di riflesso vede acuire il proprio valore anche grazie alla presenza delle testimonianze architettoniche di rilievo maggiore.

In considerazione di ciò, la calibrazione dei livelli di incentivazione trova punto di partenza dal grado ambientale (ovvero la categoria d'intervento) degli edifici. In forza di ciò, si è definita una scalarità per la parametrizzazione degli incentivi conformata al valore attribuito dal Piano; per quanto sinora considerato, le modalità della norma di che trattasi consentono di applicare incentivi via via maggiori per gli edifici con gradi A3, A2 e A1. Va da sé che i fabbricati appartenenti alle categorie d'intervento A4 e A5 non possono contribuire direttamente all'attribuzione di criteri incentivanti per propria definizione (si rimanda in merito alle specifiche disposizioni di norma che ne definiscono, fra il resto, le caratteristiche comuni e qualificanti). Ad ogni modo, i fabbricati di livello "minore" (A4 e A5) possono concorrere al livello complessivo di incentivazione in relazione alla propria appartenenza ad un progetto di riqualificazione più esteso.

Altro elemento primario di riferimento per la definizione dei gradienti per la diversificazioni degli incentivi è la localizzazione degli interventi. Come detto, a fondamento dei disposti per l'applicazione dei criteri d'incentivazione vi è l'obiettivo di valorizzare non solo i singoli episodi edilizi per una mera esaltazione delle proprie qualità intrinseche, ma anche e soprattutto in virtù del riflesso delle azioni di recupero sulla qualità dell'immagine urbana. In considerazione di ciò, si deve considerare che i criteri incentivanti devono essere diversificati anche in relazione al ruolo strategico degli interventi in ordine a tale assunto e, quindi, in rapporto alla localizzazione degli stessi ed al proprio "raggio d'azione indiretto", ovvero i luoghi dove è significativamente percepibile l'azione di recupero e, conseguentemente, che beneficiano dell'operazione riqualificativa. Anche in questo caso, i parametri di riferimento che possono concorrere all'attribuzione di incentivazione devono essere definiti con una scalarità che tenga in considerazione del livello di importanza dei luoghi in virtù del loro inserimento nel contesto non solo ambientale, ma anche socio-economico, politico, culturale. E ciò sia a scala territoriale che a livello dei singoli nuclei urbani presenti nel territorio amministrativo comunale.

Sulla base di questi concetti fondanti, si è quindi conformata l'operatività dei disposti normativi per l'incentivazione, la perequazione e la compensazione all'interno dei NAF.

Ai sensi delle disposizioni generali per l'intervento nei NAF, all'interno dei Nuclei, previa approvazione di Piano Attuativo (anche in variante al Piano delle Regole), è quindi prevista l'introduzione dei meccanismi di cui all'articolo 2.10 delle NTA, ai sensi del quali il PGT promuove le azioni improntate ai concetti di incentivazione, perequazione e compensazione definiti dall'articolo 11 della Legge urbanistica regionale (LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.).

Ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato

Gli ambiti residenziali consolidati e di completamento, così come individuati e normati dal Piano, comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione prevalentemente abitativa realizzato, per la maggior parte, a partire dalla seconda metà del secolo scorso. La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, a seguito di una pianificazione urbanistica attuativa.

Il PdR, nel contesto del tessuto urbano a vocazione prevalentemente residenziale, individua e norma inoltre gli ambiti a Verde privato, nonché i comparti soggetti a normativa particolareggiata.

Per gli ambiti prevalentemente residenziali, ai fini di un equilibrato mix funzionale dell'abitato, le norme tecniche di attuazione prevedono l'insediamento, oltre alla prevalente destinazione residenziale, di attività terziarie e di servizio compatibili e complementari alla residenza quali attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e non alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq), artigianato di servizio, attività turistico-ricettive (ad eccezione dei campeggi e villaggi turistici), pubblici esercizi, attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso). Le NTA prevedono inoltre la possibilità di insediare strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, senza limitazioni sul peso insediativo massimo ammissibile.

Agli **Ambiti residenziali consolidati e di completamento** le NTA attribuiscono un indice U_f pari 0,25 mq/mq (altezza massima 7,5 m. in luogo dei 10 m. del PGT previgente). Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, ristrutturazione urbanistica. Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 7,5% della slp esistente.

E' prevista una capacità insediativa premiale in caso di accesso al c.d. "pozzo volumetrico" pari al 15% della slp ammissibile.

Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 15% della slp ammissibile. L'accesso a tale capacità insediativa premiale è regolata da quanto stabilito dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme (cd. "pozzo volumetrico"). Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della slp ammissibile.

All'interno del tessuto urbano consolidato sono state individuate alcune aree con destinazione urbanistica a **Verde privato**; le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi architettonici, naturali o di interesse paesaggistico presenti. Queste aree sono perciò finalizzate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti. E' ammesso, di norma, unicamente il mantenimento dell'area a verde, con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di liquami per ferti-irrigazione. E' ammessa la recinzione delle aree esclusivamente attraverso l'impianto di siepi costituite da essenze autoctone, ovvero la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro, mascherata con siepe composta da essenze autoctone; saranno altresì ammissibili recinzioni con forme e materiali tipici della tradizione locale. L'ammissibilità di tali interventi è sempre subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:

- autorimesse, solo nel caso insista nell'ambito un edificio residenziale preesistente e comunque nel limite massimo della dotazione minima prevista dall'art. 1.23 delle NTA;
- edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario non superiore a 0,02 mq/mq e comunque con superficie coperta non superiore a 25 mq. Detti locali di deposito attrezzi dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento ed altezza massima interna media inferiore a 2,30 m;
- posti auto scoperti e box auto completamente interrati, nonché manufatti quali piscine private, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere, al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti a Verde privato stessi, previo parere favorevole e vincolante della Commissione per il Paesaggio, che dovrà altresì valutare la compatibilità ambientale ed urbanistica degli eventuali movimenti di terra che si rendessero necessari.

Nel caso di ambiti a verde privato interessati da edifici esistenti ed in funzione della sola destinazione residenziale, è ammesso l'ampliamento una tantum della slp residenziale esistente alla data di adozione delle presenti Norme nella misura massima del 20% della stessa.

Il PdR identifica e norma inoltre, nei propri elaborati grafici, un **ambito sottoposto a normativa specifica**. Per tale ambito la norma specifica rimanda alle casistiche dei Nuclei di Antica Formazione.

Ambiti produttivi e commerciali consolidati

Il PdR individua con gli **Ambiti produttivi consolidati e di completamento** le aree destinate prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali, di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa. Oltre alla prevalente destinazione produttiva, le NTA prevedono la possibilità, in linea generale, di insediare attività complementari e/o compatibili con quella principale, e, in particolare, attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di

vendita non alimentari, commercio all'ingrosso); esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche, ecc.) ai sensi della DGR n. 7/15701 del 18/12/2003 e dell'art. 38 del RR 21/7/2000, n.3; distributori di carburante; artigianato di servizio; attività direzionali; impianti tecnologici; trasporto conto terzi; pubblici esercizi; strutture di servizio e per il tempo libero. E' in ogni caso sempre ammessa di norma la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero", senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile.

Per gli Ambiti produttivi consolidati le NTA prevedono un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,20 mq/mq. Il Rapporto di copertura è fissato nel 60% della superficie fondiaria al netto delle aree di urbanizzazione primaria. Per i lotti saturi alla data di adozione delle presenti Norme è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 7,5% della sc esistente. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 7,5% della sc esistente. Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

Il PdR individua inoltre gli **Ambiti terziario-commerciali consolidati e di completamento**. Tali ambiti rappresentano le aree urbanizzate di recente costituzione destinate prevalentemente alle funzioni terziario-commerciali o ad esse naturalmente vocate in base alla loro localizzazione. In particolare l'ambito individuato corrisponde ad un comparto soggetto a convenzione vigente posto lungo l'intersezione tra le strade provinciali SP IX e SP 34. I parametri edilizi e urbanistici sono quelli definiti dalla convenzione vigente.

3 - Gli ambiti del tessuto extraurbano e agricolo

Gli ambiti extraurbani ed agricoli sono porzioni del territorio extraurbano vocate all'uso agricolo ovvero che, in termini generali, hanno funzioni di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

Il carattere ed il valore dei terreni agricoli dipendono da:

- pedologia dei suoli, dalla quale dipende il diverso grado di attitudine alle operazioni colturali necessarie alle aziende agricole. Il grado di attitudine dei suoli allo spandimento di reflui zootecnici e fanghi da depurazione sono particolarmente importanti in ragione delle recenti direttive in tema di "aree vulnerabili" all'inquinamento da nitrati (provenienti da reflui zootecnici, fanghi e concimazioni azotate di sintesi) e pertanto da sottoporre ad attenzione per quanto riguarda la pianificazione urbanistica relativa a nuovi allevamenti o ampliamento degli esistenti;
- valore paesaggistico-testimoniale degli ambiti stessi;
- ruolo ecologico assegnato al PGT ai singoli ambiti;
- appartenenza a sistemi paesistici di carattere sovra comunale.

Le analisi condotte hanno preso inoltre in considerazione le seguenti fonti:

- base dati di Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali (D.U.S.A.F.);
- carta della capacità d'uso dei suoli;

- carta dell'attitudine dei suoli allo spandimento dei reflui zootecnici;
- carta dell'attitudine dei suoli allo spandimento dei fanghi da depurazione;
- rilievi diretti.

Fra gli ambiti extraurbani con connotazioni agricole il Piano delle Regole individua:

- Ambiti agricoli produttivi.
- Ambiti rurali di tutela dell'abitato;
- Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale.

Negli ambiti a vocazione agricola (cui il PGT affida comunque anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico), in via generale, è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. In tali ambiti sono espressamente vietati interventi di movimentazione di terra e materiale per riempimenti e/o rimodellamenti della morfologia del territorio; possono essere concessi, previa autorizzazione del responsabile del servizio anche in base al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio ed in base ad una dettagliata e motivata relazione di tipo agronomico, paesistico o idraulico ovvero per comprovate motivazioni di pubblico interesse, interventi finalizzati a miglioramenti agrari o atti a risolvere problematiche di carattere idrogeologico. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia. La norma generale vieta la realizzazione di recinzioni permanenti, ammettendo esclusivamente le recinzioni a carattere provvisorio per il contenimento degli animali al pascolo, per allevamenti o per l'acclimatazione della selvaggina; per tali recinzioni la norma, oltre a precisarne materiali e parametri, dispone il divieto di creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e/o alla fruibilità dei percorsi pubblicamente utilizzabili. E' comunque sempre prevista la possibilità di ammettere le recinzioni imposte dalla normativa vigente in materia di biosicurezza degli allevamenti. All'esterno degli edifici a carattere abitativo e per quelli produttivi legati all'azienda agricola, è ammessa la recinzione con rete metallica e piantini in ferro purché mascherata con siepe (costituita da essenze esclusivamente autoctone) o con staccionata in legno di altezza non superiore a m 1,75, anch'essa mascherata con siepe, limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività o dell'abitazione ovvero per la delimitazione di spazi strettamente pertinenti al complesso principale (broli, giardini ecc.): tale delimitazione non potrà artificialmente essere ampliata.

Non è ammessa la pavimentazione dei percorsi esistenti con materiale impermeabile, non riscontrabile nella tradizione rurale o diverso dall'esistente.

Viene altresì declinata una normativa specifica per la regolamentazione dell'installazione di serre fisse e mobili-stagionali.

Il Piano delle Regole classifica negli **Ambiti agricoli produttivi** le aree in cui è consentito lo sviluppo di aziende

rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola. E' ammesso l'impianto di nuove aziende rurali qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. La realizzazione di nuove stalle e di nuovi ambienti ad uso agricolo quali depositi attrezzi agricoli e fienili, strettamente legati e funzionali alla conduzione del fondo agricolo, qualora i fabbricati esistenti, per la loro conformazione, non consentano l'ampliamento, dovranno essere preferibilmente edificati nell'intorno dell'insediamento esistente, dovranno essere edificati secondo i parametri e gli indici di cui al titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., e non potranno avere altezza superiore ai 10,00 m, salvo altezze maggiori dovute a specifiche esigenze produttive quali silos od altre strutture che dovranno essere documentate in sede di titolo abilitativo.

In tale zona per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola sono ammessi il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento delle parti residenziali esistenti alla data di adozione del PGT; sugli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento fatte salve le disposizioni particolari di cui all'allegato 1 alle presenti norme. E' fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti, per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici.

Il Piano delle Regole classifica la **Ambiti rurali di tutela dell'abitato** come le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.

In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione.

Tali ambiti sono da considerare indedificabili nel soprassuolo come nel sottosuolo fatte salve le disposizioni specifiche sulle serre; in esse è vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche, paesistiche e di corretto rapporto tra aree urbanizzate e non. E' ammessa la realizzazione di locali interrati e seminterrati esclusivamente all'interno dell'ingombro degli edifici esistenti fuori terra, limitando il più possibile l'impatto derivante dal necessario accesso.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi sui manufatti esistenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione. E' altresì ammesso l'ampliamento una tantum per gli edifici esistenti alla data di adozione della seconda variante al PGT nella misura massima del 20% della SC esistente. L'altezza massima è pari all'esistente.

Le aree ricomprese negli Ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva dell'abitato possono concorrere al calcolo della superficie necessaria per l'eventuale edificazione negli ambiti agricoli ove tale edificazione è consentita.

Il Piano delle Regole classifica negli **Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale** le zone agricole di maggiore pregio ambientale, geomorfologico e paesaggistico dell'intero territorio comunale. Il valore paesistico delle stesse è legato anche alla possibilità di fruizione ricreativa e legata al tempo libero dell'ambito.

Tali ambiti sono considerati inedificabile nel soprassuolo come nel sottosuolo.

Nell'ambito del territorio rurale, le NTA dispongono previsioni specifiche per gli **edifici esistenti** comprovatamente **non adibiti all'uso agricolo**. La norma è riferita solamente ai fabbricati legalmente edificati, assentiti o riportati in mappa con superficie utile superiore ai 28 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 28 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'eventuale edificio principale. Per tali edifici le destinazioni d'uso e le attività ammesse sono quella agricola (compresa la residenza di servizio e ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), la residenza, le strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, le attività turistico-ricettive (ad esclusione di motel, campeggi e villaggi turistici) e ricettive-ristorative, uffici privati e studi professionali, centri di ricerca.