

# Comune di Vaiano Cremasco

# PGT



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 1^ VARIANTE GENERALE

ai sensi della L. R. n° 12 dell' 11/03/2005

# Piano delle Regole

## Relazione Piano delle Regole

# L.1.

## Relazione Illustrativa

Marzo 2011

### GRUPPO DI LAVORO

Luca Menci (Responsabile Scientifico)  
Roberto Bertoli (Responsabile Operativo)  
Studio Te.Am. srl (Redazione del progetto)

### COLLABORATORI

Luca Festa  
Marco Picco

### SINDACO

Geom. Domenico Calzi

### ASSESSORE AL TERRITORIO

Geom. Antonella Simonetta

### RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Arch. Capra Roberto

ADOZIONE Deliberazione C.C. n. 101 del 22/10/2010

APPROVAZIONE Deliberazione C.C. n. 29 del 31/03/2010

---

## **indice**

1.	Impostazione metodologica.....	1
1.1.	Premessa .....	1
1.2.	Costruzione del PdR.....	1
2.	I contenuti del Piano delle Regole .....	1
3.	Classificazione del territorio comunale in ambiti urbanistici .....	3
3.1.	Ambiti consolidati .....	3
3.2.	Città dei servizi .....	5
3.3.	Ambito del tessuto storico (Nucleo di Antica Formazione – NAF) 5	
3.3.1.	Classificazione delle aree interne al tessuto storico.....	6
3.3.2.	Criteri di interventi nel nucleo di antica formazione.....	6
3.4.	Ambiti della mobilità.....	7
3.5.	Ambiti agricoli.....	7
3.6.	Città in trasformazione .....	8
3.7.	Ambiti non soggetti a trasformazione .....	9
4.	Ambiti di tutela, vincoli e fasce di rispetto .....	10
5.	Unità di paesaggio e classi di sensibilità .....	12
5.1.	Unità di paesaggio .....	12
5.2.	Classi di sensibilità paesistica .....	12
6.	Procedure per gli interventi edilizi.....	13

**1.**



## **1. Impostazione metodologica**

### **1.1. Premessa**

Il Piano delle Regole (PdR) costituisce lo strumento di pianificazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) a cui compete la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano (DdP).

È pertanto affidato al PdR il compito di esprimere e declinare le scelte strategiche definite dal DdP in materia di:

- territorio edificato consolidato;
- aree destinate all'agricoltura;
- aree di interesse paesaggistico-ambientale;
- aree o edifici sottoposti a tutela.
- ambiti di riqualificazione del tessuto edificato

Il fondamento analitico alla base delle azioni di piano contenute nel PdR è costituito dall'insieme delle indagini sulle componenti territoriali, economiche e sociali contenute nella relazione denominata "Relazione del Quadro Conoscitivo ed Orientativo" e nel Rapporto Ambientale.

### **1.2. Costruzione del PdR**

Come richiesto dai Criteri Regionali esplicitivi della Legge Regionale 12/2005, il PdR è stato predisposto in stretta relazione con la definizione dell'assetto programmatico complessivo contenuto nel DdP e con le strategie in materia di servizi definite dall'apposito Piano dei Servizi (PdS).

In materia di tutela del territorio e delle sue risorse, con particolare riferimento agli elementi di naturalità presenti e alle aree meritevoli di tutela, il PdR ha recepito le indicazioni contenute nella VAS e nello studio geologico.

L'integrazione con questi ultimi due documenti ha determinato la definizione, da parte del PdR, di una apposita sezione normativa di tutela e di valorizzazione degli elementi di interesse paesaggistico, naturalistico, ambientale, geologico e morfologico.

## **2. I contenuti del Piano delle Regole**

Gli elaborati del PdR contengono gli strumenti atti a garantire l'attuazione di tutte le previsioni urbanistiche del PGT. Vengono infatti definite le modalità attuative per ciascuna parte del territorio comunale nel rispetto delle loro specificità e delle rispettive relazioni funzionali e paesaggistiche.

Anche la pianificazione attuativa prevista per gli Ambiti di Trasformazione deve infatti rispettare le disposizioni generali del PdR, in quanto questo definisce, nelle relative norme, parametri e procedure per tutti gli interventi edificatori.

Il PdR costituisce inoltre strumento complementare al PdS, in quanto individua e classifica le aree per servizi pubblici o di interesse generale e ne stabilisce la relativa disciplina urbanistica.

Il PdR si compone, oltre al presente documento, di:

- tavole di classificazione del territorio;
- tavole di destinazione d'uso in ambito storico;
- tavola di individuazione dei vincoli vigenti e degli ambiti di tutela;
- tavola delle unità di paesaggio e classi di sensibilità paesistica;



- tavola delle unità di paesaggio e classi di sensibilità paesistica;
- tavola delle verifiche delle distanze degli ambiti di trasformazione rispetto agli allevamenti esistenti;
- tavola di classificazione degli ambiti industriali;
- schede degli ambiti di riqualificazione;
- schede degli edifici e dei complessi edilizi in ambito agricolo;
- schede degli edifici dell'ambito storico.

Il PdR si compone anche delle Norme di Attuazione, documento che contiene le disposizioni normative del DdP, del PdR e del PdS.

Tutti gli elaborati sopra elencati contengono gli elementi prescrittivi del PdR.



### **3. Classificazione del territorio comunale in ambiti urbanistici**

Il PdR suddivide il territorio in:

- Ambiti consolidati
- Città dei servizi
- Ambito storico
- Ambiti della mobilità
- Ambiti agricoli
- Ambiti della trasformazione
- Ambiti non soggetti alle trasformazioni
- Ambiti della naturalità

All'interno di ciascuna categoria il territorio comunale è suddiviso in specifici ambiti urbanistici sulla base delle caratteristiche territoriali, ambientali e paesaggistiche che li contraddistinguono.

Le norme di attuazione, per ciascun ambito urbanistico definiscono:

- le destinazioni d'uso principali, le destinazioni d'uso non ammesse e quelle che comportano incremento del fabbisogno di aree per servizi;
- i parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione, qualora ammessa;
- le tipologie d'intervento e i parametri edilizi ed urbanistici per la conservazione o la trasformazione del patrimonio edilizio esistente.

In particolari casi il PdR individua alcune aree o alcuni insediamenti esistenti che devono essere sottoposti a una disciplina più specifica: in questi casi vengono definite disposizioni più puntuali o differenti da quelle che valgono per le altre aree all'interno dello stesso ambito urbanistico (es: ambiti della città consolidate con riferimento agli ambiti della produzione).

#### **3.1. Ambiti consolidati**

Il PdR, sulla base delle analisi condotte e sulla base delle strategie complessive del PGT, riconosce le seguenti categorie di ambiti:

- Ambito residenziale intensivo;
- Ambito residenziale estensivo;
- Ambito intensivo a volumetria controllata
- Edifici di alta qualità architettonica – Ville;
- Edifici di matrice rurale in ambito consolidato;
- Ambiti artigianali / industriali;
- Ambiti produttivi misti;
- Ambiti della produzione con carenza di servizi;
- Ambiti commerciali;
- Ambiti soggetti a Piano Attuativo Vigente;

La prima categoria è rappresentata dall'Ambito residenziale intensivo, che contraddistingue il tessuto posto intorno al centro storico e caratterizzato da un'edificazione con tipologia edilizia mista.

La seconda è associata all'Ambito residenziale estensivo che comprende le aree edificate in tempi più recenti e a tipologia prevalentemente isolata.

La terza categoria riguarda un ambito che a seguito di trasformazioni e annessioni successive risulta essere libero da edificazioni e parzialmente intercluso; per quest'ambito il PdR prevede la possibilità edificatoria in misura definita, nel rispetto di tutti gli altri parametri di zona, con l'obbligo di verificarne l'accessibilità diretta.



Gli ambiti denominati “Edifici di alta qualità architettonica - Ville” , sono parti del tessuto edificato che presentano generalmente caratteri urbanistici ed edilizi di alta qualità con un basso indice fondiario, per i quali l’obiettivo del PdR è il mantenimento dei rapporti in essere, favorendo la qualificazione degli spazi aperti e limitando le possibilità edificatorie.

Gli edifici di matrice rurale in ambito consolidato, sono parti del tessuto edificato che presentano generalmente caratteri urbanistici ed edilizi tipici della tradizione locale di matrice rurale, l’obiettivo del PdR è il mantenimento in questi ambiti dei rapporti in essere, favorendo il recupero dei manufatti esistenti e migliorandone il loro inserimento nel contesto urbano.

Gli ambiti artigianali/industriali, sono prevalentemente a destinazione PRODUTTIVA e regolamentati da apposito articolo normativo. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.

Gli ambiti di produttivi misti, sono ambiti che hanno una destinazione prevalentemente TERZIARIA-DIREZIONALECOMMERCIALE e quella PRODUTTIVA regolamentati secondo specifico articolo delle Nta. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.

Gli ambiti della produzione con carenza di servizi, riguarda appositi ambiti della produzione di cui risulta evidente la carenza di sottoservizi, il PdR prevede per questi ambiti una capacità insediativa aggiuntiva rispetto a quanto previsto dalle Nta.

Gli ambiti commerciali sono ambiti che hanno una destinazione prevalentemente TERZIARIO/COMMERCIALE/INDUSTRIALE , gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.

I piani attuativi vigenti (PAV), entro i tessuti del presente articolo, alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.



### **3.2. Città dei servizi**

Il PdR, sulla base delle analisi condotte e sulla base delle strategie complessive del PGT, riconosce le seguenti categorie di ambiti riferite ai servizi:

- Ambito per servizi di interesse pubblico esistenti;
- Ambito per servizi di interesse pubblico in previsione;
- ambiti per servizi di interesse collettivo;
- Ambiti per servizi subordinati all'allargamento della SS Pallese.

Gli ambiti per servizi di interesse pubblico esistenti, sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti, ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 12/2005 e sono così classificate dal PdS:

- attrezzatura scolastica (I)
- attrezzatura civica (AC)
- verde attrezzato (V)
- attrezzatura sportiva (S)
- parcheggio (P)

Gli ambiti per servizi di interesse pubblico in previsione 1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R.12/2005 previste dal PdS.

Gli ambiti per servizi di interesse collettivo le aree destinate ad attrezzature ed attività al servizio della popolazione e delle attività economiche insediate sul territorio e sono così classificate:

- Attrezzatura religiosa (AR)
- Cimitero (C)
- Impianto e attrezzatura tecnologica (IT)
- Attrezzatura socio – sanitari (SA)
- Attrezzature per la collettività (ATC)

Gli ambiti per servizi subordinati all'allargamento della SS Pallese sono le aree ricomprese nel progetto S.P. CR ex S.S.n. 415 "Pallese" - Ammodernamento tratto "Crema - Spino d'Adda", secondo quanto previsto dai progetti esecutivi depositati presso l'ente.

### **3.3. Ambito del tessuto storico (Nucleo di Antica Formazione - NAF)**

Coerentemente con le analisi compiute e con le disposizioni del PTPR, il PdR ha individuato i nuclei di più antica formazione, quali luoghi originari della città. Tale individuazione è stata compiuta a partire dalle mappe storiche (IGM) e dalla lettura delle trasformazioni sopravvenute.

All'interno del perimetro dell'Ambito Storico sono individuati gli impianti urbani ed edilizi di interesse storico e le relative successive aggregazioni ad essi coerenti: l'Ambito Storico pertanto comprende il Centro storico tradizionalmente inteso e altre porzioni del territorio che risultano fortemente integrate con questo dal punto di vista relazionale, funzionale ed urbanistico.

Per l'Ambito Storico il PdR prevede una disciplina urbanistica di dettaglio nella quale l'elemento di riferimento è il singolo edificio o la singola area, a differenza degli altri ambiti dove la normativa fa riferimento al lotto o alla loro aggregazione; il PdR per questi ambiti è completato dalle schede degli edifici dell'ambito storico (allegato C); in esse sono contenute alcune parti di carattere conoscitivo, per le quali, è previsto un continuo adeguamento ed integrazione,



mentre una parte delle stesse è dispositiva con l'individuazione delle categorie di intervento e le modalità di intervento.

### **3.3.1. Classificazione delle aree interne al tessuto storico**

La classificazione degli ambiti storici è la seguente:

- *Edificio residenziale o complementare alla residenza*

Trattasi di singole costruzioni o aree già edificate aventi tipologie, caratteri e usi diversi. Per questi ambiti il PdR riconosce la residenza quale destinazione prevalente secondo le modalità disposte in specifico articolo.

- *Edificio non residenziale*

Trattasi di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT nei quali è insediata un'attività extra residenziale intesa come uso prevalente dell'immobile.

- *Edificio di matrice rurale nel nucleo di antica formazione*

Trattasi di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT nei quali è ancora l'impianto della tipica cascina cremasca.

- *Area pertinenziale*

E' l'area privata, edificata o ineditata, al servizio degli edifici individuati nell'elaborato I.2 – Destinazioni d'uso nel NAF. Le aree così individuate devono essere mantenute libere da ogni edificazione, fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli, e, pavimentate nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri, con l'adozione di materiali e tipologie tipiche dei nuclei di antica formazione.

### **3.3.2. Criteri di interventi nel nucleo di antica formazione**

Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nel Nucleo di Antica Formazione devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti.

Gli interventi sono definiti secondo i criteri di seguito sinteticamente esposti:

- *Ricostruzione*

Sono gli edifici ai quali non è riconosciuto alcun particolare valore storico-ambientale e che quindi possono subire ogni tipo di intervento compresa la demolizione e ricostruzione dell'edificio stesso.

- *Ristrutturazione con prescrizioni architettoniche*

Trattasi di edifici con caratteri architettonici non coerenti con il contesto storico o di costruzioni che hanno subito profonde trasformazioni tanto da comprometterne la struttura compositiva. Ad essi viene pertanto riconosciuto un valore prevalentemente urbanistico.

- *Ripristino architettonico*

Gli edifici ricadenti in questa categoria si caratterizzano per la presenza di elementi, forme, materiali, impianto compositivo o tecnologie costruttive coerenti con il tessuto storico anche se alterati, anche in modo improprio, da interventi non corretti.

- *Risanamento e valorizzazione architettonica*





Questa categoria interessa i fabbricati contraddistinti da particolari caratteri architettonici riconoscibili e discretamente conservati.

- *Restauro architettonico*

Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico.

Gli interventi sinteticamente descritti sopra, possono essere riportati nel loro complesso all'interno delle norme tecniche di attuazione.

### **3.4. Ambiti della mobilità**

Sono le aree destinate alla mobilità veicolare e ciclopedonale.

E' vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione del presente PGT ricadenti nelle suddette aree possono subire interventi di sola Manutenzione ordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio.

Il PdR per quanto concerne gli ambiti della mobilità identifica:

- *Rete stradale esistente*

La rete stradale è costituita dalle strade, dalle aree di intersezioni, dalle piazze e da ogni altro spazio esistente, destinati alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale compresi.

- *Rete stradale di progetto*

Trattasi di nuova viabilità carrabile di progetto, l'individuazione dell'esatta area oggetto dell'intervento, nonché la definizione puntuale delle intersezioni, è specificata in sede di redazione del progetto dell'opera.

- *Progetto "strada agricola"*

Il PGT sostiene la riqualificazione del tessuto urbano nel suo complesso; il DdP persegue l'obiettivo della riduzione dei fattori inquinanti, siano essi in emissioni atmosferiche che acustiche, su tutto il territorio comunale con particolare riferimento agli ambiti del tessuto consolidato.

- *Rete ciclopedonale esistente e di progetto*

I percorsi ciclopedonali indicati nella Carta del Piano dei Servizi rappresentano i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tali percorsi costituiscono integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale.

### **3.5. Ambiti agricoli**

Per quanto riguarda gli ambiti agricoli, sulla scorta delle tavole prescrittive del PTCP della Provincia di Cremona, il territorio di Comunale è stato suddiviso come sinteticamente specificato di seguito:

- *Ambiti agricolo di valenza paesistica*

Comprende le aree agricole ad alta vocazione produttiva che presentano caratteri e componenti di interesse paesistico, ambientale, naturalistico e testimoniale e nelle quali sono riconoscibili elementi qualificanti e strutturanti il rapporto tra le risorse naturali e le attività antropiche di trasformazione.



- *Ambiti agricoli a vocazione produttiva*

Comprende le parti del territorio che, per tradizione, vocazione e specializzazione sono destinate all'attività produttiva agricola. L'individuazione di tali ambiti costituisce approfondimento a scala di maggior dettaglio della classificazione contenuta nelle tavole degli ambiti agricoli del PTCP della provincia di Cremona.

- *Ambiti agricoli periurbani di funzione ecologica*

Il PdR individua all'interno di questi ambiti aree agricole poste a stretto contatto con il tessuto urbano e di cui ne costituisce il margine. Tali ambiti sono chiamati a svolgere:

- funzioni ecologiche di compensazione;
- funzione paesaggistiche di connotazione del rapporto tra spazi aperti e spazi edificati di frangia;
- funzioni di valenza conservativa degli ambiti agricoli.

Gli interventi riportati sopra indicano la particolare funzione di questo ambito agricolo in quanto in prossimità dell'abitato.

- *Ambiti agricoli periurbani di funzione ecologica*

La presente norma si applica agli edifici e ai complessi edilizi in ambito agricolo, individuati nell'elaborato Carta di Classificazione del territorio e nell'allegato Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, alla dismissione dell'attività agricola, laddove ancora in essere.

L'Allegato D - Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo - contiene per ciascun edificio o complesso:

- La descrizione ed l' individuazione dell'edificio e/o del complesso con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche, alla qualità edilizia, alle attività in essere, allo stato di uso e di conservazione;
- La classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere;
- La numerazione dei singoli edifici appartenenti al complesso;
- Il richiamo alle eventuali norme di vincolo o tutela interessanti l'area;
- L' individuazione degli interventi ammessi per ciascun edificio secondo le tipologie di intervento definite dal Regolamento edilizio;
- le prescrizioni specifiche relative agli interventi.

### **3.6. Città in trasformazione**

Il PdR classifica infine come ambiti della città in trasformazione quegli ambiti le cui aree sono individuate dal DdP quali Ambiti di Trasformazione e ambiti di riqualificazione.

In particolare:

- *Ambiti di trasformazione*

Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città. L'attuazione delle previsioni avviene mediante piano attuativo nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano e delle indicazioni progettuali definite nel DdP e PdS.



- *Ambiti di riqualificazione*

Sono parti del tessuto edificato che possono presentare caratteri edilizi e morfologici non più congruenti con il contesto urbano. All'interno di queste parti possono esserci edifici dismessi o sottoutilizzati.

Il PdR si attua in questi ambiti mediante Piani attuativi, nel rispetto delle specifiche e prevalenti disposizioni di cui all'Allegato B – Ambiti di riqualificazione.

**3.7. Ambiti non soggetti a trasformazione**

Questo ambito interessa l'intero territorio ricompreso all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi dell'apposito articolo di riferimento.

Le aree inserite in questo ambito sono rappresentate da tessuti di natura agricola, ancorché nel tempo assorbiti dal tessuto consolidato.



#### 4. Ambiti di tutela, vincoli e fasce di rispetto

Il PdR ha predisposto un specifico elaborato – Vincoli e Tutele nella quali sono riportati gli elementi e le aree sottoposte a disciplina di vincolo nel rispetto del seguente schema:

Riferimento normativo	Oggetto
PGT – componente geologica di piano	Aree soggette a disciplina di natura geologica
D.P.C.M. 24/05/2001	Piano stralcio per l'assetto idrogeologico
D.Lgs. 42/2004	Beni di interesse paesaggistico
D.Lgs. 42/2004	Beni di interesse storico artistico
D.G.P. n.405/2006 e n.146/2009	PLIS del Moso
PTCP	Fontanili e teste di fontanili
PTC	Zone umide
PTCP	Orli di Terrazzo

La medesima tavola individua inoltre le fasce di rispetto prescritte dalla legislazione vigente secondo il seguente schema:

Riferimento normativo	Oggetto	Note
D.P.R. 495/1992	Fascia di rispetto stradale	L'individuazione è eseguita sulla base della classificazione delle strade ai sensi del D.Lgs. 285/1992.
D.Lgs. 152/2006	Rispetto sorgenti e pozzi	Fascia individuata con criterio geometrico
D.P.R. 285/1990	Fascia di rispetto cimiteriale	Fascia di rispetto individuata secondo eventuali deroghe
D.P.C.M. 08/07/2003	Elettrodotti	Le fasce di rispetto derivano dalla verifica dell'obiettivo di qualità ambientale
D.M. 24/11/1984	Fascia di rispetto ai metanodotti	Fascia individuata con criterio geometrico

Le norme riportano i riferimenti (legislativi o equivalenti) dai quali deriva la medesima disciplina e, laddove possibile, le specifiche disposizioni da rispettare nei casi di intervento edilizio.



Il PdR è integrato dallo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, dallo Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore e regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico del suolo in fregio ai corpi idrici e dal Piano comunale di azzonamento acustico, per quanto concerne le materia di specifica competenza dei singoli strumenti correlati e concorrenti.

Tali studi sono di fatto separati dal PGT ma costituiscono, insieme ad esso i riferimenti necessari ed obbligatori per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.



## **5. Unità di paesaggio e classi di sensibilità**

### **5.1. Unità di paesaggio**

Coerentemente con le disposizioni contenute nel DdP si riporta la descrizione delle unità di paesaggio riconosciute nel territorio comunale.

La lettura di queste unità tiene conto degli elementi del paesaggio individuati nell'elaborato – Carta delle sensibilità ambientali e territoriali.

### **5.2. Classi di sensibilità paesistica**

Sulla base delle unità di paesaggio sono definite dal PR le classi di sensibilità ai fini dell'esame paesistico dei progetti così come stabilito dalla DGR 7/11045 del 22.11.2002 in applicazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

La classe di sensibilità è un giudizio sintetico circa la sensibilità paesistica di un luogo, che dipende, in via generale da più fattori tra i quali: l'identità, la qualità degli elementi che lo strutturano e l'intensità delle relazioni tra gli stessi.

Il giudizio sintetico di sensibilità del paesaggio si basa sui metodi di valutazione dal punto di vista morfologico-strutturale, vedutistico e simbolico.

Il PGT definisce le unità di paesaggio e le classi di sensibilità paesistica coerentemente con i disposti normativi di livello superiore.

Nello specifico la tabella seguente identifica le unità di paesaggio e le classi di sensibilità paesistica così come rappresentate nell'elaborato I5 – Carta delle unità di paesaggio e delle classi di sensibilità, derivate dalle analisi criteriali dell'elaborato I2 – Carta degli elementi ambientali e del paesaggio.

In conformità con le linee guida per l'esame paesistico dei progetti, sono state individuate classi di sensibilità con valori da 1 a 3. Tali classi sono riportate nell'elaborato – Carta degli elementi ambientali e del paesaggio, in funzione della progressiva sensibilità dei siti e del loro grado di vulnerabilità.

Questo significa che gli interventi da attuare sul territorio ricadenti in classi di sensibilità elevata hanno potenzialmente degli impatti in termini paesistici non solo sugli elementi dell'immediato intorno ma anche sul sistema di relazione (esempio visiva) intercorrente tra gli elementi dell'intorno e il resto del territorio.

La progettazione di questi interventi deve pertanto prestare particolare attenzione in modo da limitare gli impatti negativi e, laddove possibile, concorrere al miglioramento dell'identità dei luoghi.



## **6. Procedure per gli interventi edilizi**

In questo capitolo si esemplifica la procedura necessaria per dare attuazione alle previsioni di piano.

Di seguito è descritto il modo con il quale individuare, all'interno di tutti gli elaborati di piano, la disciplina e la normativa di riferimento da applicare in caso di intervento edilizio.

### *Ambito di Trasformazione:*

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione avviene mediante elaborazione di Piano attuativo che deve rispettare le disposizioni contenute nel Documento di Piano.

Oltre alle indicazioni riportate nelle relative schede, i soggetti proponenti devono rispettare le norme del Piano dei servizi per quanto riguarda la cessione delle aree per servizi.

In merito alla definizione dei parametri urbanistici ed edilizi, i piani attuativi si attengono a quanto stabilito dalle norme del PdR.

Ai fini della predisposizione dei progetti si deve tenere conto delle indicazioni in materia di unità di paesaggio e di classi di sensibilità come definita dal PdR (Unità del Paesaggio e Classi di Sensibilità).

### *Ambito di Riqualificazione*

L'attuazione di questi ambiti avviene tramite Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato, che devono rispettare le disposizioni contenute nel Documento di Piano.

Oltre alle indicazioni riportate nelle relative schede, i soggetti proponenti devono rispettare le norme del Piano dei servizi per quanto riguarda la localizzazione, la tipologia e la cessione delle aree per servizi.

In merito alla definizione dei parametri urbanistici ed edilizi, i piani attuativi si attengono a quanto stabilito dalle norme del PdR.

Ai fini della predisposizione dei progetti si deve tenere conto delle indicazioni in materia paesistica come definita dal PdR (Unità del Paesaggio e Classi di Sensibilità).

### *Intervento edilizio diretto*

#### *Generalità*

Per tutti gli altri ambiti del tessuto consolidato e delle aree agricole gli interventi assentibili mediante semplice titolo abilitativo rispettano le indicazioni del PR.

In questi casi la disciplina è definita da:

- disposizioni derivanti dalla specifica normativa d'ambito urbanistico come individuato
- graficamente negli elaborati di classificazione del territorio;
- disposti connessi alla presenza di aree sottoposte a tutela o di fasce di tutela come
- individuate nell'elaborato - Vincoli e Tutele;
- regole paesistiche articolate secondo unità e classi come individuate nell'elaborato - Unità del Paesaggio e Classi di Sensibilità.

### *Permesso di costruire convenzionato*



Qualora l'intervento edilizio diretto avvenga a seguito di Permesso di costruire convenzionato, oltre a quanto indicato nella sezione Generalità, si applicano le disposizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi in merito a localizzazione, tipologia e cessione delle aree per servizi.

*Ambiti agricoli e ambiti di salvaguardia*

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, oltre a quanto indicato nella sezione Generalità, è necessario verificare le disposizioni di cui agli articoli delle norme di Piano delle Regole.

In caso di interventi edilizi associati a mutamento di destinazione d'uso è obbligatorio il ricorso al Permesso di costruire convenzionato.

*Ambito Storico*

In caso di intervento all'interno dell'Ambito Storico, la disciplina d'ambito deriva dagli elaborati – destinazione d'uso dell'Ambito Storico e Categorie di Intervento dell'Ambito Storico, nei quali sono rappresentate rispettivamente le destinazioni d'uso e le possibilità di trasformazione degli edifici.

Rimane in ogni caso valido quanto riportato nella sezione Generalità per quanto riguarda le aree sottoposte a tutela o vincolo e in materia di paesaggio.