

# **COMUNE DI STELLA**

## **PIANO URBANISTICO COMUNALE**

### **STRUTTURA DEL PIANO: RELAZIONE ESPLICATIVA**

#### **Indice**

#### **Capitolo 1: Gli elaborati costituenti il PUC**

#### **Capitolo 2: Struttura del Piano**

##### **A) Ambiti di conservazione**

A1) Aree AC – S (insediamenti storici e relative aree di cornice paesistica)

A2) Aree AC – ME (manufatti emergenti e relative aree di salvaguardia)

##### **B) Ambiti di riqualificazione**

B1) Aree AR – B (aree di ristrutturazione e completamento)

B2) Aree AR – C (aree di completamento e nuova edificazione)

##### **C) Distretti di trasformazione**

C1) Aree CT (distretti di trasformazione con funzione residenziale)

C2) aree AR – P (aree per l'insediamento di attività produttive)

C3) Aree AT (aree turistiche di completamento)

##### **D) Aree agricole**

D1) aree A – PA: Aree di produzione agricola di tipo tradizionale

D2) aree TPA-A: territori di presidio ambientale di tipo agricolo

D3) aree TPA – SA: territori di presidio ambientale di tipo agro-silvo-pastorale

D4) aree TNI: territori non insediabili

##### **E) Sistema dei servizi pubblici**

**Verifica del dimensionamento degli standard del PUC in base a quanto previsto dal DM 1444/68**

## **CAPITOLO 1: GLI ELABORATI COSTITUENTI IL PUC**

- Il P.U.C. è costituito dai seguenti documenti:

### **A) DESCRIZIONE FONDATIVA**

Descrizione Fondativa

Allegato alla Descrizione Fondativa n. 1: Il SIC IT 1331402 BEIGUA – MONTE DENTE – GARGASSA – PAVAGLIONE – Analisi degli ecosistemi ambientali locali

Allegato alla Descrizione Fondativa n. 2: Sintesi della lettura degli elementi che caratterizzano il territorio

**Tavola n. 1:** Inquadramento territoriale– Struttura morfologica. Scala 1:20.000

**Tavola n. 2:** Inquadramento territoriale– Geologia-geomorfologia. Scala 1:20.000

**Tavola n. 3:** Inquadramento territoriale– Struttura insediativa. Scala 1:20.000

**Tavola n. 4:** Vincoli territoriali. Scala 1:20.000

**Tavola n.5:** Perimetrazione del pS.I.C. IT1331402 – Aree Protette Provinciali 20-LE-Gi e 19-LE-Cr – ZPS Beigua-Turchino – Area protetta regionale del parco del Beigua. Scala 1:20.000

**Tavola n.6a:** P.T.C.P. – Assetto insediativo. Scala 1:5.000

**Tavola n.6b:** P.T.C.P. – Assetto insediativo. Scala 1:5.000

**Tavola n.7a:** P.T.C.P. – Assetto geomorfologico. Scala 1:5.000

**Tavola n.7b:** P.T.C.P. – Assetto geomorfologico. Scala 1:5.000

**Tavola n.8a:** P.T.C.P. – Assetto vegetazionale. Scala 1:5.000

**Tavola n.8b:** P.T.C.P. – Assetto vegetazionale. Scala 1:5.000

**Tavola n.9:** Vegetazione reale (Base: Studi propedeutici al P.T.C.P. – anno 1989). Scala 1:20.000

**Tavola n.10:** Copertura vegetazionale (Base: Carta di Uso e Copertura del Suolo – Regione Liguria COR.IN.E. anno 1992). Scala 1:20.000

**Tavola n.11:** Uso del suolo (Base: Carta di Uso del Suolo – Regione Liguria anno 2000). Scala 1:20.000

### **B) DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI**

Documento degli obiettivi

### **C) STRUTTURA DEL PIANO (alcune tavole sono comuni con la descrizione fondativa)**

**Tavola n.12:** Uso del suolo con indicazione delle principali aziende agricole attive con relativa S.A.U.. Scala 1:5.000

**Tavola n.13:** Quadro infrastrutturale: viabilità. Sovrapposizione con le previsioni del P.U.C.. Scala 1:10.000

**Tavola n.14:** Quadro infrastrutturale: acquedotto e fognature – Confronto con le previsioni del P.U.C.. Scala 1:10.000

**Tavola n.15a:** Sovrapposizione tra la struttura del Piano e l'assetto insediativo del P.T.C.P.. Scala 1:5.000

**Tavola n.15b:** Sovrapposizione tra la struttura del Piano e l'assetto insediativo del P.T.C.P.. Scala 1:5.000

**Tavola n.16a:** Sovrapposizione tra la struttura del Piano e l'assetto insediativo del P.T.C.P. Proposte di variante al P.T.C.P.. Scala 1:5.000

**Tavola n.16b:** Sovrapposizione tra la struttura del Piano e l'assetto insediativo del P.T.C.P. Proposte di variante al P.T.C.P.. Scala 1:5.000

**Tavola n.17a:** Struttura del Piano. Scala 1:5.000

**Tavola n.17b:** Struttura del Piano. Scala 1:5.000

**Tavola n.17.1:** Struttura del Piano. Scala 1:2.000

**Tavola n.17.2:** Struttura del Piano. Scala 1:2.000

**Tavola n.17.3:** Struttura del Piano. Scala 1:2.000

**Tavola n.17.4:** Struttura del Piano. Scala 1:2.000

**Tavola n.17.5:** Struttura del Piano. Scala 1:2.000

**Tavola n.18a:** Sovrapposizione e confronto tra le previsioni del P.R.G. 1996 e quelle del P.U.C. Scala 1:5.000

**Tavola n.18b:** Sovrapposizione e confronto tra le previsioni del P.R.G. 1996 e quelle del P.U.C. Scala 1:5.000

**Tavola n. 19:** Sovrapposizione tra le previsioni del P.U.C.:  
- il Piano di Zonizzazione acustica  
- il tracciato di elettrodotti (scala 1:10.000)

**Tavola n. 20a:** Sovrapposizione tra le indicazioni della Carta Bionaturalistica e le previsioni del P.U.C.

a) Aree di interesse per la biodiversità e livelli di conoscenza (scala 1:20.000)

**Tavola n. 20b:** Sovrapposizione tra le indicazioni della Carta Bionaturalistica e le previsioni del P.U.C.

b) Siti e habitat (scala 1:20.000)

**Tavola n. 20c:** Sovrapposizione tra le indicazioni della Carta Bionaturalistica e le previsioni del P.U.C.

c) Altri temi (scala 1:20.000)

**Tavola n. 21:** Sovrapposizione tra le previsioni del P.U.C. e le aree percorse dal fuoco (scala 1:10.000)

**Tavola n. 22:** Copertura vegetazionale: sovrapposizione con aree agricole AA - PR previste dal P.U.C. (scala 1:20.000)

**Tavola n. 23:** Uso del suolo: sovrapposizione con aree agricole AA - PR previste dal P.U.C. (scala 1:20.000)

**Tavola n. 24:** Schema propositivo ipotetico di collocazione delle aree di servizio per la raccolta dei rifiuti: analisi dello stato attuale e confronto con le previsioni del P.U.C. (scala 1:5.000)

**Tavola n. 25:** Aree non idonee alla costruzione di impianti eolici (scala 1: 20.000)

Struttura del Piano: relazione esplicativa

Studio di Sostenibilità Ambientale del Piano Urbanistico Comunale

Norme di conformità e congruenza

Disciplina paesistica di livello puntuale: studi preliminari

Disciplina paesistica di livello puntuale: schemi di riferimento

Disciplina paesistica di livello puntuale

L'articolazione degli ambiti e dei distretti - I servizi pubblici - Schemi di bilanciamento del P.U.C.

## **CAPITOLO 2: STRUTTURA DEL PIANO**

In base a quanto specificato dalla **LR 36/97 art. 27 e s.m.e i.**, *la struttura del piano definisce l'impianto e il funzionamento del sistema territoriale e paesistico ambientale del Comune nel suo complesso.* Tale definizione è sviluppata nelle seguenti tavole:

**Tavola n.12:** Uso del suolo con indicazione delle principali aziende agricole attive con relativa S.A.U.. Scala 1:5.000

**Tavola n.13:** Quadro infrastrutturale: viabilità. Sovrapposizione con le previsioni del P.U.C.. Scala 1:10.000

**Tavola n.14:** Quadro infrastrutturale: acquedotto e fognature – Confronto con le previsioni del P.U.C.. Scala 1:10.000

**Tavola n.15a:** Sovrapposizione tra la struttura del Piano e l'assetto insediativo del P.T.C.P.. Scala 1:5.000

**Tavola n.15b:** Sovrapposizione tra la struttura del Piano e l'assetto insediativo del P.T.C.P.. Scala 1:5.000

**Tavola n.16a:** Sovrapposizione tra la struttura del Piano e l'assetto insediativo del P.T.C.P. Proposte di variante al P.T.C.P.. Scala 1:5.000

**Tavola n.16b:** Sovrapposizione tra la struttura del Piano e l'assetto insediativo del P.T.C.P. Proposte di variante al P.T.C.P.. Scala 1:5.000

**Tavola n.17a:** Struttura del Piano. Scala 1:5.000

**Tavola n.17b:** Struttura del Piano. Scala 1:5.000

**Tavola n.17.1:** Struttura del Piano. Scala 1:2.000

**Tavola n.17.2:** Struttura del Piano. Scala 1:2.000

**Tavola n.17.3:** Struttura del Piano. Scala 1:2.000

**Tavola n.17.4:** Struttura del Piano. Scala 1:2.000

**Tavola n.17.5:** Struttura del Piano. Scala 1:2.000

**Tavola n.18a:** Sovrapposizione e confronto tra le previsioni del P.R.G. 1996 e quelle del P.U.C. Scala 1:5.000

**Tavola n.18b:** Sovrapposizione e confronto tra le previsioni del P.R.G. 1996 e quelle del P.U.C. Scala 1:5.000

**Tavola n. 19:** Sovrapposizione tra le previsioni del P.U.C.:  
- il Piano di Zonizzazione acustica  
- il tracciato di elettrodotti (scala 1:20.000)

**Tavola n. 20a:** Sovrapposizione tra le indicazioni della Carta Bionaturalistica e le previsioni del P.U.C.  
a) Aree di interesse per la biodiversità e livelli di conoscenza (scala 1:20.000 )

**Tavola n. 20b:** Sovrapposizione tra le indicazioni della Carta Bionaturalistica e le previsioni del P.U.C.  
b) Siti e habitat (scala 1:20.000 )

**Tavola n. 20c:** Sovrapposizione tra le indicazioni della Carta Bionaturalistica e le previsioni del P.U.C.  
c) Altri temi (scala 1:20.000 )

**Tavola n. 21:** Sovrapposizione tra le previsioni del P.U.C. e le aree percorse dal fuoco (scala 1:10.000)

**Tavola n. 22:** Copertura vegetazionale: sovrapposizione con aree agricole AA - PR previste dal P.U.C. (scala 1:20.000)

**Tavola n. 23:** Uso del suolo: sovrapposizione con aree agricole AA – PR previste dal P.U.C. (scala 1:20.000)

**Tavola n. 24:** Schema propositivo ipotetico di collocazione delle aree di servizio per la raccolta dei rifiuti: analisi dello stato attuale e confronto con le previsioni del P.U.C. (scala 1:5.000)

**Tavola n. 25:** Aree non idonee alla costruzione di impianti eolici (scala 1: 20.000)

In particolare, anche in riferimento al D.M. 1444/68 la Struttura del Piano individua:

1. Ambiti di conservazione:

- AC-S Insempiamenti storici e relative aree di cornice paesistica
- AC-ME Manufatti emergenti e relative aree di salvaguardia

2. Ambiti di riqualificazione

- AR-B Aree di ristrutturazione e completamento
- AR-C Aree di completamento e nuova edificazione

3: Distretti di trasformazione

- CT Distretti di trasformazione con funzione residenziale
- AT Aree turistiche di completamento
- AR-P Aree per l'insediamento di attività produttive

4. Sistema delle infrastrutture (aree ed attrezzature per le attività collettive e di interesse generale)

- Infrastrutture viarie (esistenti e di progetto) e reti tecnologiche
- IS-I Servizi di interesse comune
- IS-S Servizi istituzionali (Interesse comune)
- IS-V Verde pubblico
- IS-P Parcheggi pubblici
- IS-C Aree cimiteriali (interesse comune)
- IS-SC Servizi di istruzione (interesse comune)

5. Aree di produzione agricola e di presidio ambientale (ambiti di conservazione e riqualificazione)

aree A – PA: Aree di produzione agricola di tipo tradizionale

aree TPA-A: territori di presidio ambientale di tipo agricolo

aree TPA – SA: territori di presidio ambientale di tipo agro-silvo-pastorale

aree TNI: territori non insediabili

- Gli ambiti di conservazione, di riqualificazione, i distretti di trasformazione e le aree di produzione agricola e di presidio ambientale presentano le seguenti corrispondenze con le zone omogenee di cui al D.M. 1444/61:

**Zone per insediamenti residenziali o assimilabili**

- aree AC – S = zone omogenee A
- aree AC – ME = zone omogenee A
- aree AR – B = zone omogenee B
- aree AR – C = zone omogenee C
- aree CT = zone omogenee C
- aree AT = zone omogenee C

**Zone per insediamenti produttivi o assimilabili**

- aree AR – P = zone omogenee D

Zone per l'esercizio delle attività agro-forestali, per la tutela del paesaggio e per la protezione naturale

- aree A – PA: Aree di produzione agricola di tipo tradizionale = zone omogenee E
- aree TPA-A: territori di presidio ambientale di tipo agricolo = zone omogenee E
- aree TPA – SA: territori di presidio ambientale di tipo agro-silvo-pastorale = zone omogenee E
- aree TNI: territori non insediabili = zone omogenee E

**Aree per viabilità e servizi**

- aree IS – P, IS – I, IS – S, IS – V, IS - SC = zone omogenee F

## A) AMBITI DI CONSERVAZIONE

In accordo con quanto specificato dalla **LR 36/97 all'art. 28**, il PUC ha individuato negli ambiti di conservazione *quelle parti di territorio, edificate e non edificate, caratterizzate da un assetto fisico – morfologico e funzionale definito ovvero suscettibili di interventi di modificazione o completamento, non comportanti modifiche quantitative o qualitative sostanziali del carico insediativo.*

### **A1) aree AC – S (insediamenti storici e relative aree di cornice paesistica)**

All'interno della Struttura del Piano sono individuati gli ambiti di conservazione e denominati come aree AC – S.

Gli ambiti **AC – S** coincidono con i **centri storici** del territorio di Stella, per il quali il PUC si è proposto quale obiettivo prioritario la conservazione la riqualificazione: a questo scopo si consentono interventi edilizi diretti in quei casi in cui la tipologia edilizia appare già ora sufficientemente configurata e leggibile (le modalità di intervento sono dettate dall'**art. n. 19 delle Norme di Conformità**).

Al fine di garantire il consolidamento ed evitare lo spopolamento dei nuclei, il Piano ha messo a punto precisi interventi di ampliamento volumetrico dell'ordine del 10% per adeguamenti igienico – sanitari.

Per queste aree il PUC ha studiato specifiche **norme puntuali** che garantiscano la salvaguardia delle tipologie di insediamento storico, degli elementi lessicali e delle sistemazioni ambientali.

### **A2) aree AC – ME (manufatti emergenti e relative aree di salvaguardia)**

All'interno degli ambiti di conservazione si sono poi individuati i **manufatti emergenti**, contraddistinti con la sigla **AC – ME**: questi tutelano le emergenze storico architettoniche per le quali è prevista una norma speciale di tutela e salvaguardia. Le emergenze storico architettoniche che sono quindi state individuate all'interno del territorio sono:

- *Castello* – resti di insediamento arroccato medievale
- *Montezzo (Mezzano)* - resti di torre medievale che sbarrava il Rio Basco, con probabile insediamento arroccato abbandonato
- *Poggio Castellaro* – morfologia e toponomastica tipiche di insediamento arroccato pre-romano;

- *Santa Giustina*: Chiesa di origine medievale dipendente dal Monastero di Sezzadio;

Per questi manufatti la struttura del piano ha previsto, all'interno **dell'art. 20 delle norme di conformità** un regime di salvaguardia attraverso la prescrizione del mantenimento delle funzioni esistenti (fatta salva la possibilità di modifiche attraverso PUO), prescrivendo sul manufatto *interventi di recupero che dovranno assumere il carattere della conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione – ripristino dei suoi caratteri architettonico – decorativi, di ripristino delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico – architettonico con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi effetto di superfetazione.*

Si procederà attraverso il consolidamento e il risanamento del complesso murario, alla conservazione – ripristino degli impianti distributivi.

Le **norme puntuali** assicurano la tutela dei valori di immagine dei manufatti.

## **B) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE**

In accordo con quanto specificato dalla **LR 36/97 all'art. 28**, il PUC ha individuato negli ambiti di riqualificazione *quelle parti di territorio, edificate e non edificate, caratterizzate da un assetto fisico – morfologico e funzionale definito ovvero suscettibili di interventi di modificazione o completamento, non comportanti modifiche quantitative o qualitative sostanziali del carico insediativo.*

### **B1) aree AR - B (aree di ristrutturazione e completamento)**

Sono classificate come AR-B le parti del territorio comunale già in gran parte edificate ed urbanizzate (**art. 21 delle Norme di conformità e congruenza del PUC**).

Scopo della classificazione è principalmente la riqualificazione del patrimonio architettonico e dell'ambiente costituito, con l'obiettivo di rendere le costruzioni recenti il più possibile omogenee con il tessuto urbano ed edilizio preesistente.

A tale scopo in tali zone si può procedere al rinnovo del patrimonio edilizio ed al completamento con nuovi interventi mediante Permesso per Costruire.

### **B2) aree AR - C (aree di completamento e nuova edificazione)**

All'interno del Piano, gli ambiti di riqualificazione AR – CT corrispondono quindi ad aree libere o parzialmente libere da edificazione, adiacenti ai centri abitati, verso i quali si rivolge la naturale linea di espansione del nucleo; le aree in questione sono inoltre già raggiunte da servizi e infrastrutture stradali.

Il Piano prevede quindi in queste aree un tipo di insediamento residenziale di nuovo impianto dal carattere diffuso, a bassa densità negli ambiti di riqualificazione sopra elencati.

Le aree da destinarsi a tale funzione sono state scelte in base all'accoglimento di domande fatte in risposta ad un questionario – censimento a suo tempo predisposto dal Comune alla popolazione al fine di misurare il fabbisogno abitativo per la stesura del nuovo PUC.

Lo scopo della normativa (**art. 22 delle norme di Conformità**) è la ricomposizione della tipologia degli insediamenti esistenti e la razionalizzazione del sistema delle aree a standard urbanistico: attraverso gli indici stabiliti e le **norme puntuali** si prevede un'espansione edilizia decisamente

rada, con edifici di piccole dimensioni ( ma comunque in accordo con le tipologie storiche locali), collocati in maniera diffusa sul territorio.

Le aree in questione si prefigurano pertanto come contenute espansioni a consolidamento dei nuclei già esistenti, senza peraltro modificarne l'attuale impianto insediativo.

Le **note puntuali** prevedono la realizzazione degli interventi attraverso uno studio progettuale, che dovrà darsi carico di approfondire gli aspetti di inserimento ambientale dei manufatti, di recupero e salvaguardia delle aree verdi, di realizzazione dei manufatti previsti (con indicazione dettagliata dei materiali da impiegarsi e delle tecniche costruttive da adottarsi).

La modalità di attuazione prevista è il PUO.

## C) DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

### **C1) aree CT (distretti di trasformazione con funzione residenziale)**

Le aree da destinarsi a tale funzione sono state scelte in base all'accoglimento di domande fatte in risposta ad un questionario – censimento a suo tempo predisposto dal Comune alla popolazione al fine di misurare il fabbisogno abitativo per la stesura del nuovo PUC.

Dal momento che le aree in questione, rispetto alle AR - C classificate come ambiti di riqualificazione, corrispondono a situazioni di maggiore trasformazione urbanistica e di maggiore estensione ambientale, vengono annoverate all'interno dei distretti di trasformazione. Hanno carattere insediativo ma richiedono tuttavia la creazione di infrastrutturazioni e servizi.

Le **norme di congruenza (art. 23)** sottopongono l'attuazione degli interventi a P.U.O. con lotto minimo di intervento stabilito in 4.000 mq.

La **normativa puntuale** stabilisce le tipologie di insediamento e le sistemazioni ambientali da rispettare per le nuove costruzioni, al fine di garantire un adeguato inserimento ambientale e corrette caratteristiche tipologiche, in accordo con il contesto.

### **C2) aree AR – P (aree per l'insediamento di attività produttive)**

Come per le aree CT, anche le aree da destinarsi a tale funzione (**art. 24 delle Norme di conformità e congruenza del PUC**) sono state scelte in base all'accoglimento di domande fatte in risposta ad un questionario – censimento a suo tempo predisposto dal Comune alla popolazione al fine di misurare le esigenze delle aziende produttive e artigianali del territorio per la stesura del nuovo PUC.

La **norma di congruenza** specifica per tali zone un rapporto di copertura massimo di 0,20 mq/mq ed un lotto minimo di intervento di 2.000 mq; l'attuabilità degli interventi è subordinata alla Conferenza dei Servizi.

Le **norme puntuali** specificano la tipologia di insediamento, le tipologie edilizie e le sistemazioni ambientali da rispettarsi per i nuovi interventi.

### **C3) aree AT (zone turistiche)**

#### **(art. 26 delle Norme di conformità e congruenza)**

Per le zone turistiche il PUC si propone l'obiettivo di riqualificare le attrezzature ricettive esistenti sia sotto il profilo qualitativo e della dotazione di servizi integrativi, sia per quanto attiene la soglia dimensionale ottimale, che nelle differenti tipologie consenta una reale economia di esercizio.

Inoltre, in considerazione del fatto che le strutture alberghiere esistenti risultano in gran parte inutilizzate si prospettano anche, in alcuni casi, possibili variazioni di destinazione d'uso.

Le norme puntuali garantiscono un adeguato inserimento ambientale e corrette caratteristiche tipologiche dei manufatti di nuova costruzione e degli interventi previsti sugli edifici esistenti.

## **D) AREE AGRICOLE**

**(artt. 27, 28 e 29 delle Norme di conformità e congruenza)**

Il territorio agricolo è fatto oggetto di salvaguardia e di valorizzazione e tutela.

L'azione di salvaguardia viene perseguita attraverso la difesa delle aree più pregiate da un punto di vista agrario dall'urbanizzazione, il contenimento e la regolamentazione dell'attività edilizia, un accurato disegno normativo che prevede norme specifiche per la realizzazione di tutti i manufatti connessi alla conduzione dei fondi (dalle strade interpoderali e vicinali, ai magazzini, alle serre, alle stalle).

Tutto questo prevedendo all'interno della struttura del piano, due tipi di zone agricole:

**D1) aree A-PA di produzione agricola di tipo tradizionale (art. 30 delle Norme di conformità e congruenza)**

**(Queste aree, in base all'art. 35 della LR 36/97 sono classificate dal PUC come aree di produzione agricola e quindi ricomprese negli ambiti di conservazione)**

Sono state ricomprese all'interno di questa classificazione le parti del territorio agricolo effettivamente coltivate ed in cui l'uso del suolo può produrre reddito

Sono aree destinate prevalentemente all'allevamento e alle coltivazioni sia specializzate che di tipo ortofrutticolo; obiettivo delle scelte e delle normative di PUC per questi territori è il mantenimento e la valorizzazione delle attività esistenti, favorendone lo sviluppo, la manutenzione e la fruizione del fondo agricolo.

In queste aree quindi è di fondamentale importanza migliorare i servizi esistenti e il patrimonio edilizio esistente, incentivando il mantenimento delle attività tradizionali e consentendo sviluppi innovativi coerenti con i caratteri dell'ambiente e del paesaggio e con gli elementi che lo caratterizzano.

A questo scopo si è quindi considerata ammissibile la realizzazione di manufatti agricoli anche non connessi alla residenza, funzionali allo svolgimento di attività agrituristiche quali i maneggi o attività similari, la localizzazione di attività produttive per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, con superficie coperta non superiore a mq.500.

Viene anche consentita la nuova edificazione per la conduzione agraria del fondo (sia per la residenza che per i manufatti di servizio all'attività agricola) con un indice di fabbricabilità

fondiaria di 0,015 mq/mq, con l'accorgimento che, all'interno dei territorio classificati dal PTCP come ANI MA, non sono ammesse nuove costruzioni.

Tali interventi (residenza connessa alla conduzione del fondo agricolo e annessi agricoli) si attuano a mezzo di Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo esteso alla integrale pertinenza di almeno una Azienda Agricola.

**Il Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo** non costituisce strumento di attuazione del PUC, bensì uno studio propedeutico al rilascio del titolo abilitativo.

- All'interno del Piano aziendale di sviluppo agricolo dovranno essere elencati gli estremi catastali dei terreni facenti parte del Fondo Rustico dell'azienda agricola, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.

- A tale elencazione dovrà seguire una breve relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti, con documenti di analisi e elaborati grafici, i seguenti elementi:

1. Lo stato di fatto dell'azienda agricola (se già esistente), ossia: stato di coltivazione dei terreni secondo la suddivisione particellare e definizione dello stato fitosanitario delle coltivazioni (con riferimento alle loro produttività accertate, dichiarate o stimate); il capitale fondiario; il capitale di esercizio, eventuali servitù presenti. Per le aziende di nuovo impianto tali elementi dovranno essere definiti in termini di previsione.

2. La descrizione delle diverse attività produttive che si intendono avviare, potenziare o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere).

3. La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero di capi presenti nell'azienda). La dimensione economica aziendale come qui indicata va intesa come valore di massima, al fine di poter qualificare l'azienda agricola nei suoi elementi costitutivi principali.

4. Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (famigliare o con apporto di manodopera).

5. I miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale. Giustificazione tecnico estimativa di massima degli interventi.

6. I fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, con indicazione dei calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal PUC. Descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, elaborati grafici di progetto (piante e sezioni), in scala non inferiore a 1: 100.

7. Caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Ossia: giacitura e morfologia dei terreni; esposizione e soleggiamento; caratteristiche geopedologiche dei terreni; presenza di acqua e situazione della falda; vegetazione spontanea ed eventuale presenza di bosco, prato o pascolo; manufatti o strutture di valore storico architettonico.

8. Atto di fideiussione bancaria a garanzia finanziaria di una gestione aziendale di almeno 5 anni (con riferimento alla sola conduzione aziendale, senza comprendere fabbricati e/o manufatti): tale atto dovrà essere contenuto all'interno della convenzione (sottesa al Piano aziendale di sviluppo Agricolo) quale garanzia per l'esecuzione degli interventi contenuti e previsti nel Piano aziendale di sviluppo Agricolo.

- Per attività zootecniche dovrà prevedere ad integrazione di quanto sopra:
  - esauriente relazione tecnica circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
  - relazione tecnica circa la dotazione di impianti di depurazione.

Sempre nell'ottica di un incentivo al mantenimento delle attività esistenti e del presidio, il piano prevede la possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale, non superiori al 20% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PUC; tali incrementi volumetrici sono assentibili anche su manufatti ad uso agricolo ma non è ammessa, una volta ottenuto l'incremento volumetrico del 20% a fini agricoli, la possibilità di un cambio di destinazione d'uso.

## **D2) aree TPA-A Territori di presidio ambientale di tipo agricolo (art. 30 bis delle Norme di conformità e congruenza)**

**(Queste aree, in base all'art. 36 della LR 36/97 sono classificate dal PUC come territorio di presidio ambientale e quindi ricomprese ambiti di conservazione)**

Le zone TPA-A sono le parti del territorio in cui la funzione agricola ha perso la propria valenza di attività produttiva principale, ma rimane fondamentale come elemento strutturale del paesaggio; Sono state individuate quindi come tali le aree che presentano attività colturali non più in atto e aree suscettibili di uso agricolo.

Sono per la gran parte collocate a margine delle aree agricole A-PA e si estendono sino alle aree di presidio ambientale di tipo agro-silvo-pastorale (TPA-SA).

Per questo motivo e data la stretta connessione con le aree di produzione agricola, all'interno delle aree TPA-A sarà possibile usufruire dei margini di flessibilità (in accordo con l'articolo n. 53 della LR 36/97 e s.m. e i.) funzionali alle attività specifiche delle aziende agricole già operanti nelle aree A-PA.: in tal caso l'azienda agricola già operante nelle aree A-PA che, mediante opportuna documentazione, dimostri le effettive esigenze colturali e funzionali, potrà usufruire all'interno delle aree TPA-A delle stesse condizioni edificatorie e di sviluppo presenti all'interno delle aree A-PA., da realizzarsi mediante Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo.

In queste aree il piano intende introdurre una normativa il cui scopo sia quello del mantenimento dell'insediamento sparso di cui alla classificazione IS MA del P.T.C.P., e sia specificamente volta a tutelare l'immagine e l'identità di quel tipo di paesaggio, compatibilmente con l'uso residenziale e turistico.

È ammessa la realizzazione di manufatti agricoli non connessi alla residenza, anche funzionali allo svolgimento di attività agrituristiche quali i maneggi o attività similari, che dovranno avere carattere di pertinenzialità nei confronti dell'edificio principale con vincolo debitamente trascritto.

E' consentita la localizzazione di attività produttive per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, con superficie coperta non superiore a mq.500.

Gli interventi costruttivi a carattere residenziale previsti in dette zone si attuano a mezzo di **Progetto di Riqualificazione Ambientale.**

- Il Progetto di Riqualificazione ambientale non costituisce strumento di attuazione del PUC, bensì uno studio propedeutico al rilascio del titolo abilitativo.
- Il progetto di riqualificazione ambientale é finalizzato a definire le opere da eseguirsi e le modalità di intervento sulle sistemazioni esterne, con riferimento ai tipi di materiali da impiegarsi, alle tecniche di riqualificazione ambientale ed ecologica del territorio, ai criteri di gestione del verde.
- All'interno di detto progetto devono essere indicati: gli estremi catastali riferentesi all'intervento: numeri mappali, superfici, destinazioni d'uso in atto.

- A tale elencazione dovrà seguire una breve relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti, con documenti di analisi e elaborati grafici, i seguenti elementi:

1 - All'interno di un elaborato grafico lo stato di fatto dei terreni oggetto dell'intervento: tipo di copertura verde attualmente esistente, presenza o meno di coltivazioni agricole in atto

La schedatura, il censimento e la consistenza di eventuali manufatti di servizio, tipo di sistemazioni esterne attualmente esistenti (con indicazioni delle tipologie e dei materiali ricorrenti), quali ad esempio: muretti a secco, recinzioni in pietra, sistemazioni dei suoli, opere irrigue, ecc.: tale schedatura dovrà comprendere, per ogni manufatto, la sua indicazione cartografica, uno schema del rilievo e una relazione descrittiva.

2 - Caratteristiche ambientali e paesaggistiche, ossia: giacitura e morfologia dei terreni; esposizione e soleggiamento; caratteristiche geopedologiche dei terreni; presenza di acqua e situazione della falda; vegetazione spontanea ed eventuale presenza di bosco, prato o pascolo; manufatti o strutture di valore storico architettonico.

3 - Una tavola comprendente la proposta di riqualificazione e sistemazione del terreno in relazione a quanto evidenziato dagli studi sullo stato di fatto, individuando il tipo di sistemazione dei terreni che si intende operare: recupero e restauro ambientale del verde, integrazione dei manufatti esistenti, tipi di coltivazione che si intende eventualmente mantenere o attivare, aree da rinaturalizzare, collegamenti con le opere viarie esistenti, rapporti tra edificato e terreno. Giustificazione tecnico estimativa di massima di detti interventi.

4 - Elaborati grafici (disegni e relazioni descrittive) sufficienti alla specificazione dei fabbricati che si intendono costruire, con riferimento alle tipologie edilizie, ai materiali da impiegarsi, alle tecniche costruttive.

Il Progetto di Riqualificazione ambientale, in quanto strumento propedeutico al rilascio del titolo edilizio, viene approvato contestualmente al permesso di costruire o con il PUO , se richiesto, per l'intervento.

L'indice di fabbricabilità per la residenza e per gli annessi agricoli, attuabile per interventi realizzati mediante Progetto di Riqualificazione ambientale, è fissato in: 0,01 mq/mq

Le aree ricadenti in ambito ANI – MA del P.T.C.P. non potranno accogliere nuove edificazioni, pertanto il loro indice sarà trasferibile in altre aree ad esse omogenee non ricadenti in ANI – MA.

Tali interventi sono assentibili mediante permesso di costruire convenzionato, e predisposizione di Studio Organico di Insieme, ai sensi dell'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P., per quanto riguarda i prospetti nel loro insieme e l'inserimento del manufatto.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale, non superiori al 20% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PUC;

Incrementi volumetrici del 20% sono assentibili su manufatti ad uso agricolo; non è ammessa, una volta ottenuto l'incremento volumetrico del 20% a fini agricoli, la possibilità di un cambio di destinazione d'uso.

Le **norme puntuali** specificano le tipologie di insediamento e di impianto, le tipologie edilizie, gli elementi lessicali, le sistemazioni ambientali da rispettarsi per le nuove costruzioni.

### **D3) aree TPA-SA territori di presidio ambientale di tipo agro – silvo – pastorale (art. 31 delle Norme di conformità e congruenza)**

Sono i territori prevalentemente inedificati ed in massima parte boscati, di cui alla classificazione ANI MA del P.T.C.P., e vengono considerati dal PUC come aree di interesse agro-silvo-pastorale e quindi da salvaguardare e potenziare essenzialmente attraverso lo strumento del Piano di riqualificazione ambientale ai sensi della Legge n°1102/1971, non solo come funzione produttiva (agricola, forestale e zootecnica), ma anche come salvaguardia degli equilibri idro-geologici ed ecologici.

Sono quindi le aree agricole destinate alla silvi-coltura, al prato-pascolo e zootecnia, in cui, oltre alle attività agricole connesse a queste funzioni, sono consentite esclusivamente l'abitazione in loco ed eventuali annessi agricoli funzionali alla razionale conduzione agricola dei fondi.

Nell'ambito di tali zone sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:

- opere di rimboschimento nei boschi radi o sui versanti a forte erosione superficiale;
- coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti;
- opere di rimodellatura del suolo per la bonifica di zone a forte erosione.

Gli interventi previsti sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica dovranno attenersi alle caratteristiche vegetazionali originarie o più appropriate al sito, alle indicazioni del P.T.C.P. (assetto vegetazionale) e comunque alle buone norme delle discipline botaniche e forestali.

Per questo motivo l'attuazione di interventi di trasformazione, oltre alle pratiche agro-forestali consuetudinarie, è condizionata da:

- relazione botanica specifica;
- parere del Corpo Forestale.

In tali zone, oltre gli interventi di ristrutturazione, con eventuale ampliamento e adeguamento igienico edilizio, degli edifici preesistenti alla data di adozione del P.U.C., è consentita la realizzazione di modesti manufatti al servizio esclusivo dell'attività agricola, ove ne sia documentata l'esistenza, per il ricovero degli animali e il deposito degli attrezzi purché si integrino, per localizzazione, tipologia e materiali, con l'ambiente circostante; per tali costruzioni si applicano i parametri urbanistico/edilizi previsti all'art.21 per i manufatti agricoli in zona agricola tradizionale. E' consentita l'utilizzazione agrituristica delle costruzioni agricole.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consentiti per motivi igienico-sanitari e funzionali per la riqualificazione dell'alloggio, possono prevedere incrementi di volume fino al 10% dell'esistente come risulta insieme dallo stato di fatto di consistenza e dalla concessione edilizia precedente alla data di adozione della presente disciplina.

Incrementi volumetrici del 20% sono assentibili su manufatti ad uso agricolo; non è ammessa, una volta ottenuto l'incremento volumetrico del 20% a fini agricoli, la possibilità di un cambio di destinazione d'uso.

Sono ammessi interventi di recupero di ruderi esistenti nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente articolo "Interventi edilizi in zone agricole. norme generali"; interventi sull'esistente.

Le aree ricadenti in ambito ANI – MA del P.T.C.P. non potranno accogliere nuove edificazioni, pertanto il loro indice sarà trasferibile in altre aree ad esse omogenee non ricadenti in ANI – MA.

### **Parametri ammissibili**

- Indice fondiario (per la residenza e per gli annessi agricoli) = 0,003 mq/mq
- Altezza massima: m 6,50
- Possibilità di asservire lotti non contigui compresi nel raggio di m. 500.
- SA max. mq 135
- Distanza dai confini = m. 6,00
- Distanza minima da altri fabbricati: ml 12,00
- Distanza minima dal ciglio delle strade vicinali ed interpoderali: m 3,00.

Le norme puntuali dettano specifici criteri di intervento a seconda che ci si trovi in aree di crinale, pendici boscate, aree a prato, bosco rado e cespugliato, praterie

**D4) aree TNI (territori non insediabili) (art. 32 delle Norme di conformità e congruenza)  
(Queste aree, in base all'art. 36 della LR 36/97 sono classificate dal PUC come territorio di presidio ambientale e quindi ricomprese ambiti di conservazione)**

Sono le aree di produzione agro – silvo – pastorale, che comprendono le aree sostanzialmente boscate, di cui si prevede la conservazione e la salvaguardia e per le quali è previsto un indice di fabbricabilità per la residenza di conduzione agraria del fondo di 0,01 mc/mq, con l'accorgimento che, all'interno dei territori classificati dal PTCP come ANI MA, non sono ammesse nuove costruzioni

La **norma di conformità** prevede per queste zone esclusivamente l'abitazione in loco, connessa alla conduzione agraria del fondo, ed eventuali annessi agricoli funzionali alla razionale conduzione agricola dei fondi: per tali zone il PUC prevede quindi la massima salvaguardia e la conservazione

Le **norme puntuali** dettano specifici criteri di intervento a seconda che ci si trovi in aree di crinale, pendici boscate, aree a prato, bosco rado e cespugliato, praterie

**E) SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI**  
**(artt. 47, 48, 49 e 50 delle Norme di conformità e congruenza)**

Sono state individuate le seguenti aree:

- IS-I Servizi di interesse comune
- IS-S Servizi istituzionali (Interesse comune)
- IS-V Verde pubblico
- IS-P Parcheggi pubblici
- IS-C Aree cimiteriali (interesse comune)
- IS-SC Servizi di istruzione (interesse comune)

**Verifica del dimensionamento degli standard del PUC in base a quanto previsto dal DM 1444/68:**

**a) Carico insediativo totale del P.U.C.:**

- carico insediativo esistente = 2.935 abitanti
- incremento del carico insediativo previsto = 481 abitanti teorici
- carico insediativo totale =  $2.935 + 481 = 3.416$  abitanti teorici  
(dal calcolo è stato escluso il peso teorico dato dalle aree agricole)

**b) Fabbisogno di standard in base a quanto richiesto dal DM 1444/68**

<b>Tipo standard</b>	<b>Fabbisogno di standard in base al DM 1444/68</b>
Aree per la sosta	2,50 mq/ab
Aree per l'istruzione	4,50 mq/ab
Aree di interesse comune	2,00 mq/ab
Aree a verde attrezzato	9,00 mq/ab
<b>Totale</b>	<b>18,00 mq/ab</b>

c) Verifica del dimensionamento degli standard in previsione in base al DM 1444/68

**SERVIZI RICHIESTI (DM 1444/68)**

tipologia servizio	mq/ab	ab	mq richiesti
<b>VERDE PUBBLICO</b>	9,00	<b>3.416</b>	<b>30.740,92</b>
<b>PARCHEGGIO</b>	2,50	<b>3.416</b>	<b>8.539,15</b>
<b>ISTRUZIONE</b>	4,50	<b>3.416</b>	<b>15.370,46</b>
<b>INTERESSE COMUNE</b>	2,00	<b>3.416</b>	<b>6.831,32</b>
<b>totale</b>	<b>18,00</b>		61.481,84

**SERVIZI IN PROGETTO**

tipologia servizio	mq/ab	ab	mq in progetto	
<b>VERDE PUBBLICO</b>	36,35	<b>3.416</b>	<b>124.153,10</b>	
<b>PARCHEGGIO</b>	11,15	<b>3.416</b>	<b>38.068,03</b>	
<b>ISTRUZIONE</b>	2,33	<b>3.416</b>	<b>7.941,43</b>	soddisfatta a livello sovracomunale
<b>INTERESSE COMUNE</b>	22,59	<b>3.416</b>	<b>77.176,07</b>	
<b>totale</b>	<b>72,41</b>		<b>247.338,63</b>	