



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con delibera C.C. n° 13 del 14/04/2009, pubb. B.U.R.L. n° 21 del 26/05/2010)

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

*Modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP - 2013*

## VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2013

## PIANO DELLE REGOLE

### R.3

#### Relazione del Piano delle Regole

ESTENSORE VARIANTE

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Arch. Raffaella Camisani

Arch. Fabio Facchetti

Matteo Rizzi

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

CONSULENTE

Dott. Davide Gerevini

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

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

Pubblicato sul B.U.R.L. n° ..... del.....

ESTENSORE e COORDINATORE

P.G.T.

Arch. Pierfranco Rossetti

2 0 1 3 (ns. rif. 245-U)



architettura  
e territorio  
antonio rubagotti architetto

## INDICE

<b>INTRODUZIONE</b>	<b>2</b>
I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	2
FINALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE	4
LE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	4
<b>1 - LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE</b>	<b>5</b>
<b>2 - GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	<b>6</b>
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	6
AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	12
AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO	14
<b>3 - GLI AMBITI DEL TESSUTO EXTRAURBANO</b>	<b>15</b>
AMBITI AGRICOLI	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.

Sono fatti propri gli indirizzi e gli obiettivi strategici definiti dal Documento di Piano.

## I contenuti del Piano delle Regole

Ai sensi dell'art. 10 della LR 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. e i. :

*"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.*

*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 LR 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 assestamento, 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 variante generale al PGT individuano i seguenti ambiti territoriali:

- Nuclei di Antica Formazione;
- ambiti residenziali consolidati e di completamento;
- verde privato;
- ambiti produttivi consolidati e di completamento;
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti (Piano dei Servizi);
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
- ambiti rurali di salvaguardia;
- ambiti agricoli produttivi;
- Ambiti di Trasformazione residenziali (Documento di Piano);
- Ambiti di Trasformazione produttivi (Documento di Piano);
- Ambiti di Trasformazione terziario commerciale (Documento di Piano);
- comparti soggetti a normativa particolareggiata (Piano delle Regole);
- comparti soggetti a Piano Attuativo convenzionato a approvato;
- viabilità di progetto;
- fasce di rispetto ed arretramento;
- territorio interessato dal Parco Oglio Nord:
  - zona di interesse naturalistico-paesistico;
  - zona agricola di prima fascia di tutela;
  - zona agricola di seconda fascia di tutela;
  - zone umide e canneti;
  - impianti tecnologici e servizi a rete.

### Finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole in variante recepisce i vecchi obiettivi del vigente PGT senza stravolgere l'impostazione. L'obiettivo principale è quindi la revisione puntuale delle previsioni del Piano delle Regole in base alle segnalazioni di cittadini, operatori privati e ad eventuali necessità riscontrate dal Comune, anche mediante il recepimento di proposte in linea con i principi generali di salvaguardia del Piano, favorendo e privilegiando le politiche di riuso/recupero del territorio urbanizzato per contenere il più possibile le azioni di nuovo consumo di suolo.

### 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.

Le NTA della variante generale al PGT utilizzano la superficie lorda di pavimento (slp) come parametro da utilizzare per l'individuazione della quantità edificabile, in sostituzione del volume.

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

1. 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 del PGT 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.2b: PTCP – Tavola paesistica;
  - P.1b.1: Carta condivisa del paesaggio;
  - P.1b.3: Il sistema dei vincoli;
  - P.1b.4: Schema di REC - Raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta;
  - P.2.5 - R.4: Classi di sensibilità paesistica;
  - P.2.6: Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica;
  - S.5 – R.5: Carta della Rete Ecologica Comunale.

## **2 - Gli ambiti del tessuto urbano consolidato**

Il Piano delle Regole individua 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.

### **Nuclei di Antica Formazione**

Per quanto riguarda l'indagine conoscitiva approfondita per i **Nuclei di Antica Formazione** si è recepito lo studio del vigente PGT.

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con i Nuclei di Antica Formazione i nuclei di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

All'interno dei NAF sono vietate nuove costruzioni su area ineditata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico. Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.G.T. (ad esclusione delle eventuali superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie di antica formazione.

Entro il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire singolo riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche, alle modalità di intervento e agli elementi particolari da salvaguardare.

Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammesse l'ordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo.

### *Categorie tipologiche*

La norma di riferimento, come viene evidenziato anche nelle tavole di analisi (tavola P.1.2a-R.2a - Nuclei di antica formazione:tipologie edilizie), definisce all'interno del territorio comunale oggetto di studio le seguenti categorie:

- a) Chiese e strutture annesse – Complesso del Castello: edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale;
- b) Case padronali - case di pregio: edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato. Rivestono un particolare valore storico ed



architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati. Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX secolo.

- c) Case a corte: sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad una corte e con uno o più fronti esterni disposti su strada. Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola. Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna. La corte di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.
- d) Fabbricati rustici: sono fabbricati destinati ad attività agricole, stalle, magazzini o in disuso, e sono pertinenze di case di pregio o a corte.
- e) Case a cortina continua – altre tipologie: sono corpi di fabbrica con un significativo affaccio sulla via pubblica. Le altre tipologie sono quelle di non facile classificabilità per assenza di una peculiare tipologia, pur facendo parte integrante del nucleo storico. Occupano lotti poco profondi, spesso in posizione d'angolo degli isolati, a volte dotate di modesti cortiletti interni.
- f) Edifici del I^ '900: sono gli edifici costruiti alla fine del secolo scorso o ai primi del '900. Sono caratterizzati da dimensioni anche emergenti e da modanature di facciata.
- g) Fabbricati per attività produttive: sono capannoni e magazzini di una certa dimensione che sono stati costruiti dopo il 1945 per fini produttivi e che si sono incastrati nel tessuto storico.
- h) Edilizia contemporanea: sono edifici che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il 1945.
- i) Accessori: sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaia, ecc.

#### *Destinazioni d'uso*

La normativa di riferimento, salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, ammesse per aree ed edifici interne al NAF esclusivamente la residenza, l'artigianato di servizio, gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, le attività ricettive-ristorative (pubblici esercizi), le attività direzionali, le attività turistico-ricettive oltre ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Gli edifici monumentali ed ecclesiastici facenti parte delle categorie a) e b), qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Per il complesso del Castello sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste nei NAF purché venga conservato l'organismo edilizio nelle sue caratteristiche tipologiche, formali e morfologiche e le destinazioni risultino compatibili con gli obiettivi del recupero e della salvaguardia ai sensi della legge 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e successive modifiche.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza, alle attività direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 50% della Slp



dell'immobile interessato dall'intervento con un massimo di mq. 300 di Slp, fatte salve le attività esistenti all'adozione del P.G.T., anche se superano tali limiti.

Le attività artigianali di servizio alla residenza dovranno dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

#### *Modalità d'intervento*

Le modalità di intervento nella zona "A" tengono conto delle definizioni della L.R. 12/2005 e ss. mm. e ii. con le seguenti ulteriori precisazioni conformate dalle categorie tipologiche e dagli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, ambientali paesistici e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

All'interno del perimetro dei NAF del PGT in variante sono ammessi (come si vede dalle tavole delle modalità di intervento allegate al PGT), con permesso di costruire singolo gli interventi di:

- **Restauro**: si applica a edifici che hanno assunto rilevante importanza per il loro valore storico e formale. Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, con riferimento alla definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4) dello stesso decreto. Si prescrive in ogni caso la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

E' consentito l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento le chiese con le strutture annesse, il Castello e gli edifici vincolati in base al D.Lgs. n. 42/2004.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria purché rispetti le prescrizioni del restauro.

- **Risanamento conservativo**: è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, volti e colonne in pietra, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Potranno essere mantenute le tamponature esistenti se riconducibili a tipologie storiche.

Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione delle aperture originali, il ripristino di quelle manomesse o murate nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti.

Il trattamento superficiale esterno di queste facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale.

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile.

Gli interventi possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con il mantenimento dei caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

In particolare sono consentiti il rinnovo delle strutture orizzontali (solai), solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni sostanziali di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere degli edifici, ovvero quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); è ammesso lo spostamento dell'ultimo solaio orizzontale al fine del recupero abitativo del sottotetto, purché tali opere non interferiscano con le finestre sottostanti; l'eliminazione di pareti non portanti; il mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio; il mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti; è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.; il consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario; l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali strettamente necessari ad accedere ai piani superiori puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio; per i corpi edilizi rustici destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, è ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria purché rispetti le prescrizioni del risanamento conservativo.

- **Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico:** per questo tipo di intervento, mantenendo o riproponendo la tipologia storica, si prescrive di:
  - non alterare in modo significativo la superficie coperta,

- conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).

Per le altre norme si fa riferimento alla definizione di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

- **Ristrutturazione edilizia**: comprende le opere rivolte alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% sono ammesse solo con piano di recupero. Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

La ristrutturazione edilizia relativa ai fabbricati per attività produttive è ammessa con P.P. o P.R. nei limiti dei volumi esistenti ma con l'obbligo di coprire i 2/3 della superficie coperta esistente e non superare l'altezza di mt. 9,50.

Dovranno essere rispettati gli artt. 7-8-9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

- **Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso**: questa modalità di intervento riguarda i corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli) che possono essere ristrutturati con permesso di costruire, ma devono mantenere la destinazione in atto.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria. \_Con piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi per la residenza o al servizio della residenza.

E' stata inoltre redatta una norma specifica finalizzata a favorire interventi di recupero immobiliare all'interno dei NAF.

La Giunta Comunale può infatti introdurre tariffe agevolate, con riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per dette azioni.

All'interno degli stessi Nuclei, previa approvazione di Piano Attuativo anche in variante al Piano delle Regole e comunque da sottoporre al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio, è possibile introdurre meccanismi di incentivazione, compensazione e perequazione a fronte della previsione di importanti e strategiche opere di interesse pubblico, ovvero della realizzazione e cessione di servizi pubblici e/o di interesse pubblico ritenuti fondamentali per la riqualificazione urbana e sociale dei nuclei storici.

Tali meccanismi possono anche riguardare la demolizione di edifici la cui modalità di intervento, ai sensi del precedente comma del presente articolo, sia la ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso, legittimati o autorizzati, e la traslazione della volumetria preesistente, anche con diversa destinazione d'uso purché compatibile con i NAF, in altro sito interno ai Nuclei di Antica Formazione, purché il progetto urbanistico si ponga l'obiettivo di riqualificare il contesto storico.

E' demandata al giudizio vincolante della Commissione per il Paesaggio la valutazione della compatibilità di tali interventi con il valore e la fruibilità degli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale, nonché dei singoli elementi puntuali da salvaguardare e con il sistema insediativo, nonché il giudizio di compatibilità dell'intervento con l'assetto urbano storico riconosciuto, con riferimento anche agli spazi aperti ineditati.

Si richiamano inoltre i contenuti di cui al precedente articolo 2.10 delle presenti Norme relativamente alle incentivazioni volumetriche all'interno dei NAF.

Vengono infine individuati e normati gli **edifici di interesse storico-ambientale**.

Per suddetta categoria sono consentiti secondo i presupposti soggettivi e oggettivi dell'art. 60 della legge regionale 12/2005 e ss. mm. e ii., il potenziamento dell'attività agricola ovvero la previsione della residenza agricola.

E' ammessa la destinazione d'uso residenza anche per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsto dall'art. 60 della LR n. 12/2005 e ss. mm. e ii.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, restauro, risanamento conservativo ed eventuale ampliamento secondo le norme della zona in cui sono ricompresi, fatte sempre salve le indicazioni generali del presente articolo.

L'ampliamento, ammesso esclusivamente nei limiti previsti dall'art. 59 della LR n. 12/2005 e successive modifiche ed unicamente ai soggetti in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., deve realizzarsi in continuità agli edifici esistenti, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente. Non é comunque ammessa la chiusura dei portici e delle logge.

Per chi non in possesso dei presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 60 della LR n. 12/2005 e ss. mm. e ii., al fine del recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, è possibile all'interno del fabbricato dei fabbricati individuati si sensi del presente comma, riconvertire le stalle esistenti ed i locali rustici per un massimo di mq. 220 di Slp esclusi i locali accessori.

Per gli edifici rurali di interesse storico ambientale dismessi alla data di adozione del P.G.T. è ammessa la riconversione in residenza dei volumi esistenti mediante Piano di Recupero. Il numero degli alloggi massimo realizzabile dovrà essere determinato in sede di piano attuativo.

Tali alloggi comunque per l'80% dovranno avere una superficie utile residenziale uguale o superiore a mq. 70.

Sempre previo Piano di Recupero sono ammesse altre destinazioni compatibili con le strutture storiche esistenti.

Le indicazioni del presente comma sono da intendersi prevalenti rispetto a quanto stabilito dal successivo art. 4.17.

### Ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato

Gli ambiti territoriali residenziali consolidati qualificano il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale costituitosi a partire dalla seconda metà del '900. Prevalentemente in attiguità ai nuclei fondativi, la struttura esistente è caratterizzata da fabbricati edificati in assenza di un preventivo progetto unitario esteso e, in ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente. Diversamente, nelle aree maggiormente decentrate (dai NAF) e di costituzione più recente, la forma urbana è caratterizzata da soluzioni planivolumetriche ed architettoniche maggiormente contestualizzate e coerenti, risultato di una pianificazione urbanistica attuativa.

Il PdR individua, relativamente al sistema a prevalente destinazione residenziale, gli **Ambiti residenziali consolidati e di completamento**.

Il PdR, nel contesto del tessuto urbano a vocazione prevalentemente residenziale, individua e norma inoltre gli ambiti a Verde privato, nonché i comparti assoggettati a Piani Attuativi già convenzionati o approvati.

Con gli **Ambiti residenziali consolidati e di completamento** si individua il tessuto urbanizzato a destinazione prevalentemente abitativa realizzati, 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.

A tali ambiti le NTA assegnano un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq/mq. Le NTA di riferimento (art. 4.9) prevedono inoltre la possibilità di ammettere interventi di ampliamento una tantum, non superiore al 10% della slp ammissibile, per i lotti saturi alla data di adozione della variante generale al PGT. Si precisa che tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della slp ammissibile. Per gli Ambiti in oggetto le NTA di riferimento fissano l'altezza massima di zona in 7,50 m; tale parametro è elevabile a 8,00 m nel caso di interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

Per tali ambiti il Piano ammette, in via prioritaria, la destinazione residenziale, pur con la possibilità di prevedere (nel limite del 30% dei valori slp) destinazioni con questa compatibili e, nella fattispecie:

- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso.

E' altresì sempre ammessa 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.

Il PdR identifica nei propri elaborati grafici e norma un **ambito del tessuto urbano prevalentemente residenziale sottoposto a normativa specifica**, che si attuano secondo le prescrizioni predefinite per ogni singolo ambito.

### *Comparto n. 3*

Per tale comparto le NTA di riferimento specificano che valgono gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso ammesse di cui all'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati e di completamento".

I comparti identificati nelle tavole del PdR sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato ed alla corresponsione dello standard di qualità aggiuntivo, quantificato secondo le indicazioni di cui all'art. 2.8 delle NTA di riferimento.

A concludere il mosaico del tessuto urbano connesso principalmente al sistema residenziale o ad esso limitrofo, il PdR individua e norma le aree a **Verde privato** (art. 4.11 NTA). Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi architettonici, naturali o di interesse paesaggistico presenti. Queste aree sono perciò vincolate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti. Negli ambiti a Verde privato il PGT prevede il mantenimento delle aree 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), non ammettendo alcuna nuova edificazione fuori terra. Si consente la realizzazione di 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 comunque dovrà valutare la compatibilità ambientale ed urbanistica degli eventuali movimenti di terra che si rendessero necessari.

Il PdR identifica nei propri elaborati grafici e norma un **ambito verde privato sottoposto a normativa specifica**, che si attuano secondo le prescrizioni predefinite per ogni singolo ambito.

### *Comparto n. 2*

Per tale comparto le NTA di riferimento specificano che è ammessa una capacità edificatoria pari ad 840 mq di slp, da realizzarsi quale ampliamento dell'edificio di proprietà esistente attiguo. Per gli altri indici e parametri valgono gli indici di cui all'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati e di completamento".

Con specifico riferimento all'obiettivo dell'Amministrazione Comunale di conformare nel proprio Piano opportuna disciplina normativa che tenga in considerazione lo stato di attuazione delle previsioni pregresse e già avviate, il PdR individua i **Comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati o approvati**. Con questi s'intendono 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. Ai sensi della norma di riferimento (art. 4.4 NTA), ai fini dell'applicazione del PGT, i contenuti e le previsioni vigenti di cui ai Piani Attuativi convenzionati (e loro varianti) si intendono prevalenti rispetto alla loro rappresentazione nelle cartografie di Piano. Negli ambiti soggetti a PA convenzionati 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 ss. mm. e ii. e dell'art. 46 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..

Per i Piani Attuativi approvati in via definitiva dal Consiglio Comunale valgono le Norme, gli indici ed i parametri urbanistici, le prescrizioni e tutte le indicazioni del previgente strumento urbanistico.

La Norma stabilisce che, 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.

### Ambiti produttivi consolidati e di completamento

Il PdR individua con gli **Ambiti produttivi consolidati e di completamento** 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.

A tali ambiti le NTA assegnano un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,20 mq/mq. Per gli Ambiti in oggetto le NTA di riferimento fissano l'altezza massima di zona in 10,00 m; . misurati all'imposta della via di corsa del carroponzo o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai m. 3,00. E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza.

Per tali ambiti il Piano ammette, in via prioritaria, la destinazione produttiva. Sono ammesse, nella misura massima del 50% della s.l.p., anche le seguenti attività compatibili con le attività produttive:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso);
- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche, etc.) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18/12/2003 e dell'art. 38 reg. reg. 21/7/2000 n. 3;
- distributori di carburante;
- impianti tecnologici;
- trasporto conto terzi;
- pubblici esercizi.

Le NTA di riferimento specificano che in tali aree sono escluse le attività agricole, le attività turistico-ricettive, la residenza, ad eccezione di quella di servizio e le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite all'elenco precedente. Vengono altresì escluse le attività insalubri di prima classe e le attività produttive classificabili come RIR (Rischio di Incidente Rilevante).



### **3 - Gli ambiti del tessuto extraurbano**

#### **Ambiti agricoli**

Gli ambiti agricoli sono porzioni del tessuto extraurbano vocate all'uso agricolo. Essi hanno funzioni di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

Il carattere e 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;
- viabilità rurale che rende più o meno accessibili i fondi.

Le analisi condotte per tali ambiti si sono basate, in particolare, sugli elementi e le nozioni ricavabili dalle banche dati a disposizione (in particolare la base dati di Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali – DUSAF), dagli studi già a disposizione del Comune e dai rilievi diretti condotti sul territorio.

Fra le aree rurali ed extraurbane, il Piano delle Regole individua:

- gli ambiti agricoli produttivi;
- gli ambiti rurali di salvaguardia;

Il PdR stesso, nell'ambito del territorio extraurbano, individua altresì il Parco Regionale Oglio Nord

Negli ambiti a vocazione agricola, in via generale, è consentita solo la realizzazione delle 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. L'edificazione di tali opere è consentita esclusivamente ai soggetti di cui al comma 1 dell'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.. 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 e paesistico, interventi finalizzati a miglioramenti agrari. 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 ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia.

Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, condutture e servizi a rete anche

interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse pubblico o generale anche non previste dal PGT, sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico.

A tali ambiti il PGT affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

Il Piano definisce puntualmente le destinazioni d'uso ammesse in via generale a seconda del tipo d'ambito individuato. Negli **Ambiti agricoli produttivi** sono ammesse residenza agricola, esercizio della conduzione agricola del fondo, attività florovivaistiche e le serre, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli, allevamenti zootecnici di carattere familiare, intensivi e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

Negli **Ambiti rurali di salvaguardia** sono ammesse residenza agricola, esercizio della conduzione del fondo agricolo, attrezzature e infrastrutture agricole produttive. attività agrituristiche e fattorie didattiche, attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli, allevamenti zootecnici di carattere familiare, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

In tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, è vietata la realizzazione di recinzioni permanenti. Sono consentite invece le recinzioni a carattere provvisorio, con rete elettrificata o meno, per il contenimento degli animali al pascolo o per allevamenti o acclimatazione della selvaggina; tali recinzioni dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di m 1,20. E' sempre vietato l'uso del filo spinato. All'esterno degli edifici a carattere abitativo e per quelli produttivi legati all'azienda agricola, è ammessa la recinzione con siepe o con staccionata in legno di altezza non superiore a m 1,50 mascherata con siepe, limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività o dell'abitazione: tale delimitazione non potrà artificiosamente essere ampliata. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica e quanto prescritto all'art. 3.13 delle presenti Norme (Tracciati pedonali e ciclabili). Gli interventi di realizzazione di nuove recinzioni sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Al fine di evitare il deposito di materiali e rifiuti in aree private poste lungo vie di percorrenza pubblica, previa approvazione di motivata Deliberazione della Giunta Comunale e previa stipula di atto unilaterale d'obbligo che definisca le modalità di installazione della recinzione, potrà essere ammessa la realizzazione di limitati tratti di recinzione con le caratteristiche sopra citate.

Sono comunque sempre ammesse le recinzioni imposte dalla normativa vigente in materia di biosicurezza degli allevamenti.

Il PdR identifica nei propri elaborati grafici e norma sei **ambiti agricoli produttivi sottoposti a normativa specifica**, che si attuano secondo le prescrizioni predefinite per ogni singolo ambito.

#### *Comparto n. 1*

Tale comparto comprende gli immobili interessanti i mappali n. 84-85-86-57-59-33-61 del fg. n. 2 NCT posti in via Francesca (ex S.S. n. 469), visto che non si tratta di strutture legate al fondo agricolo, è ammessa, attraverso Piano di Recupero, la riconversione in strutture agro-produttive nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito indicati:

- SC = 30% della S.T.,
- H = m. 7.50 (esclusi i silos ed i volumi tecnologici);
- Dc = mai inferiore a m. 7,50;
- DS = minimo m. 20.00
- DF = minimo m. 10,00.

L'area per parcheggi dovrà complessivamente essere nella misura del 20% della SC.

L'area destinata a verde permeabile dovrà complessivamente essere nella misura del 20% del lotto con l'obbligo della piantumazione lungo i confini.

Il progetto dovrà prevedere le opere di urbanizzazione primaria, gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni di legge statali o regionali.

In tale zona sono applicabili le norme e i vincoli contenuti nel titolo III del R.L.I.

In tale sito è presente un imboschimento finanziato con il Reg. CEE 2080/92 e pertanto, qualora la riconversione prevedesse l'estirpo dell'impianto, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione con restituzione da parte dell'interessato dei contributi percepiti fino a quel momento secondo le indicazioni del Manuale delle procedure e dei controlli dell'Organismo Pagatore Regionale.

#### *Comparto n. 4*

Per tale comparto le NTA di riferimento specificano che sui fabbricati identificati catastalmente al fg. n. 15, mapp. 75 sub. 1, 3 e corte comune, è possibile l'ampliamento per una slp pari a 216 mq ed una ulteriore autorimessa di 35 mq.

#### *Comparto n. 5*

Per tale comparto le NTA di riferimento specificano che per il territorio interessato dai mapp. n. 22-23-115 del fg. n. 16, considerato che l'immobile è posto nella fascia di rispetto stradale, è ammessa, attraverso un Piano di Recupero, la ricostruzione dei volumi esistenti con arretramento dalla strada e all'esterno della fascia di rispetto stessa.

L'edificio dovrà mantenere la caratteristica strutturale di fabbricato rurale e devono essere utilizzate tipologie costruttive e materiali tradizionali.

La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale con riferimento al precedente art. 1.19. Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

#### *Comparto n. 6*

Per tale comparto il Piano recepisce i contenuti di cui allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) "Progetto di sviluppo produttivo Trafilerie Gnutti Carlo - ampliamento Ex Dupress per realizzazione nuovo stabilimento per nuovo

settore aziendale lavorazioni per semilavorati e prodotti in alluminio" (avviato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 8 maggio 2013), che potranno intendersi efficaci dall'approvazione dello stesso. Entro tale perimetro, indici, parametri, destinazioni d'uso, regimi delle aree e obblighi convenzionali saranno ammessi secondo quanto contenuto nello strumento del SUAP approvato di cui sopra.

Fino alla data di approvazione del SUAP (o nel caso di inefficacia delle previsioni dello stesso) per tutte le aree individuate all'interno del comparto soggetto a normativa particolareggiata n. 6 valgono i disposti di cui al presente articolo, salvo le diverse attività in essere e le strutture edificate regolarmente assentite alla data di adozione del PGT. In caso di cessazione delle attività ammissibili diverse da quella agricola si applicano i disposti di cui all'articolo 4.14, nonché le norme generali degli ambiti agricoli.

#### *Comparto n. 7*

Per tale comparto le NTA di riferimento specificano che è ammesso, previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato il recupero del fabbricato esistente, senza alcun ampliamento volumetrico. La destinazione ammessa è la residenza – servizio di ospitalità bed & breakfast, come definita all'art. 1.19 delle presenti norme. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

#### *Comparto n. 8*

Per tale comparto le NTA di riferimento specificano che è ammesso, è ammessa, previo rilascio di permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di un chiosco, di slp pari a 80mq, per la vendita di prodotti agricoli. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

Il Piano individua il perimetro del **Parco Regionale Oglio Nord**. Relativamente a tale zona la cartografia dello strumento urbanistico in variante recepisce la suddivisione territoriale e le indicazioni puntuali e lineari previste dal PTC vigente che, in ogni caso, si intendono prevalenti in caso di incoerenze, anche dovute a successive varianti dello strumento sovraordinato.

Con la sola esclusione degli ambiti individuati come "Nuclei di Antica Formazione", per cui prevalgono le norme del PGT (art. 4.8 delle NTA), per tutte le aree ricomprese nel perimetro del Parco Regionale prevalgono le norme e le indicazioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento.