

Elenco dei casi di esclusione e limitazione differenziale per l'applicazione delle norme del titolo Terzo della L.R. 6 luglio 2009 n. 6, ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art. 55.

Salvi ed impregiudicati i presupposti applicativi e le limitazioni già stabilite dal Titolo Terzo della Legge Regionale n. 6/2009, per le facoltà previste al comma 3 dell'art. 55 della Legge medesima, si indicano le fattispecie escludenti (parte 1)) e le limitazioni applicative (parte 2)) operanti nel Comune di Castello di Serravalle:

- Parte 1) Esclusione dell'applicazione del Titolo terzo (tanto per quanto riguarda gli interventi di ampliamento (art. 53), che gli interventi di demolizione ricostruzione (art. 54) e fatta comunque salva l'applicazione del comma 2 dell'art. 54, nei casi di specie, relativamente alla demolizione e ricostruzione per trasferimento di fabbricati incongrui o da delocalizzare, **nei seguenti casi:**

- zone SIC, aree di cui alla Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 (immobili e aree di pertinenza oggetto di decreto di vincolo ex Legge 1089/39) e zone di Tutela Naturalistica (art. 7.5 del PTCP ex art. 25 PTPR); l'esclusione è espressione delle funzioni e degli obiettivi dell'art. 2 della L.R. 20/2000, in particolare lett.c-bis), nonché della tutela integrale del patrimonio oggetto di vincolo, anche in relazione alla salvaguardia della sua percezione.
- aree ad alta probabilità di inondazione (art. 16 Piano Stralcio di Bacino del Torrente Samoggia); l'esclusione è operata per le finalità di riduzione o contenimento del rischio idraulico.
- aree perimetrate e zonizzate in dissesto, di possibile evoluzione del dissesto e di possibile influenza del dissesto, di cui alla tav. 2 del PTCP e alle specifiche schede del Piano Stralcio di Bacino o aree individuate dai PRG come potenzialmente instabili; l'esclusione è operata per le finalità di riduzione o contenimento del rischio idrogeologico.
- edifici abitativi ricadenti totalmente in fasce o zone di rispetto (cimiteri, depuratori, strade, ferrovie, canali, fasce rispetto elettrodotti come definite dall'Ente gestore, ecc), trattandosi di presenze incongrue ed incoerenti con le fasce di rispetto all'interno delle quali sono collocati; l'esclusione risponde alla finalità di tutela della salute e dell'incolumità dei residenti, oltre alla salvaguardia degli ambiti di espansione delle infrastrutture generanti il rispetto stesso.
- edifici abitativi ricadenti all'interno di zone produttive; l'esclusione persegue la finalità di disincentivare il consolidamento e l'aumento del carico urbanistico per funzioni residenziali non coerenti con quella prevalente di zona, contenendo la compresenza di funzioni fra loro incompatibili.
- zone edificate e/o edificabili in virtù di piano urbanistico attuativo preventivo codificate dal PRG come C2 e C3 soggette a PUA, per la salvaguardia dell'organico e ordinato assetto urbanistico demandato al PUA, oltre che dell'equilibrio fra carico urbanistico e rispettive dotazioni collettive, dettati e perseguiti dallo strumento urbanistico preventivo nonché delle condizioni contrattuali fissate dalle convenzioni attuative. L'esclusione è operata anche al fine di prevenire il verificarsi di interventi pregiudizievoli allo sviluppo di una corretta progettazione urbanistica dei comparti da attuare, ovvero, evitare ulteriori addensamenti o modifiche planivolumetriche che potrebbero intervenire negativamente sulla qualità architettonica e funzionale dell'insediamenti.
- tipologia edilizia a schiera e altri edifici prodotti dall'aggregazione seriale di unità edilizie (ad es. edifici staccati ma collegati da portici e altri corpi edilizi al piano terra), fatta salva la possibilità di progettazione unitaria estesa all'intero complesso edilizio; l'esclusione/limitazione è operata per l'esigenza di preservare l'unitarietà e la qualità formale e compositiva propria del progetto architettonico originario (tutti gli interventi ammessi sull'edificio devono mantenere l'unitarietà compositiva architettonica del

complesso, essere presentati in modo coordinato e sottoscritti da tutte le proprietà, compreso quelle che non intervengono).

- Parte 2) Limitazione nell'applicazione del Titolo terzo:

- zone esterne al perimetro del territorio urbanizzato classificate come: di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 7.3 del PTCP), fasce di tutela fluviale (art. 4.3 del PTCP), fasce di pertinenza fluviale (art. 18 del Piano Stralcio per il Bacino del torrente Samoggia), risorse storiche e archeologiche (art. 8.2a, 8.2b, 8.2c, 8.2d1 del PTCP), nonché aree oggetto di decreto di vincolo emesso ai sensi della L. 1497/39 e del D.Lgs. 42/2004 (art. 140 e 141); in questi casi l'intervento non deve determinare aumenti del volume lordo esistente. La limitazione è operata per la salvaguardia dei valori e delle caratteristiche del paesaggio e del contesto ambientale sottoposti a tutela, contenendo prioritariamente la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali ed ambientali di riconosciuta valenza.
- Aree individuate dal Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Samoggia come a rischio di frana (art. 11) oppure ricadenti nelle U.I.E. non idonee o da sottoporre a verifica (art. 12), in questi casi gli interventi devono essere preliminarmente sottoposti alle verifiche dello stato di pericolosità e del rischio e alle analisi prescritte dall'Autorità Idraulica con rispettivi piani e provvedimenti, ciò al fine della limitazione e della riduzione del rischio di frana e della tutela dell'incolumità di persone e cose.
- ambiti esterni al perimetro del territorio urbanizzato classificati come zone ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero, specificatamente individuate dal PTCP (art. 5.3 e 5.4) vigente al momento della presentazione della DIA: sono consentiti esclusivamente interventi di cui agli artt.:
 - 53, comma 2, fino al 20% della SUL comunque fino a 35 mq. per edificio;
 - 53 comma 5 e 54, fino al 35% della SUL comunque fino a 65 mq. per edificio;in ogni caso l'intervento non deve determinare aumento delle superfici impermeabili legittimamente realizzate ed il superamento dell'altezza dei fabbricati esistenti in prossimità; per comprovata impossibilità tecnica il superamento dell'altezza è ammesso solo per l'aggiunta di un piano rispetto all'esistente. La limitazione risponde alla finalità di salvaguardia dell'ambito che la pianificazione prepone alla funzione di ricarica dell'acquifero.
- aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato non riconducibili agli ambiti già specificamente individuati: sono consentiti esclusivamente interventi di cui agli artt.:
 - 53, comma 2, fino al 20% della SUL comunque fino a 35 mq. per edificio;
 - 53 comma 5 e 54, fino al 35% della SUL comunque fino a 65 mq. per edificio;l'intervento non deve determinare superamento dell'altezza dei fabbricati esistenti in prossimità. La limitazione risponde alla finalità di salvaguardia delle caratteristiche del territorio rurale, contenendo la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali ed ambientali.
- patrimonio abitativo, di valenza storico-testimoniale, classificato dal PRG vigente ed individuato con apposito segno grafico e codifica nelle tavole 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.3 (nei casi di specie indicati dalla legge e comunque non soggetto ad interventi di ripristino tipologico): sono consentiti i soli interventi dell'art. 53, per ampliamenti esclusivamente entro sagoma (volumetrica). La limitazione opera al fine della salvaguardia dei valori testimoniali e tipologici del patrimonio edilizio classificato, (anche se con un grado di vincolo fissato dallo strumento urbanistico), la cui presenza caratterizza il territorio nella sua identità culturale.

- zone di completamento residenziale ad alta congestione urbana classificate dal PRG come "zone edificate B0": applicazione limitata dell' intero Titolo terzo fino al raggiungimento di un indice di utilizzazione fondiario (Uf) max pari a 0,60 mq/mq. L'indice viene considerato come limite massimo di sostenibilità insediativa raggiungibile nelle zone richiamate, in ragione delle rispettive condizioni di elevata densità e della limitata disponibilità di spazi per dotazioni e standard collettivi, delle stesse zone, oltre che necessario per garantire, nelle medesime zone, gli equilibri di assetto urbanistico perseguiti dai principi ispiratori di una corretta pianificazione.
- Zone residenziali sparse e centri minori codificati dal PRG come zone B *esterne al perimetro del centro edificato*: sono consentiti esclusivamente interventi di cui agli artt.
 - 53, comma 2, fino al 20% della SUL comunque fino a 35 mq. per edificio;
 - 53 comma 5 e 54, fino al 35% della SUL comunque fino a 65 mq. per edificio;Tali presenze, urbanisticamente, sono da considerarsi come incongrue ed incoerenti con il contesto. La limitazione risponde alla finalità di salvaguardia delle caratteristiche del territorio rurale, disincentivando il consolidamento di presenze ad esso incongrue, spesso non adeguatamente dotate di urbanizzazioni e servizi, e contenendo la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali ed ambientali.
- Limitazione applicativa di carattere generale: Per salvaguardare il principio di riqualificazione edilizia ed urbana perseguito dal titolo terzo della legge, nonché privilegiare l'ordinato assetto architettonico-compositivo degli edifici, la salvaguardia degli scenari del paesaggio e del quadro urbano, tutti gli interventi eseguiti ai sensi del richiamato Titolo terzo sono soggetti al parere della Commissione QAP nelle zone e negli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica e negli edifici a qualsiasi titolo vincolati o classificati. Il parere è acquisito, inoltre, anche qualora il Responsabile del procedimento rilevi l'interferenza degli interventi con le visuali degli ambiti-edifici sopra richiamati, nonché con la qualità paesaggistico-ambientale o del contesto urbano. Il Responsabile del Procedimento, salvo il rispetto delle disposizioni relative al rilascio del Nulla Osta paesaggistico ambientale, può motivatamente discostarsi dal parere della commissione. Ai fini della decorrenza dei termini fissati dall'art. 56, comma 1, legge regionale 6/2009, nei casi di sospensiva della DIA dovuta al parere della C. QUAP, valgono i termini di presentazione iniziale

Nel caso ricorrano **più condizioni limitanti** (o in presenza di condizioni limitanti ed escludenti) prevale la disposizione più restrittiva, ovvero, qualora si tratti di limitazioni fra loro compatibili vale il combinato disposto.