Indice

PREMESSA METODOLOGICA 5

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI 21

1. IL PIANO DELLE REGOLE: FUNZIONE, OGGETTO ED EFFICACIA 21

2. DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI 21

3. AREE DI PERTINENZA 31

4. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZIO-URBANISTICI 33

5. RECINZIONI, ACCESSI, ALLINEAMENTI 34

6. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 36

7. REGIME GIURIDICO DEI TITOLI EDILIZI 37

8. VIGILANZA EDILIZIA 38

9. PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO 39

10. PIANI ATTUATIVI 39

11. PROGETTO DI INSERIMENTO URBANO 42

12. PERMESSI, AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI GIA' RILASCIATI 44

13. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA 44

14. DESTINAZIONI D'USO 45

15. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CARICO URBANISTICO (PARCHEGGI) 46

16. RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI 48

16bis. ATTUAZIONE DELLA L.R. 13 DEL 16/07/2009 "PIANO CASA" 49

TITOLO II – COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA 50

17. DISCIPLINA URBANISTICA COMPENSATIVA ED INCENTIVALE 50

17bis. REGOLE PER L'APPLICAZIONE DEL SISTEMA INCENTIVALE 51

18. COMPENSAZIONE 53

19. CONTESTAZIONI 54

20. CIRCOLAZIONE DI DIRITTI E CREDITI 54

TITOLO III – ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE 55
21. ASSETTI DEL TERRITORIO COMUNALE 55
22. TESSUTI DEL TERRITORIO CONSOLIDATO 55
TITOLO IV – TERRITORIO URBANIZZATO 56
23. L'ASSETTO INSEDIATIVO ED I TESSUTI RISCONTRABILI 56
24. IL TESSUTO STORICO: DEFINIZIONE ED OBIETTIVI REGOLATORI 56
25. MICRO-CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO STORICO 57
26. NORME GENERALI PER IL TESSUTO STORICO 57
27. CLASSI DI VALORE PAESISTICO 61
28. GRADI DI INTERVENTO 62
29. TESSUTO DIFFUSO 67
29.1 Lotti edificati 68
29.2 Lotti interstiziali 70
30. TESSUTO POLARIZZATO IN AMBITO A VALENZA AMBIENTALE 72
31. TESSUTO POLARIZZATO 72
31.1 Lotti edificati 72
31.2 Lotti interstiziali 73
32. TESSUTO DELL'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SPARSA 74
32.1 Edifici esterni al Parco del Campo dei Fiori 75
32.2 Edifici interni al Parco del Campo dei Fiori 76
33. TESSUTO RADO E DELLE VILLE CON PARCO 77
34. NORME PER GLI AMBITI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANIZZATO 78
35. TESSUTO DELL'EDIFICAZIONE IN ITINERE 80
36. VERDE PRIVATO ATTREZZATO 81
37. TESSUTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA 81
38. TESSUTO DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE 83
39. ATTIVITA' COMMERCIALE SOGGETTA A MITIGAZIONE AMBIENTALE 85
40. TESSUTO DELL'ATTIVITA' RICETTIVA E TURISTICA 88

TITOLO V – TERRITORI A VOCAZIONE CONSOLIDATA.....91

41. L'ASSETTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE.....91

42. RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PTR DELLA REGIONE LOMBARDIA.....92

43. RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI VARESE.....92

44. ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI.....92

45. BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI BENI PUBBLICI.....93

46. LE UNITA' DI PAESAGGIO COMPRESE ENTRO LE ISOPERCETTIVE.....94

47. CARTELLONISTICA.....95

48. AREALE AGRICOLO – TESSUTO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA.....96

49. AREALE AGRICOLO DI VALENZA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE E TESSUTO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA.....98

50. AREALE AGRO-NATURALE "PARCO DEL CAMPO DEI FIORI".....99

51. RETICOLO IDROGRAFICO.....99

52. RETE ECOLOGICA.....100

53. AREALE BOSCHIVO.....102

54. AREALE BOSCHIVO DI VALENZA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE.....103

TITOLO VI – AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE.....104

55. IMMOBILI SOTTOPOSTI A DISCIPLINA SPECIALE.....104

56. BENI STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI.....104

TITOLO VII – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.....106

57. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.....106

58. FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI (CLASSE 2).....106

59. FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (CLASSE 3).....108

60. FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI (CLASSE 4).....112

TITOLO VIII – NORME SULL'ATTIVITA' COMMERCIALE.....115

61. AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI.....115

62. PROCEDIMENTI DI AUTORIZZAZIONE ALL'APERTURA DI ESERCIZI COMMERCIALI E PROCEDIMENTI URBANISTICO-EDILIZI.....116

63. INSEDIAMENTO ATTIVITA' COMMERCIALI 117

64. REGOLE PARTICOLARI SULLA COMPATIBILITA' URBANISTICA E VIABILISTICA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI 118

65. DOTAZIONE DI SERVIZI 119

TITOLO IX – FASCE DI RISPETTO 120

66. AREE DI RISPETTO CIMITERIALE 120

67. AREE DI RISPETTO ELETTRODOTTI 120

68. AREE DI RISPETTO METANODOTTI 121

69. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA 121

70. EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE 122

71. AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE 123

72. DEMANIO SCIABILE 125

73. ZONA DI RISPETTO COLLETTORE VALMARTINA 125

74. TUTELA DEL VERDE 126

TITOLO X – NORME FINALI E TRANSITORIE 131

75. REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO IN DEROGA 131

76. UFFICIO DI PIANO E COMMISSIONE PAESAGGIO 131

77. NORMA DI CHIUSURA 131

ALLEGATO 1 – ELENCO DELLE ESSENZE AUTOCTONE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE 133

ALLEGATO 2 – SCHEMA TIPO CONVENZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO 140

PREMESSA METODOLOGICA

COORDINATE ESSENZIALI

Il Piano delle Regole è uno strumento di controllo della qualità urbana e territoriale: considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, ivi comprese le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione di espansione, individuate nel Documento di Piano e qui analiticamente normate (per coerenza con la funzione del presente strumento).

Il Piano delle Regole, in particolare, persegue gli obiettivi indicati nel Documento di Piano al fine di garantire un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, assumendo quale specifico obiettivo il miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano, secondo la più aggiornata nozione di paesaggio identitario espressa dal D.lgs. 163/2008.

Il Piano delle Regole, inoltre, coordinandosi con il Piano dei Servizi, disciplina anche le aree e gli edifici destinati all'erogazione di servizi e prestazioni ambientali, al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio agro-naturale.

Il Piano delle Regole, quanto ai propri contenuti, si conforma alla DGR 1 ottobre 2008, n. 8/8138.

Il Piano delle Regole concerne, sia le parti del territorio consolidato-urbanizzato (denominate **tessuti**) che postulano interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzali (denominate **areali**), in quanto concretamente destinate all'agricoltura, boscate od in quanto insuscettibili di trasformazione urbanistica per ragioni paesaggistico-ambientali.

IL PIANO DELLE REGOLE NELLA L.R. 12/2005

Nell'ambito del Piano di Governo del Territorio, il Piano delle Regole, di cui si occupa partitamente l'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree edificate e degli ambiti che vengono sottratti all'edificazione.

Si tratta delle norme che nel sistema pianificatorio complessivo, secondo la tavola degli obiettivi definita dal Documento di Piano, assolvono, essenzialmente, a tre funzioni:

Garantire la conservazione ed il riuso del costruito;
Assicurare la salvaguardia del territorio non edificato;
Innalzare la qualità degli edifici che verranno realizzati per effetto del PGT.

Questo (eterogeneo) blocco di regole (sotto forma di proposizioni normative) si giustappone al modello tipicamente pianificatorio finalizzato ad orientare l'attività di trasformazione puntuale, che trova autonoma sede nei piani attuativi comunali.

Il Piano delle Regole ha ad oggetto, in primo luogo, i tessuti consolidati, dei quali fissa il perimetro.

Il Piano delle Regole detta la disciplina urbanistica riferita ad aree entro le quali vanno regolate vicende di uso (e riuso) dei manufatti presenti e di trasormazione delle (rare) **aree interstiziali** ancora libere, così come identificate nell'ambito della VAS e nella fase conoscitiva. Peraltro, va rimarcato come si tratti di aree che, nella maggior parte dei casi, risultavano già edificabili secondo il previgente PRG (cd. **residui di piano**).

I tessuti consolidati sono salientemente connotati da una vocazionalità riconoscibile e, soprattutto, stabilizzata: proprio quest'ultimo che distingue tali aree da quelle in procinto di veder radicalmente modificato il proprio assetto per effetto di incipienti trasformazioni edificatorie.

Nell'identificazione di queste aree viene quindi in rilievo un criterio di ordine essenzialmente funzionale e morfologico.

Il legislatore regionale ha assimilato, ai fini regolatori, ai tessuti consolidati i territori connotati da specifico valore paesaggistico, le aree destinate all'agricoltura, quelle boscate e, da ultimo, le aree che il pianificatore sottrae espressamente alla trasformazione.

La ragione per cui il legislatore ha identificato nel Piano delle Regole lo strumento volto ad orientare i processi che investono segmenti territoriali così eterogenei si lega alla peculiare tecnica regolatoria che trova applicazione in questi ambiiti: eterogenei, ma tutti comunque a vocazione consolidata e dunque non prossimi alla trasformazione.

Vi è dunque un elemento unificante forte: in tutti questi ambiti non si fa (prevalentemente) ricorso alla tecnica della pianificazione territoriale, che si esprime in scelte puntuali circa la **"tecnica della fattispecie",** fondata su **norme generali ed astratte**.

Coerente con la logica di aderenza tra funzioni e strumenti giuridici, dopo avere identificato nel Documento di Piano la sede di espressione delle coordinate strategiche per l'intero territorio comunale ed avere attribuito al Piano dei Servizi il compito di tracciare le linee di sviluppo della città pubblica, il

legislatore ha raggruppato le norme sulla conservazione-riuso della città esistente e sulla salvaguardia territoriale nel Piano delle Regole. Ne è quindi risultata la netta dicotomia tra questo blocco di regole (generali ed astratte) e gli strumenti propriamente pianificatori finalizzati al governo (puntuale) dalla trasformazione, allocati nei comuni che, come Cunardo, ne prefigurino nella disciplina dettata dal Documento di Piano e nei piani attuativi comunali. Va tuttavia sottolineato che, al di là dell'elemento unificante costituito dall'approccio normativistico, nel Piano delle Regole si trovano a coesistere precipitati diretti delle analisi ricognitive e opzioni che sono l'esito di una decisione prescrittiva: i tessuti consolidati e gli areali ad elevata valenza paesaggistica sono infatti tali in ragione di un dato obiettivo, mentre le zone agricole sono invece il risultato di una decisione positiva del pianificatore.

I lavori preparatori della legge regionale confermano questa lettura. Nella prima stesura del ddl presentato al Consiglio regionale nel 2001 le regole sulla qualità edilizia avevano una collocazione a sé stante ed il correlativo strumento era definito "piano di assetto morfologico": una denominazione che esprimeva la funzione di un apparato regolamentare (più che pianificatorio) in cui si concentravano le disposizioni sulla "forma urbis". Era lo strumento che pareva raccogliere direttamente l'importante eredità dei regolamenti d'ornato.

All'allargamento di prospettiva è conseguito il mutare del "nomen". Nel testo della legge 12/2005 l'accento non cade più sulla finalità delle regole in chiave di (sola) promozione della qualità urbana. Privilegiano esigenze di ordine sistematico, il legislatore ha individuato una "sedes" unitaria per tutte le proposizioni di matrice propriamente normativa mediante cui si imprime un ordine territoriale. Di riflesso, la nuova denominazione: il Piano delle Regole costituisce la raccolta delle risposte, diversificate negli obiettivi e nei contenuti, ma tutte accomunate dall'avere matrice regolamentare.

Il Piano delle Regole contiene comunque anche quel che resta dell'antica **zonizzazione:** a monte della regolazione, spetta infatti a questo strumento, in una logica integrazione-complementarietà con il Documento di Piano, individuare (entro il solco dei "sistemi territoriali" che emergono quale esito di analisi geografica dalla parte analitica del Documento di Piano) le grandi coerenze-fratture del territorio. Sono le divisioni che, in funzione prdodromica alla regolazione mediante norme, prendono il posto delle vecchie zone omogenee. Non si tratta di zone nel senso urbanistico, di unità di pianificazione, ma, più propriamente, dei tessuti e degli areali nei quali trova applicazione un determinato blocco di regole. Sono quindi essenzialmente "frames" di regolamentazione differenziata.

I "TESSUTI"

Il primo risultato di questa approfondita analisi del territorio è rappresentato dalla individuazione dei contesti che sono già stati interessati dai fenomeni edificatori.

Il Piano delle Regole deve "identificare e definire" (è questa la terminologia usata nella legge) gli ambiti che hanno già subito delle trasformazioni. Si tratta, per così dire, della "città ricevuta", del lascito di un passato che nelle diverse stagioni ha impresso tracce indelebili sul territorio. Il pianificatore non può certo isolarsi in un orizzonte "de futuro" che prescinda dal confronto con questo patrimonio, a volte di elevato valore iconico, a volte più prosaico, ma a Cunardo sempre connotato da un rilevante significato, quantomeno sul piano identitario (ma, sovente, anche formale e testimoniale).

L'individuazione dei **tessuti consolidati** e la fissazione della correlativa **perimetrazione** costituisce un elemento essenziale per gli equilibri dell'intero PGT. L'urbanistica moderna muove infatti dal lato della non libera consumabilità dei suoli ed il PGT di Cunardo assume quale obiettivo prioritario l'espressione di un **modello urbanistico fortemente contenitivo**. Questo sposta l'attenzione su un carattere originale dell'insediato come sistema fisico: la sua capacità di autorigenerarsi, di ricrescere su se stesso, adattandosi ai bisogni sempre nuovi degli abitanti (ed utilizzatori). Il Piano delle Regole deve quindi accompagnare e favorire questo processo evitando, da un lato, che il ritmo di rinnovamento risulti più lento rispetto a quello di emersione dei bisogni, dall'altro lato che il processo intraprenda percorsi inefficienti, destinati a scaricare esternalità sul sistema urbano. In questo senso, assumono rilievo la scelta di **favorire, mediante l'incentivazione volumetrica, la riqualificazione morfologico-paesaggistica ed ambientale-energetica** degli edifici esistenti e di quelli da realizzare nelle aree interstiziali.

Al Piano delle Regole è quindi affidato il fondamentale compito di offrire una cornice giuridica alla **funzione di rinnovamento urbano**, i cui eventuali malfunzionamenti, ora che si percepisce l'esistenza di un limite invalicabile preclusivo di ogni ulteriore consumo territoriale, potrebbero determinare una vera e propria crisi del sistema territoriale locale.

Il Piano delle Regole non deve limitarsi a fare il censimento degli edifici distribuiti sul territorio, ma deve identificare, con approccio più approfondito, i diversi tessuti consolidati. Questo sintagma esprime una nozione fondamentale, che il posto delle zone omogenee del DM 1444/1968 (ormai inapplicabile, in seguito alla legge costituzionale di riforma del Titolo V della Costituzione). Il pianificatore, non costretto da automatismi classificatori, è dunque chiamato a riconoscere secondo quali linee e con quali risultati materiali si è stratificata e consolidata l'attività insediativa. Si tratta dei territori nei quali si sono consumati uno o più cicli di crescita edilizia massiva, nei quali non è più configurabile (non necessariamente per ragioni fisiche) la trasformazione. Il concetto di consolidamento non ha dunque matrice unicamente qualitativa: non si tratta di zone che hanno

superato una certa soglia di saturazione (la legge stessa prevede anzi che nei tessuti consolidati possano essere ricomprese anche "le aree libere o di completamento"), ma piuttosto degli ambiti in cui sono intervenute manifestazioni edificatorie "definitive", produttive di effetti fisici tendenzialmente irreversibili (nel medio-lungo periodo, per effetto della resilienza pari a zero del territorio rispetto agli effetti dell'edificazione). Sono le zone antropizzate, nelle quali, in un tempo storico o in un passato recente, si è consumato l'irreversibile trapasso dalla situazione di originaria naturalità alla dimensione urbana, e che conseguentemente presentano oggi un carattere di stabilizzazione dei processi edilizi, nel senso che non evidenziano una perdurante propensione per la trasformazione tramite rinnovamento, almeno nel medio-lungo periodo, a differenza dei fabbricati in degrado e dei manufatti incongrui).

Mediante questa tecnica, l'edificato non viene più scomposto, e conseguentemente pianificato, mediante un susseguirsi di zone funzionali predeterminate. Anche la fraseologia che rimandava, di volta in volta, a nozioni come quelle di "nucleo antico" e "centro abitato" viene volutamente abbandonata. La riconduzione di una realtà composita ad un modello qualificatorio così rigido lasciava inevitabilmente in ombra alcuni tratti caratterizzanti della complessità territoriale. La stratificazione dell'armatura urbana veniva forzatamente ordinata in zone corrispondenti ad un breve e tassativo elenco solo a costo di una eccessiva semplificazione: il prezzo pagato al funzionalismo imperante era quindi rappresentato da un sacrificio descrittivo e da una scarsa appropriatezza regolatoria.

L'approccio "per tessuti", connotato dalla massima flessibilità, riesce invece a far emergere "ab intrinseco" la effettiva matrice tipologica dei diversi segmenti morfologicamente omogenei della città, facendone altrettante autonome **unità di regolamentazione,** ossia ambiti nei quali trova applicazione un calzante e finalmente diversificato impianto regolatorio.

L'operazione classificatoria che deve compiere il pianificatore si articola in più passaggi.

I territori consolidati sono, in termini generali, i segmenti urbani non più investiti dalle spinte verso la trasformazione. È molto importante notare che è l'assetto morfologico del costruito (più della densità) ad esprimere l'identità tipologica di questi luoghi ed a segnarne i confini. Il territorio consolidato va quindi perimetrato e distinto dalle aree che non ancora subito la trasformazione edificatoria. Operata questa "summa divisio", i territori consolidati vanno ulteriormente ripartiti in tessuti.

Nel compiere questa seconda operazione, il cui successo è condizione essenziale per l'appropriatezza delle proposizioni regolamentari che verranno successivamente impiegate dall'amministrazione per garantire la qualità urbana, occorre che il pianificatore sappia cogliere nella fase conoscitiva una complessa semiotica, nella quale il tratto architetturale, le soglie storiche, il pregio intrinseco sono solo alcuni degli indicatori rilevanti.

Nel complesso lavoro di riconoscimento di questi indicatori valoriali, la prima attenzione del pianificatore a Cunardo è stata quella di non sovrapporre, come accadeva nella logica del DM 1444/1968, suddivisioni e ricomposizioni artificiose rispetto alle reali linee di frattura che percorrono il territorio. Soprattutto a Cunardo, dove pure sono presenti rilevantissimi elementi non privi di valenze formali (dalla Chiesa di Sant'Abbondio, alla teoria di corti, portali, facciate, ville di importante valore architettonico, fino al sistema degli affreschi e delle cappelle votive presenti nell'intero territorio comunale) sarebbe risultato improprio ridurre questa operazione alla sola fase di identificazione dei valori storico-architettonico-testimoniali. Si è quindi privilegiato un approccio attendo alle soglie di consolidamento, osservando i sistemi territoriali (le unità funzionali, di cui ci si è serviti anche nella VAS) anche nella prospettiva dei rispettivi funzionamenti urbani. Al di fuori del perimetro dei tessuti consolidati si sono tuttavia riscontrati edifici che sono esito di episodi (isolati) dello sfrangiamento ed appaiono privi di una precisa identità territoriale, in cui l'unico dato strutturale è costituito dall'avvenuta dismissione dell'originario statuto agro-naturalistico: il "pieno architettonico" isolato, a volte dozzinale, anonimo, in luogo e nel luogo del "vuoto di natura".

Per fronteggiare ogni tendenza allo sfrangiamento e per evitare ulteriori episodi costruttive decontestualizzati ed autoreferenziali, il PGT di Cunardo assume come obiettivo la preservazione dei territorio agro-naturali che contornano l'incasato, una sorta di cintura-tampone che mantenga ancora nettamente riconoscibili i limiti e la forma del paese e che va rigorosamente preservata, onde evitare ogni saldatura lungo le strade che afferiscono al paese e la regressione di parti del territorio a "non luogo" (ove si ripetono episodi costruttivi stereotipi).

Tornando agli strumenti di cui si serve l'estensore del Piano delle Regole, va rimarcato che il lemma "tessuto" è semanticamente neutro: di per sé rinvia genericamente all'esito di una trasformazione antropica del territorio. La chiave non sta dunque in questo sostantivo: l'accento cade invece sugli aggettivi che lo accompagnano e con i quali forma, di volta in volta, un sintagma.

TESSUTI ED AREALI

TESSUTI

Venendo alla tassonomia classificatoria che informa il Piano, a Cunardo si riconoscono i seguenti **tessuti:**

ENTRO IL PERIMETRO DEI TESSUTI CONSOLIDATI:

- **Tessuti storici,** che si segnalano in ragione di un carattere eminente di matrice architetturale e storica e vengono distinti in due classi, in ragione della diversa datazione dei manufatti;
- Tessuti più propriamente urbanistici (**tessuto diffuso, tessuto polarizzato in ambito a valenza ambientale, tessuto polarizzato, tessuto dell'edificazione in itinere**), che si ordinano in ragione del grado di densità che ha raggiunto l'edificazione e, nel caso della polarizzazione, anche per ragioni tipologiche, di ubicazione territoriale più distaccata rispetto al nucleo principale, e di contesto paesaggistico ed ambientale rilevante;
- **Tessuto dell'attività commerciale, tessuto dell'attività produttiva, tessuto dell'attivtà turistica e ricettiva, tessuto della città pubblica, distributore carburanti** che si presentano adiacenti ai tessuti di cui punti precedenti.

FUORI DAL PERIMETRO DEI TESSUTI CONSOLIDATI:

- **Tessuto rado e delle ville con parco,** caratterizzato da modelli insediativi facenti parte di un'unica proprietà fondiaria e che si connotano con grandi superfici verdi private;
- **Tessuto dell'attività produttiva, tessuto dell'attività turistica e ricettiva, tessuto della città pubblica** che risultano distaccati in maniera sostanziale dai tessuti consolidati;
- Tessuto puntiforme corrispondente ad un caratteristico modello della dispersione, a cui sono riconducibili i fabbricati compresi nelle **emergenze puntuali: residenza sparsa, attività commerciali in areale agricolo, attività ricettive ed alberghiere.**

TESSUTI ED AREALI

AREALI

Si riconoscono altresì i seguenti **areali,** ampi quadranti liberi da edificazioni massive, aventi rilevanza per la produzione agricola e/o connotati da valenza ecosistemica, che si distinguono dalle aree interstiziali, anch'esse libere, ma prive di tali valenze, in quanto contornate da preesistenze edificatorie e incapaci di esprimere valori ecosistemici in ragione delle loro ridotte dimensioni:

- **Areali agricoli a valenza paesaggistico-ambientale,** connotati dal concorso di valenza produttiva, ma altresì da una specifica rilevanza quale fonte di espressione dei valori estetici e identitari del paesaggio agricolo, nonché compresi anche all'interno del Parco del Campo dei Fiori;

- **Areali agricoli,** che non risultano connotati da particolari valori estetico-identitari, tuttavia rilevano un effettivo utilizzo agricolo;

- **Areali boschivi di valenza paesaggistico-ambientale,** connotati dalla presenza di boschi che concorrono decisamente alle dinamiche percettive, nonché compresi anche all'interno del Parco del Campo dei Fiori;

- **Areali boschivi,** connotati da presenze boschive prive di specifica rilevanza paesaggistica.

Una delle politiche più importanti del PGT di Cunardo è la volontà, da parte dell'amministrazione, di "restituire" determinati ambiti che il previgente PRG destinava a zone residenziali, sia di contenimento che di completamento, ed a zone a servizi, al sistema agro-naturale, diventando così degli **areali agricoli e boschivi** a tutti gli effetti.

Trovano inoltre spazio vicende di matrice **compensativa** (con la denominazione di **Permessi di Costruire Convenzionati**), nelle quali l'edificabilità è giustificata, sempre con effetto di completamento-ricucitura, da esigenze ambientali ed infrastrutturative (espresse anche dal Piano dei Servizi). La compensazione, secondo il parametro del valore venale di cui alla legge n. 244/2008, va ad indennizzare il proprietario della cessione di aree a vantaggio dell'amministrazione comunale.

È prevista inoltre una previsione di Piano localizzata in località Fornaci, e che interessa precipuamente gli edifici artigianali di rilevanza storico-culturale che nel Piano delle Regole sono sottoposti a **Piano di Recupero.**

Si evidenziano infine degli **Ambiti di Trasformazione,** già individuati nel Documento di Piano, che rientrano nel settore del sistema della città pubblica (Tr1a – Tr1b), nel settore turistico (Tr2), e nel settore del sistema insediativo (Tr3).

LE PREVISIONI DI PIANO

Le previsioni di Piano si esprimono dunque secondo la seguente tassonomia:

TR: Ambiti di Trasformazione

Ara: Areali restituiti al sistema agro-naturale

PCC: Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

Prec: Ambiti soggetti a Piano di Recupero

LA QUESTIONE DEL CENTRO STORICO

La l.r. 12/2005 lascia notevole autonomia ai comuni nel dettare le regole che si attaglino con la massima appropriatezza ai singoli tessuti. In questa prospettiva, va affrontata la questione del centro storico, oggi pregnantemente definibile "tessuto storico" ed a cui il D.lgs. n. 163/2008 ha finalmente riconosciuto rango di bene culturale come tale, ossia quale oggetto territoriale espressivo di senso e meritevole di tutela.

Anche in ragione di quest'ultimo dato, era quindi forte il rischio di confondere l'operazione di riconoscimento dei segmenti consolidati di matrice ed origine più risalente con quella di identificazione del bene culturale anomalo costituito dalle sole evidenze più significative in chiave prettamente storico-testimoniale. A Cunardo la ricerca dell'esorbitante, dell'emersione monumentale, dell'emozione estetica (pur pertinentemente evocabili) rischiavano di risultare chiavi in qualche misura fuorvianti. L'adozione di criteri unicamente di matrice estetizzante avrebbe infatti condotto all'esclusione dal tessuto storico di vasti ambiti territoriali e ridotto questo tessuto a pochissimi episodi eminenti.

La perimetrazione di questo tessuto riflette quindi una impostazione culturale non neutra: è tessuto storico il segmento di territorio in cui si registrano (anche grazie alla consultazione dei catasti teresiano, sabaudo e nazionale) i nuclei generatori dell'abitato: luoghi in cui lo spazio dell'urbanistica incontra il tempo della storia, dando corpo ad "un archivio di cultura oggettivata".

Nei tessuti storici, il Piano delle Regole, riprendendo una metodologia di intervento regolatorio che risale alla legge ponte (art. 17, quinto comma, della legge n. 675/1967), deve indicare i criteri di intervento edilizio consentiti (tra quelli elencati nell'art. 27 della legge, mentre in passato si era solito forgiare una tassonomia originale per il solo centro storico) e profilare i caratteri tipologici connotanti che devono essere preservati anche in caso di interventi integrativi o sostitutivi (gli iconemi, le destinazioni, i colori, i profili, le persistenze e le continuità architettoniche, ecc.).

Nella legge nulla è detto invece circa la regolazione delle "trasformazioni non materiali". Nulla è detto, tanto per fare un esempio, circa la valenza del commercio tradizionale, che pure la Regione Lombardia, anche al di là del riparto di competenze Stato-Regione giocato sulla dicotomia tutela-salvaguardia, cerca di preservare mediante specifici interventi settoriali.

A Cunardo, secondo una strategia autonoma, si cerca di favorire il riuso di questo luogo evocativo di significati per la comunità: basti pensare alle norme volte a favorire, superando l'annoso problema dei parcheggi, la permanenza ed il rafforzamento della rete di commercio vicinale ed alla conferma in questo tessuto delle principali infrastrutture pubbliche.

In questa prospettiva, pur con i pochi strumenti a disposizione di un comune, si vuole rafforzare l'identità di questo tessuto, quale luogo della continua formazione-conferma dell'identità sociale cunardese, che a sua volta si scompone in una dimensione identitaria riferibile all'abitato di Cunardo

ed in una riferibile, in termini non meno forti, agli abitati delle frazioni di Raglio, Casanuova, Camartino, Fornaci e Molino Vecchio.

I TERRITORI A VOCAZIONALITA' CONSOLIDATA

Il Piano delle Regole non si occupa solo dei territori edificati, ma anche di altri ambiti territoriali a vocazionalità consolidata. Qui il consolidamento non è il risultato dell'attività costruttiva, ma piuttosto di un'assenza di prospettive di trasformazione, in un'ottica di preservazione delle tipologie di utilizzo del territroio in essere, come accade per i terreni agricoli.

Il Piano delle Regole per gli areali agricoli recepisce le disposizioni contenute nel titolo terzo della parte seconda della legge. Si tratta delle norme che, inserendosi nel solco della tradizione che rimonta alla l.r. 7 giugno 1980, n. 93, limitano le possibilità di intervento in questi contesti ai soli imprenditori agricoli.

Va ricordato che nell'individuazione delle aree agricole ha un ruolo preponderante la pianificazione provinciale: il carattere strategico della preservazione di adeguati spazi per questa attività primaria giustifica l'efficacia prevalente (art. 15, quinto comma, della l.r. 12/2005) delle previsioni contenute nel PTCP. Al Piano delle Regole compete unicamente, entro questa cornice identificativa, "apporta(rvi)… rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive evidenze riferite alla scala comunale": l'esercizio di questa funzione di puntualizzazione e precisazione delle previsioni di piano approvato nel 2006 dalla Provincia di Varese viene esercitata entro uno schema procedurale che prevede il coinvolgimento dell'ente sovracomunale. In particolare, sono oggetto di conferma pressoché integrale le previsioni del PTCP, fatta eccezione per alcuni episodi. Queste previsioni rivestono valenza strategica per il Comune di Cunardo: a) per la salvaguardia degli equilibri occupazionali, in un contesto economico fortemente recessivo; b) per il riordino territoriale morfologico, ponendosi in continuità-completamento-razionalizzazione di ambiti produttivi preesistenti, in collocazione che, anche in questo caso, è emersa anche ottimale, nel confronto multiscenario con altre opzioni risultate sub-ottimali. Il sacrificio di aree agricole qualificate come tali dal PTCP è, peraltro, solo apparente: la analisi condotte alla scala locale hanno infatti fatto emergere che alcune aree prative, come emerge dalle schede relative alle previsioni di Piano, non presentano valori agricolo-produttivi veramente irrinunciabili, e quindi possono risultare suscettibili di trasformazione.

Nel silenzio della legge, è lasciata al pianificatore la possibilità di introdurre delle regole sulla salvaguardia del paesaggio agricolo, un paesaggio che in Lombardia presenta significativi caratteri già ampiamente evidenziati da E. Sereni nella sua monumentale "Storia del paesaggio agricolo italiano". Un paesaggio, quello del Parco del Campo dei Fiori, e più in generale della Valganna e Valmarchirolo,

di assoluta rilevanza vedutistica, non disarmonicamente modellato dall'uomo, in cui il susseguirsi delle presenze naturalistiche è intervallato ritmicamente dai segni della presenza antropica.

Ricordando che il Piano delle Regole ha precipuamente ad oggetto la forma del territorio, è dunque importante non limitarsi a considerare il territorio agricolo unicamente alla stregua di un ambito funzionalizzato, suscettibile di essere trasformato alle condizioni, pur restrittive, stabilite dagli artt. 59 e seguenti della legge: anche gli edifici e le strutture finalizzate alla conduzione del fondo ed all'esercizione dell'agricoltura (nell'accezione allargata che ne fornisce oggi l'art. 2135 c.c.) possono infatti divenire fattore perturbativo di questo specifico paesaggio. Occorre quindi che la collocazione dei manufatti agricoli (oggi sempre più massivi e non dissimili da quelli tipici della produzione industriale) sia valutata anche dal punto di vista della compatibilità con i caratteri formali del territorio: ciò per preservare un paesaggio costruito dall'agricoltura ed oggi divenuto vulnerabile anche rispetto agli usi prettamente agricoli (si pensi alla cesura del paesaggio rappresentata dalla recinzione di un maneggio); in quest'ottica, vengono identificati "per differentiam" anche areali agricoli sui quali non sono collocabili, per ragioni paesaggistiche, infrastrutture agricole e di produzione dell'energia solare.

L'identificazione espressa delle aree dedicate all'agricoltura ha un altro rilevante effetto: quello di rendere improponibile il paradigma consolidatosi nel precedente assetto, in forza del quale la zona agricola veniva consdierata una sorta di contenitore residuale, entro cui potevano trovare allocazione tutte le attività che non si ponessero in contrasto con una (generica) finalità di conservazione dei valori naturalistico-ambientali.

L'ORDINAMENTO GIURIDICO DEL PAESAGGIO

Il Piano delle Regole contiene anche una dettagliata ricognizione dei vincoli che gravano sul territorio comunale: contiene dunque l'indicazione analitica dei limiti che l'edificabilità incontra in ragione delle "tutele parallele", ossia di tutti i vincoli derivanti da normative diverse da quella urbanistica in senso proprio. La "carta dei vincoli" che accede al Piano delle Regole contiene una ricognizione completa delle rigidità (si pensi alla estensione effettiva dei boschi e del correlativo vincolo), dei vincoli e degli obblighi di rispetto che si frappongono al concreto uso edificatorio del territorio. Anche questa azione ha la funzione di identificare ambiti territoriali che hanno comunque assunto una vocazionalità consolidata. La disciplina comunale in questi ambiti risente dei limiti derivanti dalla presenza dei vincoli stessi e può unicamente orientarsi nella direzione di una maggior tutela; in particolare, con riferimento agli ambiti oggetto di vincoli secondo la legislazione dei beni culturali, il Piano delle Regole detta "ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione" in recepimento delle previsioni dei piani sovracomunali.

Il Piano delle Regole prende in considerazione anche le aree di valore paesaggistico non espressamente vincolate: nel far ciò si uniforma ed attua il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), che definisce il "paesaggio" come "una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni". Questa definizione si uniforma alla matrice espressa dal nuovo art. 131 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal D.lgs. n. 163/2008, secondo cui "Per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni" (in ragione della comune derivazione dalla Convenzione europea del paesaggio del 2000).

Vanno distinte: un'azione di tutela che si sostanzia nel vincolo e trova rafforzamento per effetto del PGT nell'ambito inserito nel Parco del Campo dei Fiori e nella parte più elevata, alle pendici del Monte Scerrè, nonché alla cima del Monte Castelvecchio; un'azione di valorizzazione e, soprattutto, un'azione di riqualificazione del paesaggio diffuso (che passa per l'incentivazione e per la procedura di progetto di inserimento urbano). Si tratta di azioni che costituiscono un obiettivo prioritario del PGT, riassumibile nella formula della **pianificazione per la qualità del paesaggio locale.** In particolare, l'azione di riqualificazione, sicuramente la più complessa in quanto deve confrontarsi con manufatti già strutturati, è possibile solo attivando strumenti quali **l'incentivazione volumetrica,** che si rendono disponibili solo a scala locale e solo nell'ambito di uno strumento urbanistico.

Data la rilevanza, anche ai fini della pianificazione urbanistica, del tema, è opportuno premettere alcune considerazioni circa la definizione di "paesaggio" qui assunta come rilevante. La Convenzione europea sul paesaggio ed il D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, hanno definitivamente superato l'impostazione che, sulla scia della legislazione del 1939, ancorava la nozione di paesaggio unicamente al paradigma delle bellezze naturali, in una visione tipicamente estetizzante. Si è definitivamente acquisita consapevolezza che sono molteplici le direttrici attraverso cui la forma del territorio, la componente materiale del paesaggio, diviene elemento generatore di senso per la comunità insediata. Di lì la moltiplicazione delle tecniche di regolazione (e regolamentazione) del paesaggio. Accanto a principi e regole che costituiscono il recupero e l'attualizzazione dell'impianto normativo del passato e che ancora trovano efficiente applicazione nei contesti in cui il paesaggio si manifesta sotto forma di "bello" estetico (si pensi all'evoluzione del provedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e della figura del vincolo, che deve esprimere partitamente le proprie ragioni d'essere ed esplicitare le trasformazioni consentite), si sono fatti strada altri approcci.

Si potrebbe dire che mentre viene a consolidarsi una nozione "integrale" di paesaggio (il paesaggio è costituito dall'intero territorio, non solo quello oggetto di vincolo), gli strumenti di regolazione del

paesaggio vengono a diversificarsi ed a perdere l'unitarietà di un tempo, che si risolveva essenzialmente nella coppia vincolo-autorizzazione.

L'idea-cardine che si fa strada, ed attorno a cui ruota il superamento della tradizionale idea di paesaggio, è quella che ascrive rilevanza paesaggistica a "tutto il territorio è […] (secondo una nozione che abbraccia) sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, sia i paesaggi della vita quotidiana, sia i paesaggi degradati" (art. 2 Convenzione cit.).

Un altro elemento di fondamentale importanza ricostruttiva è dato dalla latitudine del piano paesaggistico (in Lombardia il PTPR) che, per espressa previsione del Codice dei beni culturali e del paesaggio, si estende all'intero territorio regionale (art. 135 del codice). Questo consente di parlare di "paesaggio integrale", in forza dell'assunto secondo cui ogni collettività percepisce come significativo il rapporto che essa struttura con il "proprio" territorio, lasciando trasparire una concezione di paesaggio che diviene sfondo dell'esistenza, elemento distintivo forte sul quale restano impressi i segni delle generazioni ("il paesaggio-documento": territorio-dispositivo-archivio di tracce evocative di significati per quella specifica comunità).

La nozione di paesaggio si allarga quindi per effetto di un ridisegno dell'orizzonte assiologico che presiede all'identificazione del meritevole di tutela; per la prima volta vengono ritenuti significativi anche processi sociali identitari, che portano una collettività a riconoscersi nella stratificazione riflessa entro la forma del territorio su cui è insediata (paesaggio-identità), e valenze testimoniali, che portano a vedere nel territorio un testo, un archivio di segni evocativi di eventi e stagioni (paesaggio-storico). Questi schemi assumono un ruolo primario nella costruzione del significato giuridico-normativo della nozione e si collocano sullo stesso piano rispetto alla percezione della valenza formale. Assumono cioè un ruolo equiordinato rispetto al richiamo alla eccezionale bellezza degli scenari naturali posto a base delle norme che, dopo la "scoperta" del paesaggio, si sono succedute ed hanno percorso tutto il Novecento.

Il risultato è che, a differenza del passato, questa nozione del paesaggio non soffre limiti spaziali e si estende, anche a Cunardo, sino a comprendere anche territori "non (esorbitantemente) belli" (i territori feriali ovvero i paesaggi della vita quotidiana) e, financo, territori che manifestano un degrado e perciò non sono più in grado di esprimere alcun senso identitario-culturale (anche se nella fattispecie di Cunardo non ci si trova di fronte ad un paesaggio da recuperare o, in qualche caso, da reinventare).

Questo radicale ripensamento della nozione normativa di paesaggio, che ha coinciso con la fase di elaborazione del piano, ha suggerito di verificare quali siano oggi le funzioni che l'amministrazione comunale è chiamata a svolgere e quali siano del pari gli strumenti di regolazione di una entità intrinsecamente dinamica, il cui mutamento continuo costituisce l'esito di un numero indeterminato di azioni produttive di esternalità territoriali difficilmente programmabili e coordinabili in sede accentrata.

La consapevolezza della necessità di confrontarsi con un processo e non (più soltanto) con la staticità di alcuni siti da preservare nel loro assetto formale originario (paesaggi immoti) costituisce un altro momento di netta rottura con il passato ed impone di interrogarsi circa l'adeguatezza degli strumenti giuridici identificati dal Codice e posti nella disponibilità dell'amministrazione, anche quella comunale.
L'affiancarsi ad una concezione "monumentalista" (il paesaggio come bene coincidente con alcuni quadri emergenti: "id est" il paesaggio del Parco del Campo dei Fiori in senso stretto) di una concezione "territorialista" e "culturale-semiotica-identitaria" postula l'identificazione di strumenti capaci di consentire una visione autenticamente olistica, attenta cioè ai valori diffusi ed ordinari (a volte latenti), strumenti utili non tanto alla salvaguardia dei paesaggi eccezionali, ma piuttosto a guidare in termini "sostenibili" l'ininterrotta attività di costruzione-utilizzo-manipolazione dei paesaggi ordinari-diffusi. Il Codice dei beni culturali e del paesaggio si richiama infatti all'idea dello sviluppo sostenibile, a segnare il passaggio da uno schema meramente protezionistico ad una logica che ricerca la compatibilità tra i bisogni di trasformazione e le esigenze di preservazione del valore culturale espresso dal territorio.
A Cunardo la consapevolezza di questa mutata concezione del paesaggio si esprime salientemente attraverso una puntuale analisi di talune **isopercettive,** ossia delle principali direttrici della percezione (l'attività, in ampia parte involontaria, che segna il trapasso dalla dimensione fisico-ottica del vedere, del percepire l'orizzonte azimutale, a quella intellettivo-culturale del riconoscere).
Ciascuna di queste isopercettive è stata previamente identificata, ed entro ciascuna isopercettiva, facendo ricorso alle leggi dell'ottica e della fisiologia oculare (che segnano il limite esterno della percezione: "ciò che si vede"), è stata distinta una **isopercettiva di primo piano** ed una **isopercettiva di sfondo.**
Di ciascuna delle isopercettive, distintamente per il primo piano e lo sfondo, è stata messa a fuoco la dinamica percettiva: a partire dalla psicologia della forma ("Gestalttheorie") e secondo le leggi della gestaltica (che segnano il limite interno della percezione "perché si vede ciò") sono stati messi in evidenza eventuali **marcatori**, oggetti che, per forme, posizione e matericità, risaltano rispetto al contesto e divengono dei **catalizzatori-attrattori percettivi**. Questi catalizzatori possono, a loro volta, assolvere la funzione di **iconemi** (si tratta di elementi simbolici, riassuntivi e caratterizzanti dei diversi luoghi, unità elementari e prime del processo percettivo, che restano impressi nel percettore in guisa di una sineddoche, parte che esprime il tutto, o che lo esprime con una funzione gerarchica primaria, sia in quanto elemento che meglio d'altri incarna il genius loci di un territorio sia in quanto riferimento visivo di forte carica semantica del rapporto culturale che una comunità stabilisce con il proprio territorio) ovvero **detrattori** (ossia elementi disorganici che segnano negativamente lo statuto

percettivo di un luogo, contribuendo a radicare una memoria qualificabile in negativo dal percettore, sino a distrarlo dalla distinta visione di altri elementi pur non negativi).

Di ciascuna isopercettiva è stato identificato il percorso di produzione di senso: ciò mediante un **giudizio di rilevanza,** scomponibile in identificazione del **tipo di significato** (identitario, estetico, testimoniale, semantico) **espresso** e del "peso" (discretizzabile) attribuibile a ciascun paesaggio.

Come si è detto, la principale azione su cui si è concentrato il piano è stata volta ad avviare una azione di policy imperniata sulla **incentivazione** urbanistica, finalizzata a promuovere la diffusione di iniziative di riqualificazione e di recupero delle coerenze interne alle isopercettive, sia in caso di ristrutturazioni, sia in caso di nuovi interventi edificatori, e nella introduzione della procedura di **progetto di inserimento urbano**, che consente una autentica dialettica sulla qualità progettuale, assegnando un ruolo veramente attivo alla commissione comunale. Ciò in tutto il territorio, patrimonio identitario e dunque culturale, dell'intera comunità.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI

1. IL PIANO DELLE REGOLE: FUNZIONE, OGGETTO ED EFFICACIA

Il Piano delle Regole, redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è lo strumento di elevazione e controllo della qualità urbana e territoriale, e di tutela dei suoli agro-naturali.
Il Piano delle Regole ha effetto conformativo dei suoli.
Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione del Piano delle Regole, si applicano le misure di salvaguardia in relazione ad interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività o SCIA, che risultino in contrasto con le previsioni di tale documento.
Sono decaduti gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente Piano delle Regole.
Il Piano delle Regole si integra con il Regolamento Edilizio.
Le prescrizioni contenute nelle presenti norme devono intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme di legge statali e/o regionali contenenti prescrizioni diverse prevalenti.

2. DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata, secondo le definizioni che seguono, utilizzando i parametri indicati nei commi del presente articolo, che integrano le previsioni di legge.
2. Sono grandezze urbanistiche:
   a) Superficie territoriale St: misura in m2 la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata ad intervento mediante strumento urbanistico attuativo, comunque denominato; oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di

interesse pubblico e generale. Comprende anche le fasce di rispetto. Sono escluse le aree già destinate alla viabilità pubblica.

b) Superficie fondiaria Sf: misura in m2 la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativo. Comprende le fasce di rispetto. Comprende il sedime di eventuali dotazioni territoriali da attuare in regime di permesso di costruire convenzionato. Sono escluse le aree già destinate alla viabilità pubblica.

c) Superficie coperta Sc: misura in m2 la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi;
sono esclusi dal computo della Sc i cornicioni, le pensiline, bow-window ed i balconi aggettanti per non più di 1,50 m dal filo del fabbricato e le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. In caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia sino a m 1,50. Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, si escludono le superfici occupate da pensiline e tettoie aperte almeno su tre lati non superiori a 1/3 della superficie non coperta, da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto, nonché da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento.

d) Superficie permeabile Sp: misura la quota di Sf che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, e pertanto mantenuta a prato o a sterrato. Essa, onde mantenere caratteristiche di permeabilità all'acqua piovana, non può essere interessata da costruzioni, anche nel sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni posate su cemento che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo. Previo parere della autorità sanitaria, l'osservanza del limite previsto può essere garantito con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie, fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia secondo le disposizioni del r.r. 4/2006;

e) Carico urbanistico Cu: esprime l'impegno indotto sui parcheggi in relazione alla attrattività delle varie funzioni correlate alle diverse destinazioni d'uso; si esprime in una classificazione in basso (Cu B), medio (Cu M), alto (Cu A);

f) Densità arborea e arbustiva DA e DAr: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni 200 m2 di superficie di riferimento. Nel calcolo di DA e DAr sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento. Devono essere preferibilmente utilizzate le essenze arboree ed arbustive autoctone indicate nell'allegato 1.

3. Sono grandezze edilizie:

a) Superficie lorda di pavimento Slp: misura in m2 la somma delle superfici lorde agibili di tutti i livelli fuori o parzialmente entro terra degli edifici comprese entro il filo esterno delle murature perimetrali calcolate secondo le previsioni della legislazione regionale in tema di efficientamento energetico, al netto delle esclusioni sotto indicate;

non si computano invece nella slp o si computano solo per l'eccedenza rispetto ai valori-soglia di seguito indicati:

- la superficie, al lordo delle murature perimetrali, dei vani corsa degli ascensori e montacarichi, dei vani scala, degli spazi di distribuzione e pianerottoli di sbarco e degli atri comuni negli edifici pluri appartamento con porzioni in comunione o condominio;
- I vani di scale e ascensori per l'uso di una sola unità funzionale sono computati solo una volta per la superficie di proiezione della base;
- la superficie, al lordo delle murature perimetrali, dei vani tecnici e degli impianti tecnologici, ivi compresi tutti i manufatti finalizzati all'efficienza energetica, termica ed acustica, per un massimo di 30 mc;
- gli spazi strettamente necessari per il rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi, quali zone filtro e luoghi statici sicuri;
- le superfici degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture poste all'interno del corpo di fabbrica di edifici residenziali, se di altezza misurata all'intradosso del solaio piano di copertura non superiore a m. 2,30 (o per fabbricati accessori adibiti a parcheggio di autovetture, posti in aderenza al fabbricato residenziale principale - ovvero da questo isolati, ancorché ubicati negli areali agricoli di cui agli artt. 48-49, ma entro la distanza massima di mt. 25,00 dall'edificio residenziale principale - se di altezza, misurata all'estradosso del colmo di copertura, non superiore a mt. 3,00, con obbligo di apposizione di vincolo di pertinenzialità, di cui all'art. 66, comma 2, l.r. 12/2005), nel limite consentito di 1/10 del volume dell'immobile a cui sono asservite, nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici come da punto h) e j) del presente comma; si escludono i casi di immobili residenziali già dotati di superficie a parcheggio, coperta o scoperta, che rientrano nei limiti di grandezza predetti alla data di adozione del PGT;
- i portici e le gallerie asservite all'uso pubblico;
- i soppalchi, quando non superino il 30% della Slp del locale soppalcato;
- la superficie dei sottotetti non abitabili, contenuti tra le falde inclinate della copertura e l'ultima soletta piana che presentino i seguenti elementi:

- assenza di servizi igienici e di attacchi per gas e per acqua;

- altezza media ponderale interna, comprensiva degli abbaini, inferiore a m. 2,40;
- rapporti aeranti ed illuminanti inferiori a 1/20;
- altezza massima di imposta della falda di copertura non superiore a cm. 50, misurata, sul filo interno della muratura perimetrale dell'edificio, dall'estradosso dell'ultimo solaio piano all'intradosso dei travetti di copertura (o della soletta inclinata), ed una pendenza delle falde del tetto non superiore al 40%;

- le superfici inagibili – ancorché ispezionabili – costituite da cunicoli, serbatoi, silos e simili;
- nei fabbricati a destinazione produttiva, le superfici occupate da impianti di depurazione e comunque da impianti tecnologici non impiegati direttamente per la produzione, bensì per la riduzione delle esternalità ambientali.

b) Volume V: si intende per volume costruibile il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, rispettando però tutti gli altri indici di edificazione. In particolare il volume misura in m3 la somma dei prodotti delle Slp di ogni piano per le relative altezze, così computate:
   - per gli edifici a carattere residenziale o assimilabile, dalla quota media ponderata naturale del terreno fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura considerato abitabile o agibile, comunque al lordo di cavedi, chiostrine, sporti volumetrici (bow-windows, ecc.);

Per i tessuti consolidati a carattere residenziale, dal computo dei volumi sono esclusi:

- porticati aperti su almeno due lati e le pensiline esterne o in aderenza ai fabbricati aventi un'altezza in gronda non superiore a mt. 2,50 e superficie in pianta non superiore al 2,5% della superficie fondiaria (per i porticati e le pensiline aperti al pubblico transito non è prescritta alcuna delle presenti limitazioni), purché sia assunto dai richiedenti l'impegno scritto nei riguardi del Comune di non addivenire ad una successiva chiusura degli stessi a meno di computarli volumetricamente;
- balconi sia aperti che incassati;
- i piani completamente interrati, nonché i piani seminterrati, (interrati per almeno il 60% del loro volume geometrico rispetto alla linea naturale del terreno prima dell'intervento) sottostanti agli edifici e per un volume (calcolato moltiplicando la superficie lorda in pianta per l'altezza netta) non superiore al 75% del volume totale autorizzato quando concorrano le seguenti condizioni:
    - abbiano altezza interna da pavimento a soffitto non superiore a mt. 2,30 (tranne che per i piani completamente interrati);

- i locali in essa ricavati siano destinati esclusivamente ai servizi generali della casa, centrale termica (per la quale è ammessa soltanto l'altezza di mt. 2,50), centrale elettrica di condizionamento, cantine, ripostigli, lavanderie, stenditoi, autorimesse private ad 1 mq ogni 10 mc del volume dell'edificio (queste ultime sono da considerarsi completamente interrate quando non fuoriescano per più di cm. 60 lordi dalla linea naturale di campagna prima dell'intervento);
- il volume dei pianterreni su "pilotis", per la sola parte porticata, purché aperti al pubblico transito e i volumi tecnici (per una parte non eccedente il 2% del volume totale autorizzato);
- il volume tecnico compreso tra il piano di imposta del tetto e le falde, purché queste abbiano una pendenza non superiore al 40% ed il sottotetto non superi nel punto più basso, misurato sul filo interno della muratura perimetrale dell'edificio, l'altezza di cm. 50; superata tale condizione, il volume deve essere conteggiato nella sua totalità.

c) Quota e piano di spiccato: è la quota del marciapiede fronteggiante l'area interessata dalla costruzione, presa in ogni punto del marciapiede.

In mancanza di marciapiedi la quota di spiccato è la quota misurata a partire dalla quota della strada antistante, aumentata di cm. 15. Se il fabbricato è arretrato più di m. 10,00 dal ciglio stradale, si assume come quota di spiccato la quota media del terreno occupato dal fabbricato.

Piano di spiccato è il piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

d) Numero dei piani P: il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la Slp, compresi i sottotetti, che non hanno i requisiti di abitabilità indicati alla precedente lettera a) punto 11; questa grandezza viene utilizzata per i soli edifici residenziali di nuova edificazione, laddove espressamente previsto dal Piano delle Regole od indicato in altri atti comunali quali i piani attuativi.

e) Altezza dei fabbricati H:

Metodo di misurazione delle altezze.

L'altezza delle costruzioni si misura dal piano di spiccato secondo le seguenti destinazioni:

- per i fabbricati civili, o assimilabili con destinazione diversa da quella produttiva:

H max edificio - Fino all'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile. Dal computo dell'altezza massima sono esclusi i torrini e le canne fumarie.

Per gli edifici residenziali è vietata la copertura piana a terrazzo, mentre all'interno è consentita la realizzazione di terrazzi praticabili nelle mansarde o sottotetti abitabili, nella misura massima del 35% della superficie lorda di pavimento.

- per i fabbricati produttivi artigianali e industriali:

L'altezza è misurata dal piano di spiccato, o piano naturale di campagna, fino al punto massimo esterno dei fabbricati, compresi i porticati, le coperture, gli impianti e ogni coronamento, esclusi solo i camini;

- per campanili, chiese, torri e monumenti pubblici:

L'altezza è misurata dal piano di spiccato, o piano naturale di campagna, fino al punto massimo esterno, non è soggetta alle limitazioni dell'altezza massima consentita dalle norme di zona, purché compatibile con i caratteri del contesto urbano e ambientale.

f) Ciglio della strada: si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

g) Distanza dal ciglio strada (Ds): è la distanza minima inderogabile degli edifici dal ciglio strada e si misura sulla normale alla linea di confine, prevista dal presente Piano delle Regole, fra la proprietà privata e quella pubblica nella proiezione orizzontale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti quali pensiline ed elementi decorativi sino ad una sporgenza di mt. 1,20, e gronde sino ad una sporgenza di mt. 1,50.
Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo suddetto. Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal Piano delle Regole o dai Piani attuativi. In tutti gli altri casi non riconducibili alla disciplina di cui sopra, la distanza minima dei fronti degli edifici dal ciglio strada deve essere di:

- mt. 5,00 su strade di larghezza fino a mt. 7,00;
- mt. 7,50 su strade di larghezza tra mt. 7,00 fino a mt. 15,00;
- mt. 10,00 su strade di larghezza superiore a mt. 15,00;
- per i fabbricati accessori (legnaie, ripostigli, autorimesse, ecc.) aventi altezza massima non superiore a mt. 2,50, è consentita l'edificazione ad una distanza minima di mt. 5,00 dal ciglio stradale comunale e/o provinciale;
- per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento nel tessuto dell'attività produttiva, nel tessuto dell'attività commerciale e nel tessuto dell'attività ricettiva e turistica, la distanza dell'edificio dal ciglio stradale deve essere comunque di almeno mt. 20,00.

In presenza di strade a fondo cieco non individuate dal Piano delle Regole o servitù di passo destinate al servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici, la distanza minima dell'edificio dal ciglio deve essere di mt. 5,00.
Le strutture interrate devono distare dal limite delle strade e piazze almeno mt. 5,00 eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici.
I fabbricati costruiti in arretramento dai fili stradali esistenti, dovranno di norma risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte e demandate alle valutazioni della Commissione Edilizia e/o Commissione Paesaggio.
In ogni caso sarà a carico del proprietario che ha edificato in arretramento la propria costruzione l'onere della sistemazione dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso. Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio comunale.

h) Distanza dai confini (Dc): è la distanza inderogabile, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti come specificato al punto precedente.

In generale, salvo diverse e specifiche prescrizioni per ciascun tessuto, le distanze minime dei confini devono essere:

- mt. 0,00 in tutti i tessuti a carattere residenziale, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impiego reciproco e contestuale di edificare in aderenza;

- mt. 5,00 minimo, quando l'edificio non ricadente nel caso precedente abbia pareti, finestrate e non, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificante sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a mt. 10,00;
- pari alla metà dell'altezza del fabbricato qualora questi superi l'altezza di mt. 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti inedificato;
- mt. 10,00 per costruzioni di carattere produttivo e commerciale dal confine di lotti del tessuto residenziale diffuso.

Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone in cui sono ammesse le costruzioni a confine con convenzione e zone in cui non sono ammesse, le rispettive porzioni devono comunque mantenere le distanze minime dai confini di mt. 5,00.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale esistente dal limite di proprietà, o anche quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione registrata tra due confinanti, purché vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme relative ai singoli tessuti.

Le costruzioni anche totalmente interrate sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private.

j) Distanza tra gli edifici (De): è la distanza inderogabile misurata in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti.

In tutti i tessuti previsti dal Piano delle Regole la distanza tra i due edifici deve essere quella stabilita dalle norme previste per ciascun tessuto.
Di norma la distanza tra gli edifici di nuova costruzione non deve essere inferiore a mt. 10,00.
Nel caso che il lotto attiguo risulti edificato, con un edificio posto ad una distanza inferiore alla minima prescritta dal Piano delle Regole, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche dovrà mantenere una distanza dall'edificio già costruito pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.
Le distanze minime tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari per ciascun tessuto sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprietà.

Solo nei Piani attuativi che postulino la formazione di più fabbricati su un unico lotto è ammissibile una distanza inferiore, rispettando e possibilmente migliorando i rapporti planivolumetrici e migliorando l'assetto urbanistico ed ambientale degli insediamenti.

4. Si distinguono i seguenti indici:

a) Indice di edificabilità territoriale (It): esprime in metri cubi su metri quadrati il volume massimo edificabile su ogni metro quadrato St; il rapporto è espresso in mc/mq e trova applicazione nei piani attuativi, laddove previsto dal Piano delle Regole.

b) Indice di edificabilità fondiaria (If): esprime in metri cubi su metri quadrati il volume massimo edificabile su ogni metro quadrato di superficie fondiaria disponibile, comprensivo delle quantità derivanti da precedenti trasformazioni che abbiano interessato il lotto.

c) Rapporto di copertura (Rc): esprime in percentuale il rapporto tra Superficie coperta Sc e Superficie fondiaria Sf di pertinenza dell'edificio.

d) Indice di permeabilità (Ip): esprime in percentuale il rapporto minimo ammissibile tra Superficie permeabile Sp e Superficie fondiaria Sf. Le pavimentazioni non filtranti sono ammesse unicamente per soddisfare le esigenze di accessibilità ai fabbricati e sono escluse sui lotti liberi.

e) Costruzione pertinenziale: è un manufatto isolato o esterno, ripostiglio, gazebo, tettoia (comunque privo di autonoma utilizzabilità e destinato unicamente a garantire maggior fruibilità al manufatto residenziale a cui accede inscindibilmente) di servizio funzionale al fabbricato principale, che potrà essere realizzato, previa disponibilità volumetrica o di superficie coperta (di cui all'art. 2, comma 3, lett. b)), sino al raggiungimento della superficie massima di 30 mq. al netto delle murature esterne, avente altezza media inferiore a mt. 2,40 interna e altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso della copertura, misurata al colmo. In caso di preesistente accessorio a confine sul fondo attiguo, il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza. Sono vietate in ogni parte del territorio costruzioni accessorie in lamiera ed in colori che non siano il verde o colori micacei o nella gamma delle terre o tonalità naturali del legno o corten. Il manufatto pertinenziale deve mantenersi architettonicamente coerente rispetto all'edificio a cui accede. Questi fabbricati devono rispettare il sistema delle distanze fissato dal Piano delle Regole, fatto salvo quanto previsto con riferimento alla costruzione a confine, per la quale valgono altresì le norme del codice civile sulle costruzioni a confine ed in aderenza.

Ai fabbricati pertinenziali sono assimilate, ad ogni effetto, le autorimesse come specificate alla precedente lettera a) - punto 5.

Sul lotto edificato è ammesso un unico fabbricato pertinenziale, in aggiunta alla autorimessa.

Le piscine pertinenziali ai fabbricati residenziali, possono essere realizzate in ogni tessuto, nel limite di 100 mq di superficie, mentre sono vietate negli areali agro-naturali (ad esclusione dei lotti già edificati e recintati alla data di adozione del PGT ed ove insiste l'attività agrituristica).

Sui lotti edificati è ammessa la posa di un manufatto in legno ('casetta attrezzi') di matrice non edilizia, non saldamente ancorata al suolo, di dimensioni non superiori a 6 mq e mt. 2,30 di altezza massima, posta almeno ad cm. 80 dal confine.

f) Lotto: area edificabile asservita o da asservire ad una costruzione, compresa in un unico tessuto od areale e di proprietà del soggetto che propone un intervento di trasformazione.

g) Sagoma: inviluppo geometrico delle superfici esterne che comprendono il volume geometrico dell'edificio.

h) Superficie a verde Sv: misura in m2 la somma delle superfici mantenute a verde (prato, giardino pertinenziale, ecc). Sono escluse dal computo della Sv:

Superficie coperta Sc;

Superfici pavimentate non permeabili;

Superfici permeabili interessate da pavimentazioni di tipo permeabile.

5. Tutti i nuovi edifici devono conformarsi alle previsioni in tema di risparmio e recupero idrico dettate dal R.R. 2/2006 e, in termini più generali, dovranno conformarsi ai regolamenti locali, regionali e nazionali in tema di ambiente, energia, igiene e morfologia paesaggistica. Le franchigie volumetriche e le deroghe ivi previste trovano automatica applicazione sul territorio comunale e vengono assunte integrativamente ai fini del computo di indici e parametri previsti dal presente piano delle regole.

6. Le opere ed i manufatti finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche beneficiano delle deroghe di legge e possono attestarsi a distanze ridotte della metà rispetto a quelle previste dal presente piano delle regole.

7. Rilievo aerofotogrammetrico e carta catastale: Le tavole di Piano sono redatte sulla base cartografica costituita da Database Topografico, non esattamente sovrapponibile alla mappa catastale

del Comune. In sede di verifica dei progetti degli interventi il Responsabile del procedimento provvede alla verifica della posizione delle aree interessate nel territorio comunale, sulla base di rilievo aerofotogrammetrico goreferenziato eseguito dall'avente titolo nel caso di interventi di iniziativa privata.

8. Efficacia dell'indicazione delle linee della mappa catastale: La delimitazione delle linee di confine dei mappali della mappa catastale, del demanio provinciale e comunale, delle sedi delle strade consorziali e private, delle linea del demanio dei corpi idrici e di quelle del demanio fluviale è da considerarsi valida limitatamente alla individuazione del tessuto in cui sono inclusi i mappali interessati da interventi di trasformazione urbanistica e/o da interventi edilizi, ai fini della certificazione della loro destinazione urbanistica (funzione principale) e dell'accertamento dell'assoggettabilità all'imposta comunale sugli immobili medesimi (ICI).

9. Determinazione della consistenza effettiva dello stato di fatto e di progetto sul territorio: La consistenza effettiva e la posizione sul terreno degli immobili, terreni, fabbricati e costruzioni in genere (superficie, volume, altezza, distanze) e quella delle strade e dei corpi idrici, relativi allo stato di fatto e di progetto, sono da calcolare e determinare in sede di presentazione dei progetti di intervento o di operazioni comportanti variazioni catastali, sulla base delle specifiche misurazioni comportanti l'indicazione delle loro coordinate geografiche planimetriche e delle quote altimetriche, mediante rilievo di dettaglio dell'area. Le rappresentazioni cartografiche del presente Piano, redatte in scala variabile (1:1.000, 1:2.000, 1:5.000) sono da considerarsi indicative e suscettibili di precisazioni a scale di maggior dettaglio nell'ordine del 5% delle superfici individuate.

3. AREE DI PERTINENZA

1. Si considerano "aree di pertinenza edificatoria" quelle

- sulla cui superficie sono stati calcolati o verranno calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsti dai vecchi strumenti urbanistici generali ed attuativi e dal presente Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi dello stesso

- e che risultano asservite agli edifici e complessi realizzati o che verranno realizzati.

2. E' area di pertinenza di un edificio realizzato in attuazione di un precedente strumento urbanistico generale quella che all'edificio stesso si deve considerare asservita in quanto calcolata ai fini della sua

realizzazione in applicazione degli indici di edificabilità previsti da detto strumento generale e – quanto trattasi di area appartenente al proprietario dell'edificio stesso e da esso non acquisita dopo la formazione del titolo abilitativo – anche la più estesa area calcolata in applicazione degli indici più restrittivi eventualmente previsti dal presente Piano.

3. Il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area limitrofa o vicina e ricadente nella zona avente la medesima destinazione e la stessa densità fondiaria è consentito a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga senza comportare violazioni delle norme tipo-morfologiche della zona.

4. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura, quando risultano assentiti e realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento od un volume pari a quelli massimi consentiti dal presente Piano delle Regole e dai piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano. In caso di frazionamenti successivi l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano per tutte le aree derivate dal frazionamento. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

5. Tra gli elaborati richiesti per i piani o programmi attuativi dovrà figurare l'individuazione dalle aree di pertinenza, sia territoriali sia fondiarie, degli edifici previsti dal plani volumetrico, l'elenco dei relativi estratti mappa e dei dati catastali delle proprietà ed il calcolo degli indici accompagnato dalla eventuale distinzione delle aree sature da quelle non sature.

6. Ai fini della formazione dei titoli abilitativi urbanistico-edilizi relativi ad interventi di nuova edificazione e' richiesta l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria, anche in tal caso con l'elenco dei relativi estratti mappa e quant'altro indicato dal precedente comma.

7. Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del Piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate hanno a loro favore rinunciato all'edificabilità spettante alle aree stesse. Tale rinuncia a favore dovrà essere oggetto di un'apposita impegnativa da consegnare in Comune ai fini del rilascio del permesso di costruire e, negli altri casi, da consegnare in Comune insieme alla documentazione necessaria ai fini della formazione del diverso titolo abilitativo urbanistico-edilizio.

Tale impegnativa avente ad oggetto la suddetta rinuncia a favore di chi costruisce dovrà risultare registrata e trascritta nei registri immobiliari. Il Comune terrà una raccolta delle suddette impegnative volumetriche.

8. Ai fini dei vincoli volumetrici e della verifica del rispetto di tutti gli indici di edificazione prescritti dal presente Piano si deve assumere come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici gia' esistenti l'area di proprieta' alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

9. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione di cui al precedente comma i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere oggetto di calcolo ai fini edificatori solo nella misura in cui non si debbano considerare asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio od agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprieta'.

10. Rimangono, in ogni caso, fermi tutti i vincoli di pertinenza volumetrica, anteriori all'adozione del presente strumento, derivanti da calcolo delle aree ai fini del rilascio dei permessi di costruire o della formazione di altri titoli abilitativi urbanistico-edilizi (DIA, SCIA) oppure derivanti dalla stipulazione di convenzioni urbanistiche (anche non ancora trascritte nei registri immobiliari) cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione del presente piano od anche in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici previsti dai titoli abilitativi stessi o dalle convenzioni suddette.

11. Le aree di cui sopra sub 8 e 10, potranno essere ulteriormente calcolate a fini edificatori solo per raggiungere l'edificabilità massima prevista dal presente Piano o dai piani e programmi attuativi degli ambiti di trasformazione.

4. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZIO-URBANISTICI

1. Le categorie generali d'intervento edilizio – urbanistico sono:

a) Recupero edilizio: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia, Demolizione senza ricostruzione, demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (rif. Comma 1 Art.27 L.R. 12/2005, così come modificato dall'art. 30, comma 1, lett. a) del Decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia", per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia);

b) Nuova costruzione: Demolizione e ricostruzione (come definita dal DPR 380/2001), Ampliamento, Innalzamento, Nuova edificazione (secondo la nozione espressa dall'ordinamento regionale).

2. Il recupero abitativo del sottotetto, ove ammesso, è sottoposto alla disciplina della distanza da confine e da fabbricati per la parte in cui il fabbricato esistente subisce ampliamenti ed innalzamenti rispetto alla sagoma originaria.

3. Sono vietati interventi destinati ad impiegare a funzioni permanenti case mobili, roulottes ed altri manufatti diversi dalle costruzioni tradizionali.

4. In tutto il territorio sono vietati movimenti terra, sia di scavo che di riporto, tesi ad alterare la morfologia del suolo; sono del pari vietate interruzioni, deviazioni e canalizzazioni di fossati e scolmatori. Movimenti di terra, comunque contenuti entro 50 cm dalla quota di campagna sono consentiti unicamente previo progetto di sistemazione ambientale, vagliato dalla Commissione Paesaggio.

5. RECINZIONI, ACCESSI, ALLINEAMENTI

1. Le recinzioni debbono rispettare l'organizzazione viaria definita dal piano dei servizi o comune quella esistente od in progetto, da cui si determina la larghezza teorica delle strade agli effetti della applicazione degli arretramenti ed allineamenti delle recinzioni.

Nel caso di allineamenti preesistenti con un arretramento maggiore, tale distanza diventa vincolante per i nuovi tratti di recinzione.

In mancanza di una chiara indicazione del calibro stradale, o nel caso di tracciati esistenti di piccola dimensione, è comunque sempre da rispettare, nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti, una distanza minima di mt. 3,00 dalla mezzeria stradale esistente.

2. Le recinzioni lungo gli spazi pubblici, o visibili da questi, le caratteristiche di altezza, costruttive e materiche, devono accordarsi con quelle architettoniche e stilistiche degli edifici circostanti, secondo le indicazioni formulate, caso per caso, dalla Commissione Paesaggio.

3. In tutti i tessuti del territorio consolidato, e salvo particolari situazioni che impongano una specifica configurazione (altezza, forma, materiale) coerente con le architetture circostanti, sono consentite recinzioni di altezza complessiva non superiore a mt. 2,50 (e siepi vegetali poste in aderenza alle recinzioni, di altezza complessiva non superiore a mt. 2,50), misurati dal piano di spiccato, o in

subordine, dal piano di campagna del lotto da recintare, con la parte piena non più alta di mt. 0,70 da terra. In alternativa, altre recinzioni piene o di maggior altezza dovranno essere valutate dalla Commissione paesaggio.

Si può derogare dalla suddetta altezza di cm. 70, oltre che nelle circostanze sopra previste, anche nel caso in cui la recinzione svolga la funzione di muro di sostegno, nel rispetto comunque dell'altezza massima sopra definita.

4. Nell'areale agricolo, limitatamente alle esigenze della proprietà, è consentita unicamente la delimitazione dei fondi effettivamente destinati a coltura ed a protezione delle coltivazioni mediante staccionate in legno a disegno tradizionale o fili tesi fra pali direttamente infissi nel suolo, di altezza non superiore a mt. 1,00, con esclusione di opere cementizie, fatte salve le sole fondazioni non sporgenti dal suolo ed incassate nello stesso, con una chiusura fino a 20 volte la Superficie coperta (Sc); sono ammesse altresì tipologie costruttive in pali di legno su indicazioni della Commissione paesaggio. Deve comunque sempre essere garantita la transitabilità della fauna selvatica. Negli areali boschivi ed a valenza paesaggistica è vietata ogni recinzione.

5. Le recinzioni possono subire ulteriori arretramenti, indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale. in sede di assegnazione dei punti fissi, su conforme parere, per esigenze di pubblico interesse connesse alla viabilità.

6. Le norme di altezza del presente articolo non si applicano alle recinzioni di impianti sportivi, pubblici e/o di uso pubblico in genere, e di impianti industriali, tecnologici o terziari che richiedano, per la natura dell'attività svolta, particolari garanzie di sicurezza.

7. Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica ovvero ad una strada privata aperta al pubblico transito.

L'apertura degli ingressi carrai deve essere arretrata, di norma (rispetto alla linea della recinzione come stabilita in sede di progetto o determinata dai punti fissi), di una profondità non inferiore a mt. 5,00: il raccordo con l'eventuale recinzione deve essere eseguito con una angolazione idonea rispetto all'allineamento stradale e comunque tale da consentire un agevole accesso in rapporto alla larghezza stradale stessa; comunque tenendo conto delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Ove la caratteristica della strada lo consente, quando cioè si tratta di strada locale non attraversata da traffico di transito, o di strada o spazio pubblico di forma e dimensione sufficiente a consentire una sosta provvisoria in attesa della svolta nel passo carraio, oppure quando lo spazio per la sosta provvisoria può essere realizzato senza intralcio alla pubblica circolazione, la profondità sopra

prescritta e l'angolatura degli smussi possono essere ridotti, sulla base di un grafico in scala che dimostri la compatibilità degli ingombri e dei raggi di curvatura con l'obbligo di realizzazione di un sistema di chiusura automatizzato.

8**.** Ogni accesso carraio deve essere realizzato in modo da non arrecare danno o convogliare le acque piovane sulla strada sulla quale si immette: deve pertanto essere provvisto di adeguate opere di raccolta delle acque piovane (da smaltire sul fondo privato oppure, se consentito, da allacciare alla fognatura comunale).

9. Il comune può disporre, in sede di rilascio di titoli edilizi arretramenti delle recinzioni e dei fabbricati erigendi al fine di garantire l'allineamento a cortine edilizie preesistenti o costituende.

10. Ogni arretramento che determina la formazione di uno spazio libero verso strada deve essere oggetto di intervento di sistemazione – a verde o con pavimentazione omogenea alla sede stradale – e di successiva manutenzione a cura del soggetto tenuto a mantenere libero tale spazio.

6. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1.Il Piano delle Regole, e più in generale, il PGT trova attuazione mediante intervento diretto od indiretto, secondo le previsioni di legge, integrate dalle presenti Norme Tecniche.

2. Sono interventi diretti quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio o la cui formazione (nel caso di ricorso a DIA/SCIA) non risultano subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo. Al fine della realizzazione di infrastrutture e di opere di urbanizzazione mancanti e dell'assegnazione di crediti compensativi e diritti edificatori incentivali, l'intervento diretto è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato. Tale permesso, redatto secondo lo schema-tipo, è approvato e sottoscritto dal responsabile del servizio competente e non richiede il voto degli organi politici comunali.

L'intervento diretto è consentito solo in presenza di una adeguata dotazione di urbanizzazioni e di adeguata dotazione di parcheggi. Il lotto deve inoltre essere dotato di accesso alla viabilità pubblica. In caso di carenze di opere di urbanizzazione, la parte che ne abbia interesse si fa carico dei correlativi adeguamenti.

3. Sono interventi indiretti quelli subordinati alla preventiva approvazione di un piano o programma attuativo, di iniziativa pubblica o privata.

4. Sino alla approvazione del Piano attuativo possono proseguire le utilizzazioni del fondo, mentre è preclusa ogni trasformazione edilizio-urbanistica, ai sensi dell'art. 9 DPR 380/2001.

5. Sugli edifici esistenti, fatte salve le norme a tutela del paesaggio e dei beni culturali, sono sempre ammessi gli interventi di recupero edilizio.

6. Laddove il PGT consente interventi *una tantum* in ampliamento, gli stessi sono ammissibili solo ove il proprietario non abbia precedentemente beneficiato di quelle dettate dalla l.r. 16 luglio 2009, n. 13, o nei limiti delle maggiori possibilità offerte dal PGT rispetto a quanto attuato sulla base della legge da ultimo citata.

7. REGIME GIURIDICO DEI TITOLI EDILIZI

1. Il permesso di costruire è rilasciato nel rispetto delle procedure di legge.

2. Il regime di onerosità è dettato dalla legge e dal Piano dei Servizi. Nei casi di assunzione di oneri infrastrutturativi da parte del soggetto attuatore o di dispiegamento dei dispositivi incentivali, il permesso è corredato da una convenzione che regoalmenta i profili di esecuzione e cessione delle opere rilevanti per l'assetto infrastrutturativo e delle prestazionalità a cui si riconnettono i benefici incentivali eguale convenzione è richiesta anche in caso di aree rese per la prima volta edificabili dal PGT, chiamati a concorrere indirettamente alla formazione della città pubblica mediante contribuzione economica.

Le prestazionalità previste dal PGT sono integralmente dovute anche in caso di sfruttamento solo parziale delle potenzialità edificatorie.

In caso di interventi che postulino consumo di suolo agro-naturale gli oneri costruttivi dovuti sono aumentati nella misura massima prevista dalla l.r. 12/2005.

3. Il permesso di costruire è rilasciato unicamente al soggetto che dimostri di essere pienamente legittimato ad intervenire sul bene, anche alla luce della disciplina del Codice Civile e delle leggi speciali. In caso di contestazioni di terzi od in ogni caso in cui l'amministrazione ritenga opportuno acquisire più puntuali indicazioni circa la legittimazione del richiedente, essa convoca una sessione a cui invita i soggetti interessati.

4. In caso di intervento su immobili ricompresi in condomini, il soggetto richiedente deve attestare la non interferenza delle opere da attuare con enti e beni di proprietà condominiale e deve dare dimostrazione di avere fatto pervenire copia di tale dichiarazione all'amministrazione condominiale od agli altri condomini.

5. Le medesime regole trovano applicazione anche in caso di denuncia di inizio attività, o SCIA.

6. Oltre a rispettare gli indici e parametri previsti dal PGT, gli edifici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano entro cui si inseriscono; l'amministrazione potrà prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezze inferiori a quelle massime indicate dal PGT, specifiche tipologie o materiali, sistemazione del giardino ed ogni altra prescrizione qualora ricorrano esigenze urbanistiche, paesaggistiche e viabilistiche ed eventualmente richiedere nuovi progetti nei casi di soluzioni compositive ritenute incompatibili con le politiche pubbliche di innalzamento qualitativo del paesaggio urbano.

8. VIGILANZA EDILIZIA

1. La vigilanza edilizia e la funzione di accertamento-repressione-sanzione degli abusi riscontrati sono esercitate nelle forme e secondo i procedimenti fissati dalla legge e nel rispetto delle previsioni del Piano delle Regole.

2. In caso di istanza scritta di un soggetto confinante o di una associazione ambientalista, l'amministrazione comunale, previa comunicazione di avvio del procedimento al titolare, deve procedere al riesame del permesso di costruire e ad una verifica della legittimità delle attività costruttive avviate tramite DIA; tale procedimento si deve concludere con un atto espresso entro 30 giorni, qualora siano in corso i lavori, o, in ogni altro caso, entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza di riesame. L'amministrazione, nei casi di maggior contraddittorio, di fronte al responsabile del procedimento, le proprie argomentazioni e producono eventuali documenti.

3. Tutti gli atti dei procedimenti autorizzatori e di controllo edilizio sono pubblici e chiunque, senza alcuna dimostrazione della titolarità di una posizione differenziata, può avervi accesso.

4. Almeno il 15% dei cantieri avviati per effetto della presentazione di DIA o SCIA, entro l'anno successivo alla data di presentazione della DIA o SCIA, sono oggetto di visita di controllo da parte degli organi competenti, che redigono verbale.

9. PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

1. I PII, in caso di effettiva identificazione sul territorio comunale, in sede di prima approvazione del PGT o di successive variazioni, concorrono all'attuazione del Piano delle Regole secondo le modalità indicate dagli artt. 87 e seguenti della l.r. 12/2005. I PII si connotano per la previsione di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione di ampi ambiti, come previsto dalla DGR n. 9413 del 6 maggio 2009.

2. In particolare i PII, caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di intervento, trovano applicazione:

a) nei tessuti storici al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
b) nei tessuti consolidati e della diffusione al fine di favorire la ristrutturazione, anche per effetto di incentivi urbanisitici, di impianti costruttivi incongrui, disomogenei ed incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici;

3. La previsione di nuovi programmi integrati di intervento può avvenire con procedura semplificata, che non contempla la fase di verifica di compatibilità con il PTCP. Tale identificazione può avvenire anche contestualmente all'adozione del nuovo PII.

10. PIANI ATTUATIVI

1. Quando imposti dal PGT secondo le schede allegate al Documento di Piano ed in ogni caso in cui l'amministrazione, con deliberazione consiliare, ne ritenga necessaria la previsione al fine di ottimizzare il disegno urbano o di ripetere dotazioni territoriali, i piani attuativi, compresi i PII, sono proposti nel rispetto della procedura di progetto di inserimento urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità, dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. In caso di proposta di piano non totalitaria, l'amministrazione indice una sessione alla quale sono convocati tutti i proprietari coinvolti ed assegna un termine per il deposito delle adesioni.

In caso di perdurante interesse da parte dei presentatori della proposta di piano, è attivata la procedura di cui all'art. 27, V comma, della l. 1 agosto 2002, n. 166, con spese integralmente a carico dei proponenti.
Il responsabile del procedimento, al fine di rendere massimamente trasparente la negoziazione, esplicita in via preventiva gli obiettivi che l'amministrazione intende inderogabilmente perseguire ed indice una o più conferenze di negoziazione ai sensi dell'art. 11, comma I-*bis,* della l. 241/90.

2. Nel procedimento di esame dell'istanza di piano attuativo deve essere prevista una sessione pubblica, debitamente pubblicizzata per pubblici proclami, alla quale sono invitati a partecipare i proprietari confinanti e le associazioni ambientaliste attive sul territorio. Chiunque nel corso di tale sessione può formulare proposte o rilievi, che saranno valutati nell'istruttoria e di cui si darà conto nella motivazione del provvedimento di adozione.

3. Una volta approvati dal consiglio comunale secondo l'art. 14 della l.r. 12/05, i piani attuativi e le loro varianti sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4. I piani attuativi indicano espressamente i caratteri tipologici e di impostazione la cui modificazione postula l'attivazione della procedura di variante preventiva. Costituisce in ogni caso modificazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo ogni variazione che incida sull'assetto esteriormente percepibile di edifici attuabile all'interno delle isopercettive.

5. I piani attuativi sono sempre accompagnati da un progetto del verde e prevedono apposite garanzie per la effettiva esecuzione e mantenimento di quanto ivi previsto.

6. I piani attuativi sono sempre adottati ed approvati dal consiglio comunale.

7. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire all'amministrazione comunale l'esecuzione delle opere necessarie per soddisfare i bisogni indotti dalle trasformazioni e le prestazionalità da questa richieste in luogo della cessione di aree secondo parametri predeterminati.

8. Al soggetto attuatore possono essere richieste prestazioni ulteriori al fine di innalzare il livello delle dotazioni territoriali, per attuare politiche pro-coesive e per elevare la qualità paesaggistico-ambientale.

9. L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) è regolata dalla legge (D. lgs. 163/2006, artt. 32 e 122; DPR 380/2001, art. 16): la determinazione circa l'ammissione dello scomputo ha carattere discrezionale ed è assunta dalla Giunta, in seguito a valutazioni di

opportunità che tengono conto anche degli equilibri di bilancio; l'amministrazione indice la gara – ove prevista - secondo la procedura nel concreto maggiormente rispettosa del principio di pubblicità e concorrenzialità e può delegare all'attuatore le attività di gestione della gara per la selezione dell'impresa esecutrice. Il soggetto attuatore deve curare la corretta esecuzione delle opere e sopportarne integralmente i correlativi costi, tenendo esente il comune da esborsi di sorta, ivi compresi quelli di gestione della gara e tutti quelli che emergano nella fase esecutiva. L'attuatore sottoporrà all'amministrazione comunale, per la previa approvazione, lo schema di bando, lo schema di capitolato (che riprenderà le indicazioni del progetto preliminare e definitivo e le eventuali prescrizioni impartite dagli organi tecnici del comune e delle altreamministrazioni competenti), lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante.

L'attuatore darà formale comunicazione al comune degli esiti di gara (aperta, con ordinari requisiti di qualificazione ed ordinarie formalità pubblicitarie) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.

Al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del comune designato con funzione di controllo di legittimità, il cui gettone di presenza, se dovuto, resterà a carico della parte privata.

Gli uffici comunali cureranno le eventuali comunicazioni alla Sezione Regionale della Corte dei Conti.

In caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata, con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente, ad altra impresa anche tra quelle già attive nel piano attuativo, onde beneficiare di possibili sinergie operative.

Ad esito del favorevole collaudo, da eseguirsi nelle forme di legge previste per opere pubbliche di eguale importo e complessità, le opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in proprietà del comune, con oneri di frazionamento ed atti di trasferimento a carico della società attuatrice.

Per effetto del mandato ricevuto, l'attuatore assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando l'amministrazione comunale mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.

Il soggetto attuatore terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, anche per effetto di ribassi d'asta.

10. I piani attuativi sottostanno, preventivamente all'adozione, a procedura di verifica dell'esclusione degli obblighi di VAS ed eventualmente a VAS.

11. Nei piani attuativi, salva diversa indicazione riportata dal Documento di Piano o dal Piano attuativo stesse, trovano integrale applicazione parametri e norme espressi dal Piano delle Regole, anche con riferimento alle distanze, distacchi e modalità di calcolo delle altezze e dei volumi e delle superfici.

12. L'amministrazione comunale, successivamente all'approvazione del PGT, pubblica ogni biennio una deliberazione giuntale nella quale indica il numero di piani attuativi o PII che potranno essere proposti nel biennio successivo. In difetto di tale pubblicazione od in caso di avvenuto raggiungimento della soglia numerica ivi prevista, non è ammessa la presentazione di piani attuativi o PII.

La suddetta deliberazione prevede il termine entro cui dovranno essere presentate le proposte ed il termine entro cui una apposita Commissione, formata da tecnici e professionisti esperti, provvederà a redigere una graduatoria delle proposte. Tale graduatoria viene redatta sulla base di parametri oggettivi, correlati a rilevanti interessi pubblici legati al contenimento del consumo di suolo, alla qualità architettonica e paesaggistica, all'efficientamento energetico, alla qualità ambientale, al contributo alla formazione dell'assetto infrastrutturativo ed alla partecipazione alle politiche pubbliche.

I presentatori di piani attuativi e di PII debbono farsi carico dei costi tecnici, consulenziali (legali, ambientali, paesaggistici ecc.): l'amministrazione incaricherà al fine della redazione di documenti di VAS, della stesura di convenzioni e di ogni altro incombente professionisti di sua fiducia, i cui costi saranno ad essa rimborsati dal presentatore, il quale non intratterrà alcun rapporto economico con i suddetti professionisti.

11. PROGETTO DI INSERIMENTO URBANO

1. Il progetto di inserimento urbano è una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del

PGT, relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.

2. La procedura di progetto di inserimento urbano è indicata per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con incidenza sull'assetto esteriore dei fabbricati su aree poste all'interno delle isopercettive dal PGT, per gli interventi nei tessuti consolidati di volumetria superiore ai 1.000 mc, nei piani attuativi ed in caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione su fondi confinanti con strutture pubbliche, nel caso di nuova edificazione o ampliamenti interni ai Tessuti storici ed in ogni altro caso in cui il responsabile del servizio ne dichiari la necessità.

Tale procedura consente, mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro le isopercettive, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.

3. La procedura del progetto di inserimento urbano, è avviata mediante la predisposizione di una proposta di assetto di iniziativa privata. I proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:

- gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT;

- i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale e socio – economico;

- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela;

- il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico;

- le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT ed ai contenuti del PTCP;

- l'assetto urbanistico-edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, tramite la previsione di almeno due scenari progettuali e con schede relative ai materiali, in correlazione con i valori presenti nella isopercettiva in cui ricade l'ambito di intervento;

- le schede dei materiali;

- lo schema di convenzione relativo alle contribuzioni ed apporti in funzione del rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo comunale.

4. Sulla proposta di assetto preliminare la Commissione paesaggio si esprime – con possibilità di prescrivere emendamenti progettuali relativi ai profili di impostazione progettuale, ai materiali, colori e ad ogni ulteriore profilo qualificante – entro venti giorni dalla presentazione. La proposta e gli emendamenti della Commissione paesaggio vengono depositati e pubblicati per un periodo di dieci giorni; entro i successivi dieci giorni chiunque può presentare contributi partecipativi. Con la pubblicazione il Comune invita gli eventuali proprietari non proponenti a presentare formale adesione all'iniziativa.

5. Sulla base della proposta di assetto preliminare, degli emendamenti della Commissione paesaggio e dei successivi contributi partecipativi, è redatto il Progetto di inserimento urbano nel suo assetto definitivo, su cui viene assunto – nei successivi dieci giorni - un ulteriore parere della Commissione paesaggio a verifica dell'effettivo recepimento degli emendamenti da essa precedentemente prescritti.

6. Nel procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente riconsiderati, salve le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto di inserimento urbano.

12. PERMESSI, AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI GIA' RILASCIATI

1. Gli interventi in corso sono di norma ricompresi nel tessuto 'in itinere'. Sono fatti salvi i piani attuativi.

2. La prima proroga dei permessi di costruire e delle DIA di cui al comma 1, e la prima variante a DIA e permessi di costruire, sono eccezionalmente subordinati al rispetto della normativa vigente al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o di DIA.

13. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dall'amministrazione comunale, con il coinvolgimento necessario e vincolante delle strutture tecniche del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, secondo quanto previsto dal D. lgs. 42/2004 e salvo quanto previsto dall'art. 80, co. 2, 3, 4 e 5, della l.r. 12/05, con provvedimento analiticamente motivato, emanato previa istruttoria condotta da struttura

tecnica diversa da quella preposta al rilascio del titolo edilizio e con l'intervento della Commissione paesaggio, che dà partitamente conto della compatibilità dell'intervento con le linee di tutela del paesaggio, anche in relazione ai valori espressi entro l'isopercettiva in cui ricade l'area oggetto di trasformazione, dell'insussistenza di soluzioni di minor impatto, delle eventuali misure di mitigazione ed, in caso di impatti non mitigabili, delle misure compensative volte all'innalzamento della qualità paesaggistica complessiva.

2. In caso di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'autorizzazione paesaggistica che non sia di competenza dell'amministrazione comunale dev'essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla DIA. In tal caso, il comune trasmette in tempo utile alla amministrazione preposta al rilascio della autorizzazione paesaggistica una scheda illustrativa della principali indicazioni sul paesaggio espresse dal Piano delle Regole.

14. DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso previste nel presente piano delle regole sono articolate nelle classi funzionali indicate nel prossimo articolo; a ciascuna destinazione d'uso è associato il relativo Carico urbanistico Cu.

2. Qualora sia necessario realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente previste dal presente piano delle regole, l'ufficio tecnico procede per inferenza analogica, assimilando tali destinazioni a quelle specificamente previste, generatrici di analoghi effetti ed esternalità territoriali in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.

3. La destinazione d'uso è quella risultante dal titolo abilitativo relativo alla data di adozione del presente PGT ovvero, in mancanza, quella risultante dalla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione, soggetta a verifica da parte dell'amministrazione comunale.

4. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto alla disciplina prevista dall'art. 52 della l.r. 12/2005.

5. La destinazione costituisce un attributo della singola unità immobiliare.

6. In caso di compresenza di più destinazioni su edifici preesistenti, è ammessa la traslazione delle diverse destinazioni all'interno dell'unità immobiliare e la modificazione delle rispettive percentuali.

15. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CARICO URBANISTICO (PARCHEGGI)

1. Gli usi previsti dal presente piano delle regole sono articolati in:

a) Funzioni residenziali

b) Funzioni commerciali

c) Funzioni terziarie

d) Funzioni produttive e manifatturiere

e) Funzioni turistico - ricettive

f) Funzioni agricole

2. I carichi urbanistici (Cu) sono:

a) Funzioni residenziali

- Abitazioni residenziali (Cu B)

- Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu M)

b) Funzioni commerciali

- Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 m2) (Cu B)

- Medie strutture (superficie di vendita da 150 a 1.500 mq) Cu M

c)Funzioni terziarie

- Pubblici esercizi sino a 50 mq di superficie: Cu B; Cu M, per esercizi oltre tale superficie

- Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) (Cu B)

- Artigianato di servizio alla famiglia (Cu B)

- Artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli (Cu M)

- Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)

- Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)

- Attrezzature socio – sanitarie (Cu M)

- Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere (Cu A)

- Complessi direzionali (Cu A)

d) Funzioni produttive e manifatturiere

- Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso(Cu M)

- Depositi e magazzini (Cu M)

e) Funzioni turistico ricettive

- Strutture ricettive, anche all'aria aperta (Cu A)

- Centri congressuali e ville destinate ad accoglienza collettiva cerimonie (Cu A)

f) Funzioni agricole

- Abitazioni agricole (Cu nullo)

- Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo)

- Impianti produttivi agro-alimentari (Cu nullo)

- Strutture agrituristiche (Cu B)

2. In relazione al grado del carico urbanistico indotto, l'amministrazione fissa, con apposito atto regolamentare, la superficie dei parcheggi privati e, per le funzioni con accesso di pubblico, aperti al pubblico stesso da prevedere per ciascuna tipologia di intervento. Nelle more dell'approvazione di tale atto, trovano applicazione le norme di legge e, per le funzioni a carico basso si applica il rapporto 1mq/10 (mc del volume, per gli usi residenziali, o mq della Slp per le altre funzioni) parcheggio-funzione; per le funzioni a carico medio si applica il rapporto 3,5 mq/10 (mc di volume, per gli usi residenziali, o mq di Slp per le altre funzioni) parcheggio-funzione; per le funzioni a carico alto si

applica il rapporto 1,5/1 mq parcheggio-funzione (mc di volume, per gli usi residenziali, mq di Slp per le altre funzioni). A tali parcheggi vanno eventualmente aggiunti, se previsti in quantità superiore, quelli aperti al pubblico indicati dalla normativa sul commercio: in particolare, per gli esercizi di vicinato è prevista una percentuale 1mq. parcheggio- 1 mq spazio di vendita (secondo le definizioni del D.lgs. 114/1998 e della disciplina regionale sul commercio).

3. La disponibilità dei parcheggi previsti dalla normativa e dal presente Piano delle Regole costituisce condizione per l'effettuazione degli interventi di nuova costruzione e per il cambio di destinazione dalle destinazioni con carico B a quelle con carico M ed A.

4. Gli spazi a parcheggio indicati dalla normativa e dal presente articolo costituiscono pertinenza inscindibile del fabbricato a cui accedono, indipendentemente dalla proprietà dello stesso e non possono essere occupati in via permanente con manufatti o cose, tali da renderli inutilizzabili per la sosta dei veicoli.

16. RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

1. Il recupero dei sottotetti esistenti è consentito in tutti i tessuti. Il recupero dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli articoli 63 e seguenti della l.r. 12/05 e può essere attuato solo su fabbricati ad uso residenziale.

2. L'innalzamento delle quote del tetto dovrà sempre garantire per la nuova copertura una pendenza delle falde compresa tra il 35% ed il 45%.

3. E' fatto divieto, nel Tessuto storico, di costruire abbaini su fronte strada.

4. Il recupero dei sottotetti non deve mai produrre aumento dell'altezza massima dell'edificio, fatto salvo per esigenze morfologiche e tipologiche di omogeneizzazione con le altezze medie dell' edificato posto nell'intorno.

16bis. ATTUAZIONE DELLA L.R. 13 DEL 16/07/2009 "PIANO CASA"

1. Le disposizioni della l.r. n. 13 del 16/07/2009 si applicano in continuità e coerenza a quanto già enunciato nella Delibera C.C. n. 35 del 07/10/2009.

TITOLO II – COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

17. DISCIPLINA URBANISTICA COMPENSATIVA ED INCENTIVALE

1. Il Piano delle Regole detta le norme a cui il comune si attiene nell'esercizio della funzione incentivale, che si esplica nell'attribuzione di diritti edificatori premiali esplicabili sul fondo al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali.

2. In sede di istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, la parte richiedente indica partitamente – corredando il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento – le obbligazioni assunte (anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazionalità), delle quali si fa menzione nella convenzione, nelle quale sono altresì previste le garanzie finanziarie a vantaggio del comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni.

3. La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivale. L'amministrazione – prima del rilascio dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto.

4. La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti.

5. In caso di mancato adempimento di obbligazioni di efficientamento energetico e di qualificazione paesaggistica dedotte ai fini dell'ottenimento del diritto edificatorio, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del diritto edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

17bis. REGOLE PER L'APPLICAZIONE DEL SISTEMA INCENTIVALE

1. Il Piano delle Regole riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale

2. L'applicazione dei criterio incentivale di cui ai successivi commi consente di determinare l'indice di edificabilità fondiaria premiale da sommarsi all'indice di edificabilità fondiaria (If) attribuito dal Piano delle Regole.

3. L'indice di premialità energetica (Ipr^e) qui di seguito definito precisa il punteggio (in percentuale) da applicare all'indice di premialità Ipr per la determinazione dell'indice massimo di progetto. Ad esempio:

If = 0,4 mc/mq

If max = 0,5 mc/mq

$Ipr_{(massimo)}$=0,1 mc/mq

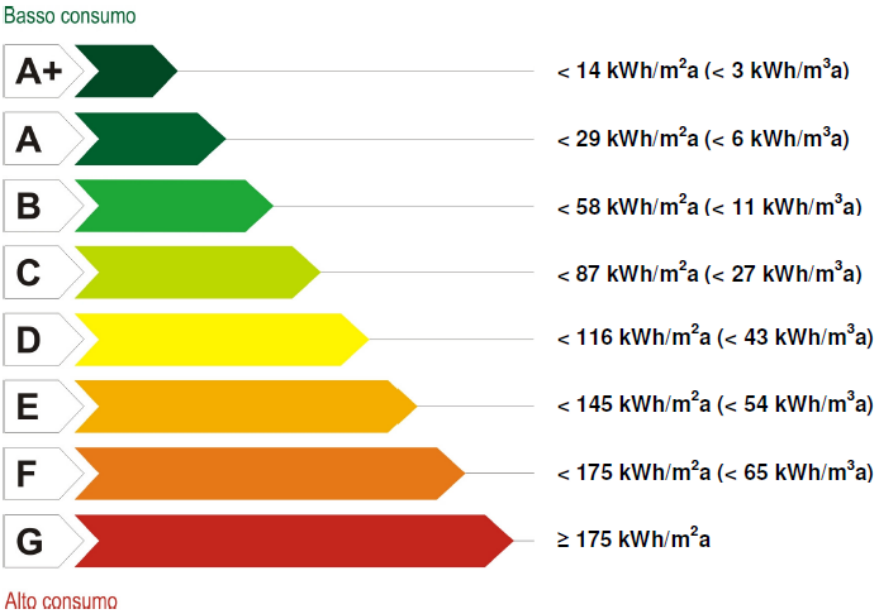
Ipr^e=80%

Ipr=0,1 * 80% =0,08 mc/mq

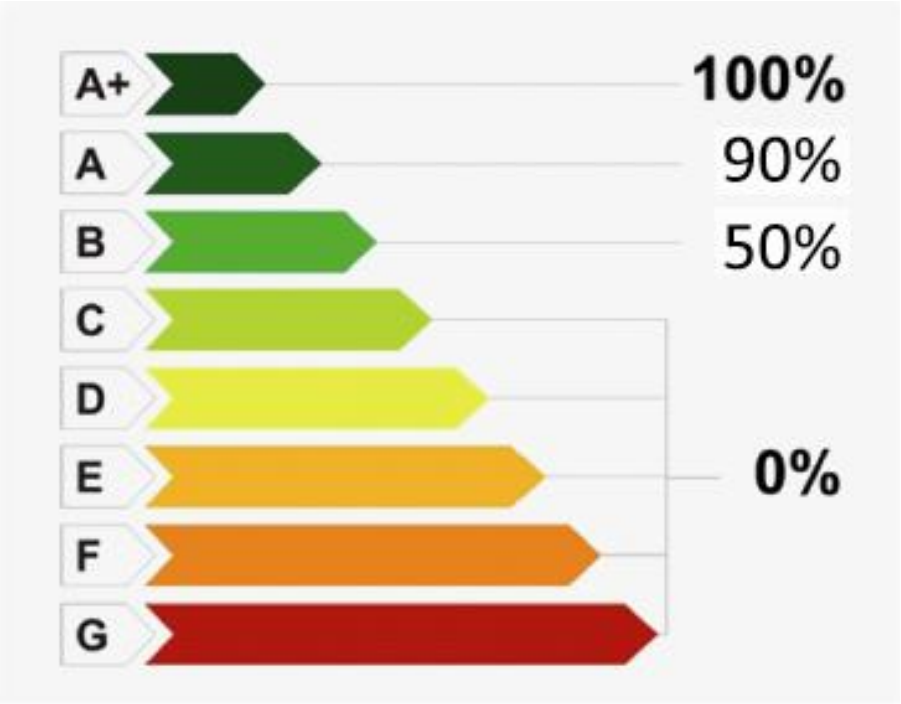
If = 0,48 mc/mq

4. Il punteggio di premialità energetica Ipr^e viene commisurato in conformità a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in particolare a quanto previsto dalla DGR VIII/8745 s.m.i e al Decreto dirigenziale n. 5736 del 16/06/2009 "*Aggiornamento della procedura di calcolo per la certificazione energetica degli edifici*".

5. La scala di valori si attiene pertanto alla prestazione energetica del sistema edificio/impianto (*l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPh*) ed è articolata secondo le seguenti otto classi di consumo (*Zona climatica E*):



Il punteggio premiale viene pertanto così determinato:



Con l'applicazione cogente di tale trattamento si ottiene come contropartita una significativa elevazione della qualità delle edificazioni rendendoli meno energivori e dunque più risparmiosi sia in termini gestionali che ambientali.

6. La dimostrazione dei requisiti sopra riportati al fine dell'ottenimento delle incentivazioni volumetriche avviene mediante presentazione dell'Attestato di Certificazione Energetica ACE

unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire o DIA/SCIA e alla Relazione Tecnica di cui alla legge n.10 del 9/01/1991 s.m.i.

7. L'applicazione dei criteri di premialità è nella facoltà del soggetto proponente e qualora esso non risultasse interessato si applica comunque l'indice di edificabilità fondiaria If.

18. COMPENSAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 11 della l.r. 12/2005, il presente Piano delle Regole regolamenta la cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei delle potenzialità edificatorie, calcolate tenendo conto dell'onere gravante sul fondo, con aggiunta di un credito compensativo alla dotazione intrinseca del fondo.

2. Nelle tavole grafiche allegate al Piano dei Servizi sono indicate le aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale ricomprese nell'assetto infrastrutturativo e gravate da vincolo preespropriativo. Ai proprietari di tali aree, in caso di loro richiesta o di iniziativa ablatoria dell'amministrazione cui faccia seguito il consenso del proprietario, sono attribuiti crediti edificatori di valore equivalente non inferiore a quello dell'indennità di espropriazione, calcolata nelle forme di legge, al netto delle imposizioni tributarie.

3. Nei casi previsti dal Piano dei Servizi, entro le aree PCC, il Piano delle Regole identifica le grandezze dei crediti compensativi ottenibili dal proprietario a fronte dell'assunzione delle obbligazioni di cessione ivi egualmente previste. La sommatoria della dotazione intrinseca e dei crediti compensativi costituisce l'indice fondiario minimo.

4. Lo sfruttamento dei crediti compensativi, assegnati contestualmente alla cessione a vantaggio del comune delle aree destinate all'assetto infrastrutturativo, avviene tramite:

- Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), per gli ambiti soggetti a tale procedura previsti dal presente PGT;

- indici di premialità compensativa (Ipc), per i casi regolamentati dalle norme dei tessuti del presente Piano delle Regole.

5. In tutte le fattispecie di fondi a cui il PGT attribuisca per la prima volta statuto di edificabilità e che non siano direttamente gravati da oneri infrastrutturativi l'amministrazione applica un contributo integrativo finalizzato ad assicurare, anche in una logica di parità di trattamento, la contribuzione indiretta di tali iniziative alle politiche infrastrutturative pubbliche. Tale contributo è fissato nella misura del 50% degli oneri costruttivi ordinariamente dovuti.

19. CONTESTAZIONI

1. In caso di contestazioni sui criteri compensativi dettati dall'amministrazione comunale e inseriti nel presente PGT, il permesso di costruire ottenuto mediante allegazione dei correlativi crediti è suscettibile di sospensione, se ancora attivo, e di decadenza, in caso di lavori conclusi.

2. A pena dell'applicazione dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001, il promotore dell'intervento di trasformazione entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di avvio del procedimento può integrare il proprio titolo mediante l'allegazione di ulteriori crediti compensativi, ottenuti previa cessione al comune di altra area di eguali caratteristiche ed accettata dall'amministrazione, con conseguente recupero di efficacia del titolo. Del regime di caducabilità del titolo derivante dalla assegnazione di crediti compensativi è fatta menzione al momento del rilascio.

20. CIRCOLAZIONE DI DIRITTI E CREDITI

1. E' ammesso, nelle forme previste dal Codice Civile, il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, anche a titolo compensativo od incentivale, tra fondi attigui, purché sottoposti al medesimo regime urbanistico e ricompresi nel medesimo tessuto.

TITOLO III – ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE

21. ASSETTI DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Il PGT considera, quali fondamentali elementi unificanti del sistema di organizzazione territoriale:

- l'assetto insediativo, costituito dal sistema edificato con il proprio riconoscibile ordine;

- l'assetto paesaggistico-ambientale, costituito dagli elementi che determinano la qualità percettiva-identitaria ed ecosistemica del territorio;

- l'assetto infrastrutturativo, costituito dalla rete delle centrali erogative e dei siti pubblici e della relativa maglia diffusa sul territorio, che danno unitariamente corpo alla "città pubblica".

2. La disciplina dei tre assetti è dettata dai diversi documenti di cui si compone il PGT.

La disciplina dell'assetto insediativo è definita dal PGT e dal presente Piano delle Regole ed è articolata per tessuti e per areali.

22. TESSUTI DEL TERRITORIO CONSOLIDATO

1. I territori consolidati – individuati graficamente con apposito perimetro che comprende anche le aree libere interstiziali - sono i segmenti di territorio già edificati in epoche diverse e con diversa densità non soggetti a spinte di trasformazione edificatoria, identificati e distinti in ragione dell'assetto morfologico del costruito. I territori consolidati sono ripartiti in tessuti, identificati in ragione delle soglie storiche, del modello costruttivo ed architetturale tipizzante, del pregio intrinseco del costruito e della densificazione-diffusione nello spazio.

2. All'esterno del perimetro dei tessuti consolidati, gli interventi di nuova costruzione devono essere ordinariamente preceduti da piano attuativo.

TITOLO IV – TERRITORIO URBANIZZATO

23. L'ASSETTO INSEDIATIVO ED I TESSUTI RISCONTRABILI

1. L'assetto insediativo si manifesta nei tessuti consolidati, contraddistinti da diversi caratteri morfologici e da differenti principi insediativi, così distinti in tessuti:

Tessuto storico

Tessuto diffuso

Tessuto polarizzato in ambito a valenza ambientale

Tessuto polarizzato

Tessuto dell'edificazione residenziale sparsa

Tessuto rado e delle ville con parco

Tessuto dell'edificazione in itinere

Tessuto dell'attività produttiva e commerciale

Tessuto dell'attività ricettiva e turistica

24. IL TESSUTO STORICO: DEFINIZIONE ED OBIETTIVI REGOLATORI

1. Entro il tessuto storico e dei fabbricati dispersi di matrice storica indicati in cartografia, si evidenziano segmenti del sistema insediativo connotati per la riconoscibile presenza di edifici risalenti al periodo tra l'Ottocento ed il Novecento, con i relativi spazi aperti di pertinenza (giardini privati e cortili). Si tratta di manufatti riconducibili a logiche omogenee di impianto, legate alla risalente suddivisione delle proprietà, al rapporto tra gli edifici e gli spazi pubblici ed all'applicazione delle regole pre-codicistiche sulle distanze.

2. Nel tessuto storico, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:

a) la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici, materiali ed immateriali, di cui l'edificato (edifici censiti ed edifici minori) costituisce documento;

b) la preservazione della prevalenza della destinazione d'uso residenziale, in equilibrio con una adeguata compresenza della rete delle attività di servizi ancora presente (esercizi commerciali-ricettivi, ed attività micro-artigianali);
c) la riqualificazione dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzaione del ruolo funzionale e simbolico che essi rivestono sul piano pro-coesivo;
d) la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni compresi nel sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed in quello insediativo (corti, giardini, orti);
e) la preservazione dei valori territoriali e culturali espressi dal nucleo antico del paese e dai nuclei antichi delle varie frazioni, che assolvono altresì la funzione di principale polo della coesione sociale.

25. MICRO-CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO STORICO

1. Entro il tessuto storico sono distinti nei materiali grafici di riferimento (tavola Reg.3 "Carta delle previsioni – Azzonamento PGT") due micro-tessuti:

a) Tessuto edilizio storico di impianto ottocentesco – Comprende le parti più antiche dell'assetto insediativo ed il nucleo generatore dell'abitato, anche ove trasformate nel tempo con interventi di epoca contemporanea; in esso sono compresenti tipologie originarie a cortina, a corte ed, in misura minore, ad edificio singolo.
b) Tessuto edilizio storico di impianto novecentesco – Comprende le parti di tessuto storico aventi origine nel Novecento, e si estendono prevalentemente ai margini del nucleo storicizzato; tipologicamente non presenta caratteri unitari, fatta eccezione per la presenza ricorrente di edifici pluriappartamento, sovente esito di vicende di sostituzione prima e di densificazione in seguito; non presenta caratteri tipologici uniformi, fatta salva la significativa densità.

26. NORME GENERALI PER IL TESSUTO STORICO

1. Salvo indicazioni puntuali specificate nelle presenti norme negli interventi che coinvolgano le aree libere di pertinenza degli edifici, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli. Non è ammessa la

sostituzione di pavimentazioni in pietra naturale ed in ciottoli con altro tipo di pavimentazione. I materiali di riferimento sono individuati nella tavola Reg.1 “Censimento Tessuto storico” del Piano delle Regole.

2. In generale, tutti gli interventi sono rigidamente informati alle direttive del relativo valore paesistico e grado di intervento. In generale deve ricercarsi:

a) la conservazione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni;
b) il mantenimento e la salvaguardia dei fronti degli edifici e degli elementi isolati di interesse storico-culturale, architettonico e paesaggistico;
c) il mantenimento e la manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, e il rispetto delle aree di pertinenza;
d) la ricerca di omogeneità tra strutture edilizie ed ambiente;
e) il mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell’omogeneità di colori, decori e finiture per edifici o blocchi di edifici;
f) il miglioramento dell’efficienza energetica dei manufatti.

3. Nel tessuto storico sono escluse le seguenti destinazioni d’uso:

a) Funzioni commerciali con Cu A
b) Funzioni terziarie con Cu A
c) Funzioni produttive ed agricole di ogni tipo.

4. È ammessa la destinazione residenziale e sono altresì consentite ed incetivate, mediante esclusione degli oneri costruttivi, le seguenti destinazioni d’uso del piano terra degli immobili con affaccio su strada:

- Funzione commerciale c.d. di vicinato (vendita al dettaglio, compresa la vendita di giornali);
- Esercizio delle attività di parrucchiere ed estetista;
- Attività di somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente alle seguenti tipologie: a) ristorante, trattoria, osteria con cucina e simili: esercizi in cui è prevalente la somministrazione di pasti preparati in apposita cucina con menù che include una sufficiente varietà di piatti e dotati al di servizio al tavolo; b) esercizi con cucina tipica lombarda: ristorante, trattoria, osteria in cui è prevalente l’utilizzo di alimenti e bevande tipici della tradizione locale o regionale; c) pizzerie e simili: esercizi della ristorazione, con servizio al tavolo, in cui è prevalente la preparazione e la somministrazione del prodotto “pizza”; d) bar gastronomici e simili: esercizi in cui si somministrano alimenti e bevande, compresi i prodotti di gastronomia preconfezionati o precotti usati a freddo ed in cui la manipolazione dell’esercente riguarda

l'assemblaggio, il riscaldamento, la farcitura e tutte quelle operazioni che non equivalgono né alla produzione né alla cottura; e) bar-caffé e simili: esercizi in cui è prevalente la somministrazione di bevande, comprese quelle moderatamente alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di dolciumi e spuntini; f) bar pasticceria, bar gelateria, cremeria, creperia e simili: bar-caffè caratterizzati dalla somministrazione di una vasta varietà di prodotti di pasticceria, gelateria e dolciari in genere; g) wine bar, birrerie, pub, enoteche, caffetterie, sala da thé e simili: esercizi prevalentemente specializzati nella somministrazione di specifiche tipologie di bevande eventualmente accompagnate da somministrazione di spuntini, pasti e/o piccoli servizi di cucina.

- Sono escluse le seguenti tipologie: disco-bar, piano bar, american-bar, locali serali e simili, discoteche, sale da ballo, locali notturni.

5. Nei casi indicati nel precedente comma è richiesta l'individuazione di nuovi spazi a parcheggi secondo i dettami della normativa del Piano dei Servizi.

6. Nel tessuto storico devono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dall'articolo 9 del DM 1444/68, come definite dal presente Piano delle Regole. Si osservano le distanze tra i fabbricati (Df) e le distanze tra i confini (Dc) non inferiori a quelle preesistenti e le altezze massime (H) non superiori a quelle esistenti. Trova in ogni caso integrale applicazione la disciplina del Codice Civile.

7. La definizione puntuale degli interventi edilizi riguardanti i fabbricati e le pertinenze del tessuto storico è esplicitata mediante l'applicazione di gradi di intervento, a cui corrispondono classi di valore paesistico, così come individuate nella tavola Reg.2 "Modalità d'intervento Tessuto storico" e dal successivo articolo.

8. I progetti degli interventi edilizi riguardanti i fabbricati e le aree di pertinenza nel tessuto storico, anche non sottoposti a vincolo paesaggistico ma ritenuti dall'Amministrazione comunale meritevoli di particolare tutela, inclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti parti esterne delle costruzioni, possono essere sottoposti, se ritenuto necessario, all'esame della Commissione per il paesaggio, di cui all'art. 81 della L.R. n. 12/2005, al fiine del conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica corrispondente prevista dall'art. 82 della stessa legge regionale.

9. I progetti di recupero relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria si corredano di un apposito studio e devono informarsi ai seguenti principi:

a) Riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, della vicenda evolutiva, del significato nella costruzione del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici originari dell'edificio, con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto dell'intero edificio (previa comunicazione scritta agli altri proprietari);
b) Coerenza con le risultanze di una specifica analisi storica dell'edificio, parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata e di un'analisi volta a comprovare la coerenza con i valori paesaggistici del contesto in cui ricade l'edificio;
c) Preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed il vivo), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrivibili – a pena di inammissibilità dell'istanza – dal responsabile del procedimento;
d) Mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari;
e) Rispetto di un approccio filologico, teso alla tutela, al mantenimento, al recupero ed alla valorizzazione-evidenziazione dei caratteri originari di ogni manufatto ed alla eliminazione di ogni elemento incongruo e superfetativo.

10. Gli interventi della categoria del recupero edilizio sono consentiti con modalità diretta, ossia senza Piano Attuativo, salva la possibilità per l'Amministrazione di subordinare ogni tipo di intervento a Piano di Recupero.

11. Gli edifici minori, così come individuabili cartograficamente, assumono il grado di intervento dell'edificio di riferimento qualora venga individuata una valenza architettonica o paesaggistica. Per tutti gli edifici minori privi di alcuna valenza architettonica o paesaggistica, si assume la classe di valore paesistico 1, e relativo grado di intervento 3.

Non è possibile assegnare destinazione d'uso residenziale né destinazioni compatibili, salvo dimostrazione di evidente utilità.

È possibile la demolizione solo con lo scopo di creare nuovi spazi aperti, pubblici o privati, e pertinenze.

27. CLASSI DI VALORE PAESISTICO

1. Gli edifici ricompresi nel tessuto storico, così come individuati e numerati nella tavola Reg.1 "Censimento Tessuto storico", sono puntualmente normati attraverso l'individuazione di gradi di intervento, derivati da 4 classi di valore paesistico assegnate.

2. Tali gradi di intervento sono riassunti in apposite schede esplicative, raccolte nell'allegato al Piano delle Regole "Censimento del patrimonio edilizio del Tessuto storico", e cartograficamente individuati nella tavola Reg.2 "Modalità d'intervento Tessuto storico" e dal successivo articolo.

3. Le classi di valore paesistico dei fabbricati inclusi nei comparti del Tessuto storico sono le seguenti:

Valore paesistico 4 – Irrinunciabile

Gli interventi sono finalizzati alla conferma puntuale del tipo edilizio del fabbricato esistente, in tutti i suoi componenti, mediante la conservazione di tutti gli elementi qualificanti del tipo, anche con limitati interventi di restauro e risanamento comportanti la rettifica e l'adeguamento di elementi edilizi e architettonici che possono confonderne il riconoscimento.

È vietata l'aggiunta di elementi che diminuiscono la leggibilità e il riconoscimento del tipo edilizio originario del fabbricato esistente o ne inducono la trasformazione o la sostituzione con altre tipologie di edifici, anche se presenti nel Tessuto storico.

Valore paesistico 3 – Riconoscibile

Gli interventi comportano la salvaguardia del tipo edilizio del fabbricato esistente, mantenendone gli elementi tipologici originari e riqualificandolo mediante l'eliminazione o la modifica o la sostituzione degli elementi tipologici, edilizi e architettonici incongrui stratificatisi nel tempo.

Sono vietate le correzioni degli elementi esistenti e l'aggiunta di nuovi elementi che possano limitare la leggibilità del tipo edilizio riconoscibile come originario o indurne la trasformazione in altro, anche se compatibile con le tipologie dei fabbricati esistenti circostanti.

Valore paesistico 2 – Opinabile

Gli interventi comportano l'integrazione del tipo edilizio del fabbricato esistente con i caratteri generali dei fabbricati del Tessuto storico in cui è inserito, mediante la modifica di tutti gli elementi incongrui,

stratificatisi nel tempo o comunque presenti, anche sostituendoli con quelli prevalenti che determinano la tipologia degli edifici nel comparto del Tessuto storico corrispondente.
Le sostituzioni di elementi non più riconoscibili o le aggiunte di nuovi elementi sono consentite previa ricognizione dei caratteri tipologici del contesto edilizio circostante, ferma restando la conservazione delle parti del fabbricato coerenti con i caratteri del tipo edilizio originario o di quello prevalente riconosciuto.

Valore paesistico 1 – Incoerente
Gli interventi comportano la trasformazione del tipo edilizio del fabbricato esistente o di un gruppo di fabbricati nel tipo prevalente dei fabbricati del comparto in cui è inserito e la sua integrazione con il contesto edilizio circostante, con l'inserimento di nuovi elementi edilizi e architettonici analoghi a quelli di carattere storico o storicizzatisi presenti nel Tessuto storico.
Sono vietati interventi che comportino la realizzazione di tipi edilizi o l'introduzione di elementi edilizi e/o architettonici estranei o non compatibili con i caratteri generali dei fabbricati appartenenti al tessuto edilizio del Tessuto storico.

28. GRADI DI INTERVENTO

1. Ad ognuna delle 4 classi di valore paesistico individuata dal precedente articolo è assegnato un grado di intervento (grado 1, grado 2, grado 3), secondo le specifiche del presente articolo.

2. Viene specificato che:
al **Valore paesistico 4 – Irrinunciabile** è associato il **Grado di intervento 1**
al **Valore paesistico 3 – Riconoscibile** è associato il **Grado di intervento 2**
al **Valore paesistico 2 – Opinabile** è associato il **Grado di intervento 3**
al **Valore paesistico 1 – Incoerente** è associato il **Grado di intervento 3.**

GRADO DI INTERVENTO 1

Caratterizza gli edifici monumentali, recinzioni o allineamenti murari di valore storico, chiese e complessi religiosi, edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione della città e del suo territorio. Su tale categoria di edifici sono consentiti interventi di restauro con le seguenti specificazioni:

Restauro e risanamento conservativo

Si definiscono opere di restauro le opere atte alla conservazione della funzionalità dell'edificio di valore architettonico o storico-artistico (quando esso già mostri tali caratteristiche) ovvero al ripristino e alla riproposizione del medesimo (quando le stesse caratteristiche risultino celate o anche parzialmente perdute).

Ciò comporta il restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte, nonché la rimozione di elementi non originari o incogrui.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche di sagoma o di prospetto, né alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

La ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate deve avvenire in osservanza dei criteri di cui al comma precedente.

È previsto il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi.

Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

È consentita l'installazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nonché l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

GRADO DI INTERVENTO 2

Caratterizza gli edifici con valore storico-ambientale, ovvero quelli con qualità proprie non rilevanti ma che presentano verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante un valore storico-documentale legato a fasi importanti della storia della città e di immagine ambientale.

Su tale categoria di edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia senza possibilità di demolizione e ricostruzione, con le seguenti specificazioni.

Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione

Tale disciplina si applica a quegli edifici che a seguito delle stratificazioni degli interventi presentano solo parti superstiti dell'impianto tipologico originario.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia della qualità edilizia e della marcata specificità dell'edificio.

Essa si consegue attraverso il mantenimento degli elementi architettonici costruttivi principali esistenti e la riorganizzazione del sistema distributivo.

È obbligatorio:

- conservare le facciate e le loro partiture, l'andamento delle coperture e l'intero apparato decorativo, gronde, fasce marcapiano, cornici, ecc;
- conservare le originali strutture verticali se staticamente idonee e quelle orizzontali quando si tratti di volte o pregevoli solai in legno;
- conservare e ripristinare le aperture originali qualora l'assetto originale delle facciate sia individuabile.

Tutto ciò qualora il mantenimento degli elementi di cui sopra incompatibile con una diversa organizzazione tipologica o con l'adeguamento alle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene e del Regolamento Edilizio o delle normative in materia di recupero dei sottotetti.

È consentito:

- realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai;
- modificare la posizione dei tavolati interni;
- installare servizi igienici illuminati ed aerati anche artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata se in locali non aerati naturalmente;
- traslare i solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti;
- introdurre nuove scale o ascensori senza che i volumi tecnici emergano dalla copertura;
- dare nuovi allineamenti e dimensioni alle partiture delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate che non presentano notevoli caratteristiche architettoniche;
- sostituire quelle parti di strutture murarie originali laddove il loro recupero sia impossibile o troppo oneroso;
- ricavare box nei locali interrati o seminterrati esistenti o realizzarne di nuovi interrati ricadenti totalmente nella superficie coperta dell'edificio;
- realizzare locali accessori per il ricovero delle autovetture secondo le prescrizioni di legge;
- effettuare la demolizione dei volumi superfetativi aggiunti in epoca recente ed incongrui rispetto al contesto, con recupero del correlativo volume; la realizzazione di autorimesse unicamente nel corpo degli edifici o interrate nelle aree libere, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato; la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza che non incidano negativamente sul paesaggio percepito.

Negli interventi in cui si prevede la demolizione delle superfetazioni con il recupero dei volumi demoliti, devono essere verificate le seguenti condizioni:

- nel rispetto del sistema delle distanze fissate dal Codice Civile, la ricostruzione può sostanziarsi anche nella sopraelevazione-ampliamento dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una complessiva omogeneizzazione delle altezze e delle cortine, operando l'altezza media della cortina quale H massima;
- la costruzione in aderenza è consentita solo in caso di preesistenza a confine; in tal caso la nuova costruzione non può esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale;
- l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde).

L'applicabilità delle disposizioni di cui al presente grado di intervento è subordinata all'obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni, alla conservazione delle aperture che presentino caratteristiche di pregio architettonico e dell'apparato decorativo (piattabande in mattoni, archi in pietra, ecc.).

Sono possibili ampliamenti fino al **20%** del volume originario per i fabbricati ricadenti in questa categoria di intervento nel tessuto storico che non si affaccino sul fronte strada, solo in conseguenza di dimostrata perdita dei caratteri storico-architettonici e di comprovate ragioni igienico-sanitarie, in conseguenza di demolizione e ricostruzione del fabbricato originario, mantenendo comunque una complessiva omogeneizzazione delle altezze e delle cortine, operando l'altezza media della cortina quale H massima.

GRADO DI INTERVENTO 3

Ristrutturazione edilizia

Caratterizza gli edifici meno importanti dal punto di vista storico-paesaggistico.

Per tale categoria di edifici è prevista la possibilità di intervento fino alla ristrutturazione edilizia, e sono ricompresi anche quegli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria e sagoma precedente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

È anche consentito:

- introdurre nuove scale o ascensori senza che i volumi tecnici emergano dalla copertura;
- dare nuovi allineamenti e dimensioni alle partiture delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate che non presentano notevoli caratteristiche architettoniche;
- ricavare box nei locali interrati o seminterrati esistenti o realizzarne di nuovi interrati ricadenti totalmente nella superficie coperta dell'edificio;
- realizzare locali accessori per il ricovero delle autovetture secondo le prescrizioni di legge;
- effettuare la demolizione dei volumi superfetativi aggiunti in epoca recente ed incongrui rispetto al contesto, con recupero del correlativo volume; la realizzazione di autorimesse unicamente nel corpo degli edifici o interrate nelle aree libere, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato; la realizzazione di superfici per

costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza che non incidano negativamente sul paesaggio percepito.

Negli interventi in cui si prevede la demolizione delle superfetazioni con il recupero dei volumi demoliti, devono essere verificate le seguenti condizioni:

- nel rispetto del sistema delle distanze fissate dal Codice Civile, la ricostruzione può sostanziarsi anche nella sopraelevazione-ampliamento dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una complessiva omogeneizzazione delle altezze e delle cortine, operando l'altezza media della cortina quale H massima;
- la costruzione in aderenza è consentita solo in caso di preesistenza a confine; in tal caso la nuova costruzione non può esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale;
- l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde).

Sono possibili ampliamenti fino al **20%** del volume originario per i fabbricati ricadenti in questa categoria di intervento nel tessuto storico, solo in conseguenza di dimostrata perdita dei caratteri storico-architettonici, in conseguenza di demolizione e ricostruzione del fabbricato originario, mantenendo comunque una complessiva omogeneizzazione delle altezze e delle cortine, operando l'altezza media della cortina quale H massima.

29. TESSUTO DIFFUSO

1. Il tessuto in questione comprende la maggior parte dell'edificato prevalentemente residenziale del territorio comunale, che per tipologia del costruito, morfologia della forma urbana e indici/parametri urbanistici viene identificato come tessuto diffuso.

2. Nel tessuto sono presenti delle aree interstiziali, talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura, in coerenza con le indicazioni della VAS. Queste trasformazioni debbono favorire, in alcune situazioni, il rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo mediante il ricorso alla tecnica della compensazione.

3. Nel tessuto la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:

a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento;
b) la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
c) il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
d) il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
e) la trasformazione programmata delle aree libere, con connesso rafforzamento della maglia infrastrutturativa.

4. È ammessa unicamente la destinazione residenziale. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

5. È vietata ogni destinazione d'uso non specificata.

29.1 Lotti edificati

1. Nel tessuto diffuso, sui lotti edificati appositamente rappresentati nelle tavole Reg.3 "Carta delle previsioni – Azzonamento PGT" del Piano delle Regole, sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti nel rispetto delle indicazioni riportate nell'art. 4 delle presenti Norme Tecniche, e nella L.R. n. 12/2005.

2. Sono ammessi gli interventi di cui agli artt.16-16bis delle presenti Norme.

3. È ammesso il recupero di stalle, rustici, accessori e locali equivalenti localizzati ai piani inferiori e/o superiori degli edifici esistenti e autorizzati.

4. Nelle isopercettive, l'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono subordinati alla procedura di progetto di inserimento urbano.

5. L'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono ammessi, nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

è ammessa la stessa volumetria dell'esistente, condizionata a: efficientamento energetico del nuovo edificio, individuazione di spazi esterni a parcheggio/opere a servizio delle infrastrutture con accesso diretto alla viabilità pubblica, asserviti all'uso pubblico in misura pari al 10% della Slp da realizzarsi. È inoltre ammesso un incremento *una tantum* dei fabbricati a carattere residenziale ultimati e dichiarati agibili alla data del 31/12/2012 (a condizione che non abbiano già beneficiato delle stesse misure nel pre-vigente PRG, nonché delle misure inserite nella l.r. n. 13 del 16/07/2009, c.d. "Piano Casa") limitatamente al **20%** del volume esistente, per un max di **150 mc,** condizionato all'efficientamento energetico ed alla riqualificazione morfologica dei fabbricati e delle aree libere. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede.

Inoltre:

a) Indice di permeabilità **Ip 30%;** Rapporto di copertura **Rc 30%**
b) Altezza massima **H max**: 7,5 m; 2 pft
c) Distanze:
   - distanza dai confini **Dc**: esistente; per interventi edilizi ammessi, minimo 5 m;
   - distanza dai fabbricati **Df**: esistente; per interventi edilizi ammessi, minimo 10 m;
   - distanza dalle strade **Ds**: esistente; per interventi edilizi ammessi, minimo 5 m.

e) Alberature:

   - alberi di I grandezza: **Da = 0,25/200 mq Sv;**

   - alberi di I grandezza a chioma colonnare: **Da = 0,5/200 mq Sv;**

   - alberi di II grandezza: **Da = 0,5/200 mq Sv;**

   - alberi di II grandezza a chioma colonnare: **Da = 1/200 mq Sv;**

   - alberi di III grandezza: **Da = 1/200 mq Sv;**

   - alberi di IV grandezza**: Da = 1,5/200 mq Sv;**

   - arbusti: **Da = 2/200 mq Sv**.

   Almeno metà degli esemplari impiantati dovrà comunque essere costituita da alberi.

f) Parcheggi privati:

   Come indicato nelle Norme Tecniche del Piano dei Servizi.

29.2 Lotti interstiziali

1. Nel tessuto diffuso, sui lotti interstiziali edificabili, appositamente rappresentati nelle tavole Reg.3 "Carta delle previsioni – Azzonamento PGT" del Piano delle Regole, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione come definiti nell'art. 4 delle presenti Norme Tecniche, e nella L.R. n. 12/2005.

2. Ogni intervento costruttivo deve essere accompagnato dal progetto del verde e da una sistemazione, a cura e spese del soggetto che propone la trasformazione, dello spazio antistante al lotto affacciato su strada (ad es. con formazione di marciapiede con cordolatura in pietra naturale, ecc.).

3. È ammessa unicamente la destinazione residenziale. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

4. Nelle isopercettive, gli interventi costruttivi sono subordinati alla procedura di progetto di inserimento urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità.

5. Le nuove costruzioni sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Indice di edificabilità fondiaria **If = 0,5 mc/mq**
b) Indice di edificabilità fondaria massima **If max = 0,8 mc/mq**, così ottenuto:

If max = If + Ipr + Ipc

Dove

Ipr = Indice di premialità

Ipc = Indice di premialità compensative

Concertando con il Comune i seguenti parametri:

- **Ipr max: 0,2 mc/mq,** ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall'art. 17bis delle presenti Norme Tecniche;
- **Ipc max: 0,1 mc/mq,** a titolo di compensazione derivante dalla cessione di aree ricomprese nel sistema della mobilità. L'indice **Ipc = 0,1 mc/mq** è ottenibile attraverso individuazione di spazi esterni a parcheggio/opere a servizio delle infrasrutture con accesso diretto a viabilità pubblica, asserviti all'uso pubblico, in misura pari al **10%** della Slp da realizzarsi. Al diminuire della % di tali spazi diminuirà in proporzione matematica la quota di Ipc concesso.

Per i piani attuativi approvati e convenzionati nel periodo di validità del Piano Regolatore Generale vigente (appovato con deliberazione G.R. n. 13518 del 24/05/1996) e sue successive varianti, che alla data di adozione del PGT siano già scaduti o alla scadenza della loro efficacia, trattandosi di piani approvati in base ad un progetto planivolumetrico con cessione delle aree pubbliche agli stessi necessari, l'indice di premialità compensativa **Ipc** verrà comunque riconosciuto anche senza la necessità di cessione dei prescritti spazi esterni. In questo caso la mancata individuazione della superficie calcolata secondo i parametri previsti per l'attribuzione dell'indice **Ipc** dovrà essere monetizzata utilizzando i valori approvati e vigenti al momento della formazione del titolo abilitativo.

c) Indice di permeabilità **Ip 30%;** Rapporto di copertura **Rc 30%**

d) Altezza massima **H max**: 7,5 m; 2 pft

e) Distanze:

- distanza dai confini **Dc**: esistente, per nuovi interventi 5 m;
- distanza dai fabbricati **Df**: esistente, per nuovi interventi 10 m;
- distanza dalle strade **Ds**: esistente, per nuovi interventi 5 m.

f) Alberature:

- alberi di I grandezza: **Da = 0,25/200 mq Sv;**
- alberi di I grandezza a chioma colonnare: **Da = 0,5/200 mq Sv;**
- alberi di II grandezza: **Da = 0,5/200 mq Sv;**
- alberi di II grandezza a chioma colonnare: **Da = 1/200 mq Sv;**
- alberi di III grandezza: **Da = 1/200 mq Sv;**
- alberi di IV grandezza: **Da = 1,5/200 mq Sv;**
- arbusti: **Da = 2/200 mq Sv**.

Almeno metà degli esemplari impiantati dovrà comunque essere costituita da alberi.

g) Parcheggi privati:

Come indicato nelle Norme Tecniche del Piano dei Servizi.

30. TESSUTO POLARIZZATO IN AMBITO A VALENZA AMBIENTALE

1. Il tessuto polarizzato in ambito a valenza ambientale viene individuato cartograficamente nelle tavole Reg.3 "Carta delle previsioni – Azzonamento PGT" del Piano delle Regole in corrispondenza del nucleo abitato di "Case Riano", inserito all'interno del Parco del Campo dei Fiori.

2. In questo tessuto, completamente costruito, sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti dall'art. 4 delle presenti Norme Tecniche e nella L.R. n. 12/2005.

3. Ogni intervento di modifica della sagoma dell'edificio deve essere assoggettata alla procedura di progetto di inserimento urbano, come definito dall'art. 11 delle presenti Norme Tecniche.

31. TESSUTO POLARIZZATO

31.1 Lotti edificati

1. Il tessuto polarizzato viene individuato cartograficamente nelle tavole Reg.3 "Carta delle previsioni – Azzonamento PGT" del Piano delle Regole in corrispondenza dei nuclei abitati delle località "Fornaci" e "Camartino".

2. In questo tessuto, completamente costruito, sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 delle presenti Norme Tecniche e nella L.R. n. 12/2005.

3. Sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 16-16bis delle presenti Norme. È ammesso il recupero di stalle, rustici, accessori e locali equivalenti localizzati ai piani inferiori e/o superiori degli edifici esistenti e autorizzati.

4. L'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono ammessi e devono risultare coerenti con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, distanze tra i confini, distanze tra i fabbricati, distanze dal ciglio della strada) e con la tipologia dell'edificio a cui accede. È inoltre ammesso un incremento *una tantum* dei fabbricati a carattere residenziale ultimati e dichiarati agibili alla data del 31/12/2012 (a condizione che non abbiano già beneficiato delle stesse misure nel pre-vigente PRG, nonché delle misure inserite nella l.r. n. 13 del 16/07/2009, c.d. "Piano Casa") limitatamente al **10%** del volume esistente, condizionato all'efficientamento energetico ed alla riqualificazione morfologica dei fabbricati e delle aree libere.

31.2 Lotti interstiziali

1. Nel tessuto polarizzato in ambito a valenza paesaggistica, sui lotti interstiziali edificabili sono consentiti gli interventi di nuova costruzione come definiti nell'art. 4 delle presenti Norme Tecniche, e nella L.R. n. 12/2005.

2. Ogni intervento costruttivo deve essere accompagnato dal progetto del verde e da una sistemazione, a cura e spese del soggetto che propone la trasformazione, dello spazio antistante al lotto affacciato su strada (ad es. con formazione di marciapiede con cordolatura in pietra naturale, ecc.).

3. È ammessa unicamente la destinazione residenziale. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo il commercio di vicinato ed il terziario, con le stesse regole applicabili nei tessuti storici. Sono escluse funzioni terziarie con Cu A.

4. Nelle isopercettive, gli interventi costruttivi sono subordinati alla procedura di progetto di inserimento urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità.

5. Le nuove costruzioni sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Indice di edificabilità fondiaria **If = 0,4 mc/mq**
b) Indice di permeabilità **Ip 30%;** Rapporto di copertura **Rc 30%**
c) Altezza massima **H max**: 7,5 m; 2 pft
d) Distanze:

- distanza dai confini **Dc**: esistente, per nuovi interventi 5 m;

- distanza dai fabbricati **Df**: esistente, per nuovi interventi 10 m;

- distanza dalle strade **Ds**: esistente, per nuovi interventi 5 m.

e) Alberature:

- alberi di I grandezza: **Da = 0,25/200 mq Sv;**

- alberi di I grandezza a chioma colonnare: **Da = 0,5/200 mq Sv;**

- alberi di II grandezza: **Da = 0,5/200 mq Sv;**

- alberi di II grandezza a chioma colonnare: **Da = 1/200 mq Sv;**

- alberi di III grandezza: **Da = 1/200 mq Sv;**

- alberi di IV grandezza: **Da = 1,5/200 mq Sv;**

- arbusti: Da = 2/200 mq Sv.

Almeno metà degli esemplari impiantati dovrà comunque essere costituita da alberi.

f) Parcheggi privati:

Come indicato nelle Norme Tecniche del Piano dei Servizi.

32. TESSUTO DELL'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SPARSA

1. Sono localizzati esternamente al Tessuto Urbano Consolidato, costituiti prevalentemente da edifici esistenti alla data della prima adozione del PGT, da fabbricati ex agricoli che hanno perso il carattere della ruralità, mono-bifamiliari di 1 o 2 piani fuori terra, realizzati in epoche urbanistiche passate e/o derivanti da mutamenti nella destinazione d'uso. Sono siti in areali agro-naturali. Tale tessuto risulta morfologicamente sparso. La destinazione è esclusivamente residenziale, ma può avere destinazioni compatibili con l'agricoltura (ad es. agriturismi, ecc.).

32.1 Edifici esterni al Parco del Campo dei Fiori

1. Nel presente tessuto, localizzato esternamente al perimetro del Parco del Campo dei Fiori, caratterizzato da presenze edificatorie scollegate rispetto ai macrosistemi insediativi e da fabbricati ex agricoli che hanno perso il carattere della ruralità, sono consentiti unicamente gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 delle presenti Norme Tecniche e nella L.R. n. 12/2005.

2. È inoltre ammesso un incremento una tantum dei fabbricati a carattere residenziale esistenti, ultimati e dichiarati agibili alla data del 31/12/2012 (a condizione che non abbiano già beneficiato delle stesse misure nel pre-vigente PRG, nonché delle misure inserite nella l.r. n. 13 del 16/07/2009, c.d. "Piano Casa"), limitatamente al **5%** del volume esistente con un max di 150 mc, condizionato all'efficientamento energetico ed alla riqualificazione morfologica dei fabbricati e delle aree libere. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto edilizio esistente (altezze, allineamenti, linee di gronda, ecc.) e con la tipologia dell'edificio originario.

3. Sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 16-16bis delle presenti Norme Tecniche.

4. È ammesso il recupero di stalle, rustici, accessori e locali equivalenti localizzati ai piani inferiori e/o superiori degli edifici esistenti e autorizzati.

5. Sono consentite nuove costruzioni di fabbricati pertinenziali e di autorimesse, purchè siano coerenti con le caratteristiche morfologiche dei fabbricati e delle aree libere, rispettando i dettami di cui al comma 2.

6. Gli edifici che alla data di approvazione del PGT risultano con destinazione residenziale non puntualmente identificati con apposito segno grafico (Emergenze puntuali – Residenza sparsa) ricadenti all'interno degli areali agro-naturali rientrano nel caso di applicazione del presente articolo.

32.2 Edifici interni al Parco del Campo dei Fiori

1. Nel presente tessuto, localizzato internamente al perimetro del Parco del Campo dei Fiori, caratterizzato da presenze edificatorie scollegate rispetto ai macrosistemi insediativi e da fabbricati ex agricoli che hanno perso il carattere della ruralità, sono consentiti unicamente gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti dall'art. 4 delle presenti Norme Tecniche e dalla L.R. n. 12/2005.

2. Sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 16-16bis delle presenti Norme Tecniche, rispettando i dettami di cui al comma seguente.

3. Ogni modificazione, anche non costruttiva, dell'assetto territoriale deve essere preceduto da una verifica dell'impatto paesaggistico finalizzata alla più rigorosa tutela dei valori espressi dal paesaggio tradizionale.

4. È ammesso il recupero di stalle, rustici, accessori e locali equivalenti localizzati ai piani inferiori e/o superiori degli edifici esistenti e autorizzati, rispettando i dettami di cui al precedente comma 3.

5. Sono consentite nuove costruzioni di fabbricati pertinenziali e di autorimesse, purchè siano coerenti con le caratteristiche morfologiche dei fabbricati e delle aree libere, e nel rispetto dei dettami di cui al precedente comma 3.

6. È richiesto il miglioramento degli spazi pertinenziali in termini di aree verdi, siepi, filari, ecc., il mantenimento e la tutela delle presenze arboree di pregio così come definite all'art. 73 "Norme di tutela del verde" delle presenti Norme Tecniche. In ogni caso, il dispiegamento delle facoltà edificatorie previste dal presente articolo è condizionato alla conservazione delle alberature di alto fusto esistenti. Tale indagine deve essere sviluppata in una relazione esplicativa, di accompagnamento al progetto.

7. La normativa del Parco del Campo dei Fiori ha in ogni caso carattere prevalente sul tessuto normato dal presente articolo.

33. TESSUTO RADO E DELLE VILLE CON PARCO

1. Nel presente tessuto sono comprese le ville e gli edifici residenziali contornati da ampi parchi, di importanza storica e non.

2. Le aree libere mantenute a verde, in coerenza con le indicazioni derivanti dalla VAS, debbono rimanere destinate a giardini privati, per ragioni di equilibrio territoriale e di salvaguardia paesaggistica.

3. Nel tessuto delle ville con parco, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:

a) La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento (max **10%** del volume esistente, e **H max** esistente, limitatamente per quei tessuti delle ville con parco esterni al perimetro del Parco del Campo dei Fiori, e limitatamente per gli edifici a carattere residenziale ultimati e dichiarati agibili alla data del 31/12/2012, a condizione che non abbiano già beneficiato delle stesse misure nel pre-vigente PRG, nonché delle misure inserite nella l.r. n. 13 del 16/07/2009, c.d. "Piano Casa");
b) Il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
c) Il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
d) Il mantenimento e la tutela delle presenze arboree di pregio, così come definite dall'art. 73 "Norme di tutela del verde" delle presenti Norme Tecniche.

4. Per le ville con parco ricadenti nel Parco del Campo dei Fiori, in caso di difformità – maggior restrittività rispetto alla presente normativa, vige la normativa del Parco del Campo dei Fiori.

5. L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare, nella vita giuridica del Piano, eventuali proposte concrete rispettose dell'assetto morfologico del Parco del Campo dei Fiori e delle valenze ambientali ivi riscontrabili. In tal caso lo strumento di intervento, a condizione della piena condivisione dell'ente del Parco del Campo dei Fiori, sarà identificabile in un Programma Integrato di Intervento.

34. NORME PER GLI AMBITI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANIZZATO

1. All'interno dei tessuti consolidati e dei tessuti urbanizzati extra-TUC, sui lotti interstiziali edificabili identificati nelle tavole Reg.3 "Carta delle previsioni – Azzonamento PGT" del Piano delle Regole, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione come definiti nell'art. 4 delle presenti Norme Tecniche e nella l.r. 12/2005.

2. Nelle isopercettive, gli interventi costruttivi sono subordinati alla procedura di progetto di inserimento urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità.

3. Ogni intervento costruttivo deve essere accompagnato dal progetto del verde e da una sistemazione, a cura e spese del soggetto che propone la trasformazione, dello spazio antistante al lotto affacciato su strada (ad es., con formazione di marciapiede con cordonatura in pietra naturale, etc.).

4. In relazione al diverso posizionamento e alle dimensioni dei lotti e dell'applicazione del meccanismo compensativo, con rimando alle rispettive schede, si distinguono le diverse categorie di fattispecie urbanistiche.

5. Tutte le aree edificabili, laddove non gravate da oneri infrastrutturativi, partecipano indirettamente alla formazione della città pubblica mediante contribuzione indiretta nei termini stabiliti dall'art 18, comma 5.

6. Ogni forma di uso dei suoli, anche non costruttivo, deve essere rigorosamente compatibile con il mantenimento del verde presente.

PCC: Permessi di Costruire Convenzionati

Le nuove costruzioni sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni indicati nelle schede PCC e inoltre:

a) Indice di permeabilità (Ip): 40%

b) Rapprto di copertura (Rc): 35%

c) Altezza massima (H max) = non superiore a mt. 7,50

d) Alberature:

- alberi di I grandezza: Da = 0,5/200 m2 Sv;
- alberi di I grandezza a chioma colonnare: Da = 1/200 m2 Sv;
- alberi di II grandezza: Da = 1/200 m2 Sv;
- alberi di II grandezza a chioma colonnare: Da = 1,5/200 m2 Sv;
- alberi di III grandezza: Da = 1,5/200 m2 Sv;
- alberi di IV grandezza: Da = 2,5/200 m2 Sv;
- arbusti: Da = 3/200 m2 Sv.

Almeno metà degli esemplari impiantati dovrà comunque essere costituita da alberi.

Riferiti a tutto il lotto di proprietà.

PRec: Piano di Recupero

Gli interventi previsti sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni indicati nella scheda Prec.

35. TESSUTO DELL'EDIFICAZIONE IN ITINERE

1. Il tessuto dell'edificazione in itinere è l'insieme dei piani e programmi urbanistici convenzionati attualmente in fase di realizzazione.

2. I piani e programmi attuativi ancora efficaci alla data di adozione del P.G.T. potranno trovare attuazione fino alla loro scadenza.

3. Quando risulterà cessata la loro efficacia varranno a seconda dei casi le seguenti disposizioni:

a) Se risulteranno realizzate nella loro interezza le opere di urbanizzazione previste dal piano e risulterà dato adempimento a tutti gli obblighi assunti dall'operatore con la convenzione relativa all'attuazione del piano stesso, le aree fondiarie saranno da considerare ancora suscettive di trasformazione ai fini della realizzazione degli interventi già previsti dal piano, per un periodo di 24 mesi dalla data di entrata in vigore del presente piano, decorsi i quali, allorché non si sia provveduto alla realizzazione degli interventi previsti dal piano già prorogato, la volumetria prevista dal piano verrà decurtata del 50%.

   Ai fini della formazione dei titoli abilitativi dovrà essere versato a titolo di contributo di costruzione la differenza tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati in applicazione della disciplina che all'epoca risultava vigente , e quelli calcolati in applicazione della disciplina vigente al momento della formazione del titolo abilitativo stesso.

b) Se invece non risulteranno in tutto o in parte realizzate le opere di urbanizzazione previste dal piano e non risulterà dato adempimento, in tutto o in parte, a tutti gli obblighi assunti dall'operatore con la convenzione relativa all'attuazione del piano stesso, occorrerà che venga predisposto un nuovo piano o programma e che lo stesso venga approvato e convenzionato.

   Nelle more dell'approvazione del nuovo piano o programma non sarà da considerare ammissibile alcun intervento di nuova costruzione.

4. I lotti inseriti nel tessuto consolidato non soggetti a pianificazione attuativa, ed individuati come lotti del tessuto dell'edificazione in itinere, nei casi in cui non siano effettivamente iniziati i lavori dell'intervento previsto entro 1 anno dalla data di adozione del PGT, il lotto in questione si intenderà di fatto classificato e disciplinato ai sensi dell'art. 29.2 delle presenti Norme Tecniche.

36. VERDE PRIVATO ATTREZZATO

1. E' costituito dalle aree tenute a parco, a giardino, comunque a verde, di compendio degli insediamenti residenziali.

2. Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature per lo svolgimento delle attività per il tempo libero, svago, gioco e sport, da svolgersi all'aperto (campi da gioco, piscine, ecc.);

- serre, gazebo, fabbricati di servizio per le attività di coltivazione orto-frutticola, di manutenzione del verde, e per il ricovero delle attrezzature.

3. Gli interventi sopra elencati sono subordinati al rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

a) Indice di utilizzazione fondiaria **Slp max 5%** della superficie fondiaria **Sf;**
b) Altezza massima **H max**: 4,00 m. per le serre; 3,00 m. per i fabbricati accessori di servizio;
c) Distanze:

- distanza dai confini **Dc**: 5,00 m., salvo convenzione con il confinante;

- distanza dai fabbricati **Df**: esistente, per nuovi interventi 10 m;

- distanza dalle strade **Ds**: esistente, per nuovi interventi 5 m.

4. E' vietata la realizzazione di elementi prefabbricati, o parti di essi, non coerenti con il contesto ambientale.

37. TESSUTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

1. In questo tessuto sono contenute le aree destinate alla produzione artigianale ed industriale nonché delle attività di servizio alla produzione suddetta.

2. Sui lotti inedificati ogni nuova costruzione è ordinariamente preceduta da piano di lottizzazione o da sportello unico per le attività produttive (con convenzione accessoria).

Destinazioni ammesse:

Principali:

produttiva, artigianale di servizio, deposito, direzionale

Indici e parametri di edificazione:

Rc = 40%, con possibilità di incremento fino al 50% mediante il raggiungimento di bonus di seguito descritti.

E' possibile ottenere un bonus %, espresso in termini di Rc, così raggiungibile:

Rc + 5% ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall'art.17 bis delle presenti Norme Tecniche;

Rc + 5% ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall'art.18 delle presenti Norme Tecniche;

Ds., dc., de. = di piano, e comunque non inferiori a:

Ds: mt. 20,00;

Dc: mt. 5,00 minimo e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato in progetto;

De: mt. 10,00.

H max = mt. 7,00; altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci;

Parcheggi privati:

Come indicato nelle Norme Tecniche del Piano dei Servizi.

Alberature:

- alberi di I grandezza: **Da = 1,5/200 mq Sv;**
- alberi di I grandezza a chioma colonnare: **Da = 3/200 mq Sv;**
- alberi di II grandezza: **Da = 3/200 mq Sv;**
- alberi di II grandezza a chioma colonnare: **Da = 4/200 mq Sv;**

- alberi di III grandezza: **Da = 5/200 mq Sv;**

- alberi di IV grandezza: **Da = 6/200 mq Sv;**

- arbusti: Da = **8/200 mq Sv**.

Qualora il lotto superi la superficie a verde (Sv) di mq 400, almeno la metà degli esemplari impiantati dovrà essere costituita da alberi.

Norme speciali:

3. Per quanto riguarda la destinazione residenziale strettamente connessa all'attività produttiva sono ammessi unicamente interventi che rispettino le caratteristiche dei fabbricati pertinenziali, secondo le definizioni del presente Piano delle Regole, con dimensioni raddoppiate; per quanto riguarda invece la funzione principale (produttiva, artigianale e di servizio) sono ammesse, oltre il limite del rapporto di copertura Rc. Di zona, solo costruzioni accessorie come porticati, tettoie e pensiline, in misura non superiore al 10% della superficie lorda di pavimento destinata alla funzione principale.

4. Gli interventi previsti devono perseguire obiettivi di mitigazione d'impatto percettivo delle nuove costruzioni, e si corredano di un piano del verde.

5. In tale tessuto, senza necessità di piano attuativo, è consentita *una tantum* la realizzazione di fabbricati pertinenziali fino ad un limite massimo di **100 mq** di Slp per unità produttiva.

6. Non sono consentite le attività industriali classificate insalubri di 1a classe dal D.M. 19 novembre 1981, di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e sono fatte salve le vigenti norme in materia di salute ed igiene, ivi comprese quelle sulla raccolta delle acque di prima pioggia.

38. TESSUTO DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE

1. In questo tessuto sono contenute le aree destinate alle attività commerciali nonché delle attività di servizio alla produzione suddetta.

2. Sui lotti inedificati ogni nuova costruzione è ordinariamente preceduta da piano di lottizzazione o da sportello unico per le attività produttive (con convenzione accessoria).

Destinazioni ammesse:

Principali:

commerciale, deposito, attività di servizio.

Indici e parametri di edificazione:

Rc = 50%, con possibilità di incremento fino al 60% mediante il raggiungimento di bonus di seguito descritti.

E' possibile ottenere un bonus %, espresso in termini di Rc, così raggiungibile:

Rc + 5% ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall'art.17 bis delle presenti Norme Tecniche;

Rc + 5% ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall'art.18 delle presenti Norme Tecniche;

Ds., dc., de. = di piano, e comunque non inferiori a:

Ds: mt. 20,00;

Dc: mt. 5,00 minimo e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato in progetto;

De: mt. 10,00.

H max = mt. 9,00; altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci;

Parcheggi privati:

Come indicato nelle Norme Tecniche del Piano dei Servizi.

Alberature:

- alberi di I grandezza: **Da = 1,5/200 mq Sv;**
- alberi di I grandezza a chioma colonnare: **Da = 3/200 mq Sv;**
- alberi di II grandezza: **Da = 3/200 mq Sv;**

- alberi di II grandezza a chioma colonnare: **Da = 4/200 mq Sv;**

- alberi di III grandezza: **Da = 5/200 mq Sv;**

- alberi di IV grandezza: **Da = 6/200 mq Sv;**

- arbusti: Da = **8/200 mq Sv**.

Qualora il lotto superi la superficie a verde (Sv) di mq 400, almeno la metà degli esemplari impiantati dovrà essere costituita da alberi.

Norme speciali:

3. Per quanto riguarda la destinazione residenziale strettamente connessa all'attività commerciale sono ammessi unicamente interventi che rispettino le caratteristiche dei fabbricati pertinenziali, secondo le definizioni del presente Piano delle Regole, con dimensioni raddoppiate; per quanto riguarda invece la funzione principale (commerciale e di servizio) sono ammesse, oltre il limite del rapporto di copertura Rc. Di zona, solo costruzioni accessorie come porticati, tettoie e pensiline, in misura non superiore al 10% della superficie lorda di pavimento destinata alla funzione principale.

4. Gli interventi previsti devono perseguire obiettivi di mitigazione d'impatto percettivo delle nuove costruzioni, e si corredano di un piano del verde.

5. In tale tessuto, senza necessità di piano attuativo, è consentita *una tantum* la realizzazione di fabbricati pertinenziali fino ad un limite massimo di **100 mq** di Slp per unità commerciale.

39. ATTIVITA' COMMERCIALE SOGGETTA A MITIGAZIONE AMBIENTALE

1. Cartograficamente viene individuato n° 1 attività commerciale inclusa nel Tessuto Urbano Consolidato, che il presente Piano delle Regole configura come attività commerciale soggetta a mitigazione ambientale.

2. Gli interventi di mitigazione ambientale da realizzare sull'ambito in questione devono rispettare le indicazioni dettate dall'art. 73 "Norme di tutela del verde" delle presenti Norme Tecniche. In ogni caso devono essere realizzati previa indicazione dell'Amministrazione comunale in sede di valutazione delle richieste per l'esecuzione di opere edilizie ed urbanistiche.

3. L'obiettivo prioritario è la riqualificazione paesaggistica dell'ambito in cui è insediata l'attività commerciale, e del contesto territoriale, con riduzione degli impatti provocati dall'attività commerciale e dagli elementi detrattori.

4. È ammesso un incremento una tantum dei fabbricati commerciali esistenti limitatamente al **20%** del volume esistente, subordinato a procedura di Permesso di Costruire Convenzionato, e alla realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale dettate dall'art. 73 "Norme di tutela del verde" delle presenti Norme Tecniche.

Destinazioni ammesse:

Principali:

commerciale, deposito, attività di servizio.

Indici e parametri di edificazione:

Ds., dc., de. non inferiori a:

Ds: mt. 20,00;

Dc: mt. 10,00;

De: mt. 10,00;

H max = mt. 6,00

5. I depositi di materiali a cielo aperto dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Distanza dalle strade **Ds =** mt. 5,00;

- Distanza dai confini **Dc =** mt. 5,00;

- Altezza massima dei cumuli **H max ≤** mt. 3,00;

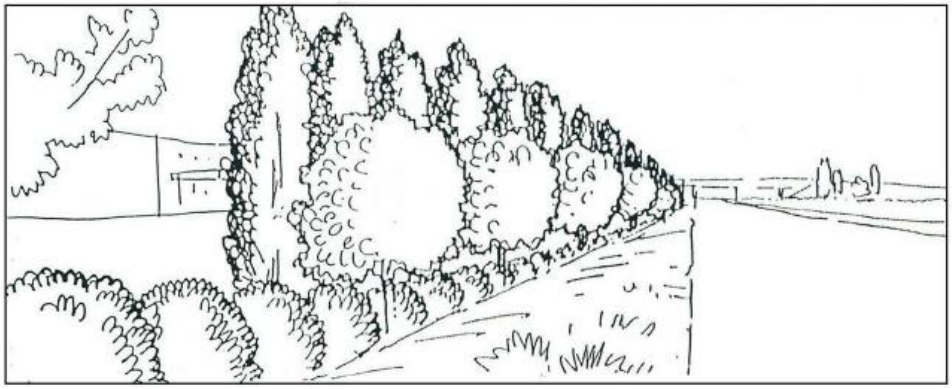
- Rapporto di copertura **Rc ≤** 15% dell'area scoperta.

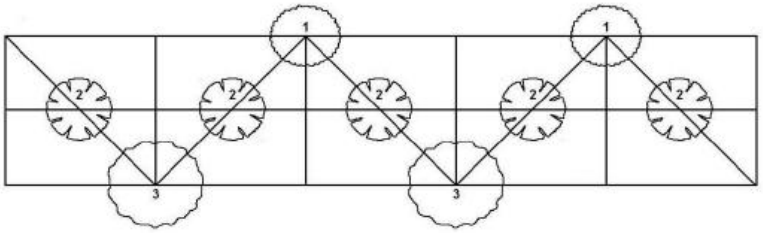
6. E' prescritta una dotazione di parcheggi ad uso pubblico come dettata dall'art. 15, comma 2, delle presenti Norme Tecniche, riferita alle funzioni a carico urbanistico medio (Cu M), subordinata alla realizzazione di interventi di impermeabilizzazione degli spazi esterni adibiti al movimento dei mezzi di trasporto ed alla manovra degli stessi.

7. Di seguito vengono rappresentati degli esempi di equipaggiamento vegetazionale per la schermatura ed il mascheramento dei manufatti degli insediamenti commerciali ed elementi detrattori di rilevante impatto paesaggistico.

E.2 QUINTE PER SCHERMATURE MANUFATTI

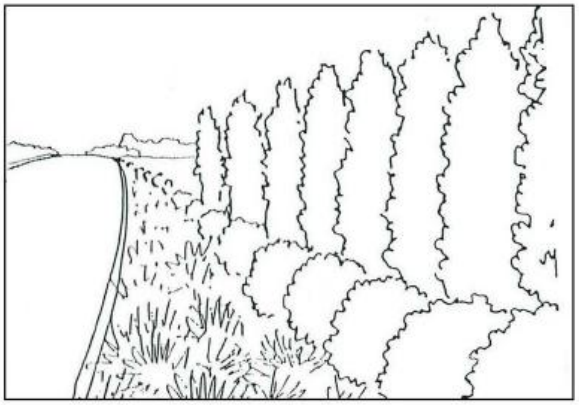
PIANTAGIONE MISTA DI GRANDE ALTEZZA PER SCHERMI VISIVE E BARRIERE ANTIRUMORE / INQUINAMENTO ATMOSFERICO

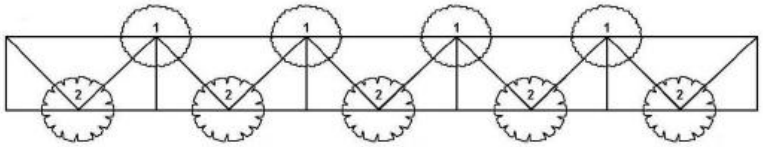




1 - populos italica pyramidalis
2 - carpinus betulus
3 - acer platanoides

PIANTAGIONE MISTA DI GRANDE ALTEZZA PER BARRIERE PROTETTIVE





1 - populos italica pyramidalis
2 - laurus cerasus

40. TESSUTO DELL'ATTIVITA' RICETTIVA E TURISTICA

1. In questo tessuto sono contenute le aree destinate alle attività ricettive di cui al Titolo III della l.r. 16/07/2007, n. 15.

2. Sulle strutture ricettive alberghiere preesistenti è consentito, mediante semplice titolo abilitativo e nel rispetto degli indici e parametri di edificazione sotto elencati, un aumento *una tantum* del volume esistente pari al **30%**. La ristrutturazione è sottoposta alla procedura di progetto di inserimento urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità. Gli interventi di ampliamento superiori al 30% di edifici ricettivi-alberghieri esistenti e di nuova costruzione, di cui al Titolo III della suddetta legge, nel rispetto degli indici e parametri sotto elencati, sono subordinati a Piano Attuativo Convenzionato.

Destinazioni ammesse:

Principali:

Attività ricettive ed alberghiere di cui al Titolo III della l.r. 16/07/2007, n. 15.

Indici e parametri di edificazione:

a) Indice di edificabilità fondiaria **If = 1,2 mc/mq** (nel calcolo del volume vanno considerati tutti i vani ed accessori posti anche ai piani interrati, con esclusione dei soli volumi tecnici)
b) Altezza massima **H max**: 10,00 m
c) Distanze:

   - distanza dai confini **Dc**: esistente, per nuovi interventi mt. 5,00;

   - distanza dai fabbricati **Df**: esistente, per nuovi interventi mt. 10,00;

   - distanza dalle strade **Ds**: esistente, per nuovi interventi mt. 5,00 da strade comunali, e mt. 20,00 da strade provinciali.

d) Indice di permeabilità **Ip: 30%**

e) Rapporto di copertura **Rc: 30%**

f) Alberature:

- alberi di I grandezza: **Da = 1,5/200 mq Sv;**

- alberi di I grandezza a chioma colonnare: **Da = 3/200 mq Sv;**

- alberi di II grandezza: **Da = 3/200 mq Sv;**

- alberi di II grandezza a chioma colonnare: **Da = 4/200 mq Sv;**

- alberi di III grandezza: **Da = 5/200 mq Sv;**

- alberi di IV grandezza: **Da = 6/200 mq Sv;**

- arbusti: Da = **8/200 mq Sv**.

g) Parcheggi privati:

Come indicato nelle Norme Tecniche del Piano dei Servizi.

3. Per quanto concerne l'Ambito di Trasformazione TR2 viene identificato alla scheda TR2 allegata al Documento di Piano. Gli indici previsti per tale area indicati nella scheda suddetta sono:

- Superficie territoriale (St): 7.233 mq

- Superficie fondiaria (Sf): 3.598 mq;

- Superficie in cessione: 3.635 mq;

- Indice fondiario massimo (If max): 0,8 mc/mq

- Volumetria massima ammessa (V max): 2.880 mc

- Volumetria prevista: 1.800 mc

Inoltre, ulteriori indici sono:

- Indice di permeabilità (Ip): 30%;
- Rapporto di copertura (Rc): 35%
- Altezza massima (H max): mt. 7,50;
- Alberature:

- alberi di I grandezza: **Da = 1,5/200 mq Sv;**

- alberi di I grandezza a chioma colonnare: **Da = 3/200 mq Sv;**
- alberi di II grandezza: **Da = 3/200 mq Sv;**
- alberi di II grandezza a chioma colonnare: **Da = 4/200 mq Sv;**
- alberi di III grandezza: **Da = 5/200 mq Sv;**
- alberi di IV grandezza: **Da = 6/200 mq Sv;**
- arbusti: Da = **8/200 mq Sv**.

Almeno metà degli esemplari impiantati dovrà comunque essere costituita da alberi.

TITOLO V – TERRITORI A VOCAZIONE CONSOLIDATA

41. L'ASSETTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

1. Sono componenti dell'assetto paesaggistico - ambientale:

a) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

b) il reticolo idrografico;

c) i boschi.

2. Concorrono all'assetto paesaggistico-ambientale le aree a verde (pubblico e privato) come disciplinate dalle norme relative all'assetto insediativo.

3. Concorrono a garantire il funzionamento ecologico del territorio le componenti della 'rete ecologica' dei successivi articoli.

4. Gli interventi ammessi sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione delle aree e degli immobili. In particolare, la valorizzazione comporta il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originali degli ambiti che compongono l'assetto del presente Titolo; mentre la riqualificazione comporta –comunque ai fini della valorizzazione- il recupero di aree che potrebbero essere una risorsa in termini paesistico-ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, tramite il recupero delle frange urbane ed il ripristino nei luoghi degradati.

5. Gli interventi sono ammessi se coerenti con l'obiettivo di:

a) preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio;

b) proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;

c) assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

42. RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PTR DELLA REGIONE LOMBARDIA

1. Per quanto di sua competenza, il Piano delle Regole si uniforma ed attua l'azione di tutela del paesaggio contenuta nel PTR.

2. L'applicazione del Piano delle regole in materia di paesaggio costituisce adempimento delle prescrizioni del PTR, ai sensi e per gli effetti delle NTA del Piano Territoriale Paesistico medesimo.

43. RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI VARESE

1. Il Piano delle Regole, nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura, si uniforma agli ambiti destinati all'attività agricola, così come definiti nel PTCP, fatte salvi gli scostamenti necessari per il più organico dispiegamento dell'assetto infrastrutturativo.

2. Ai sensi degli artt. 15, comma 4 e 5, e 18, comma 2, lett. c), l.r. 12/2005, la previsione degli ambiti destinati all'attività agricola contenuta nel PTCP ha efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT, fatta salva la facoltà del comune di apportare, in sede di redazione del Piano delle Regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale.

44. ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

1. I progetti che incidono sull'aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame per la verifica del loro inserimento nel contesto urbano e territoriale.

2. E' soggetta a valutazione di compatibilità paesaggistica anche la realizzazione dei seguenti interventi di opere di grande impegno territoriale:

a) complessi sportivi (ivi compresi i maneggi) e parchi tematici;

b) complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;

c) campeggi e aree di sosta attrezzata per caravan;

d) impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura;

e) impianti per la produzione energetica, di termovalorizzazione e stoccaggio;

f) dighe, sbarramenti e invasi;

g) depositi di merci e materiali;

h) infrastrutture, discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti;

i) opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;

l) reti infrastrutturali, torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazioni;

m) interventi di sistemazione idrogeologica, impianti di irrigazione;

n) interventi di urbanizzazione secondaria.

3. I provvedimenti di approvazione dei piani attuativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

4. Sono escluse dall'esame dei commi precedenti le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

45. BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI BENI PUBBLICI

1. I beni paesaggistici disciplinati dal presente Piano sono quei beni territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale e testimoniale, espressivi dell'identità locale, la cui tutela garantisce i valori fondamentali e le risorse del territorio da preservare quale lascito per le generazioni future.

2. Sono, in particolare, soggetti a tutela:

a) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, 137, 138, 139, 140, 141 del D.lgs. 42/2004;

b) le aree e gli immobili previsti dall'art. 142 del D.lgs. 42/2004;

c) gli immobili e le aree ai sensi dell'art. 143, comma 3, lett. h), del D.lgs. 42/2004.

d) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico dalla normativa vigente;

f) le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della normativa vigente.

3. Comunque nel rispetto della normativa vigente, l'individuazione dei beni e delle risorse essenziali del territorio indicati nel presente articolo è accertamento delle loro caratteristiche intrinseche, così che limitazioni al loro godimento non determina un diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 145 del D.lgs. 42/2004.

46. LE UNITA' DI PAESAGGIO COMPRESE ENTRO LE ISOPERCETTIVE

1. Il piano delle regole accoglie il concetto di 'paesaggio' indicato nel PTCP vigente e persegue gli obiettivi generali di tutela ivi indicati. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTCP vigente in materia di paesaggio e ne garantisce la attuazione.

Sono unità di paesaggio e sono oggetto di specifica tutela paesaggistica non solo le aree gravate da vincoli ma – più in generale – le aree e gli edifici che ricadono entro le isopercettive identificate dal PGT.

2. Nelle unità di paesaggio:

a) vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;

b) è vietata l'apertura di nuove cave;

c) è vietata la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, salva la prova documentata di una oggettiva impossibilità di diversa localizzazione; la realizzazione è, in ogni caso, subordinata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale;

d) è vietata l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;

e) è vietata l'alterazione degli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente;

f) è vietata la creazione di nuove strade o la modifica dei tracciati esistenti, è consentita l'esecuzione di pavimentazioni impermeabili su tracciati stradali privi di pavimentazione al momento di adozione del

presente Piano, solo per comprovate esigenze di sicurezza pubblica. E' obbligatoria la conservazione dei fossi laterali dei tracciati esistenti ed il mantenimento delle piantate a filare.

g) tutti gli interventi consentiti devono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela e devono essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico-ambientali del contesto in cui si inseriscono.

5. Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni del presente Piano, sono ammessi:

a) gli interventi edilizi ammessi dalle discipline dei diversi tessuti che alterino l'assetto esteriore dei fabbricati e previo esperimento della procedura di progetto di inserimento urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità;

b) gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o l'assetto idrogeologico del territorio;

c) le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina vigente, subordinatamente al mantenimento della funzione paesaggistica delle presenze arboree;

d) le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, le opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.

47. CARTELLONISTICA

1. Nelle unità di paesaggio e nell'areale paesaggistico-ambientale, lungo i cigli delle strade, è vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari, se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente e previa favorevole valutazione di compatibilità paesaggistica dell'amministrazione comunale.

2. Nelle aree a più elevata valenza paesaggistica è comunque vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti e provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

48. AREALE AGRICOLO – TESSUTO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA

1. Le aree considerate dal presente articolo sono aree rurali utilizzate per attività produttive agricole, che al contempo costituiscono risorsa ambientale rinnovabile e dunque presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare.

2. Gli interventi edificatori entro il tessuto della produzione agricola devono essere coerenti con i fini indicati e perseguiti dai regolamenti comunitari in materia, dalla normativa regionale vigente e dagli strumenti di pianificazione di settore; in particolare, è esclusa ogni trasformazione per nuovi insediamenti non agricoli.

3. Nell'intero areale agricolo e nel tessuto della produzione agricola deve essere garantita:

a) la compattezza delle aree agricole, evitando che gli interventi ammessi comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;

b) la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche tramite opere di ingegneria naturalistica;

c) la salvaguardia e valorizzazione della viabilità agro-silvo-pastorale e delle piantate tradizionali.

4. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata alla tutela dei caratteri materiali del paesaggio agricolo.

5. Nelle aree destinate all'attività agricola corrispondenti all'areale agricolo, si applicano le disposizioni contenute nel titolo terzo, parte seconda, della l.r. 12/2005, in materia di:

a) interventi ammissibili e relativi indici;

b) presupposti soggettivi ed oggettivi per il rilascio del permesso di costruire;

c) interventi regolati dal PGT.

6. In particolare, ai sensi dell'art. 59, l.r. 12/05, nel tessuto della produzione agricola sono ammesse alle condizioni di legge:

a) opere realizzate in funzione di conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;

b) attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile (silos, serre, depositi, locali per lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli);

c) locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte di imprenditori agricoli, a condizione che tali locali siano limitati alla dimensione del vicinato o, nel caso di attività svolte in serre, non superino la dimensione massima di medie strutture secondo la definizione della normativa regionale vigente in materia;

d) attività agrituristiche, nel rispetto della legislazione regionale 8 giugno 2007, n. 10 e del Regolamento regionale 6 maggio 2008, n. 4, secondo gli indici dettati dal precedente PRG, se più restrittivi rispetto elle indicazioni di legge.

f) ai sensi dell'art. 62, comma I-bis, della l.r. 12/2005 micro-edifici in legno (od in pietra ove sussistano delle preesistente riqualificabili) aperti su tutti i lati di dimensioni non superiori a mt. 15,00 per lato e di altezza non superiore a mt. 2,50. Direttamente e comprovatamente funzionali alla attività agro-forestale, unicamente nel rapporto di uno di tali edifici ogni 15.000 mq effettivamente coltivati in unico contesto.

7. Inoltre, ai sensi dell'art. 62, l.r. 12/2005, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici.

8. Nel tessuto della produzione agricola il PGT le trasformazioni si attuano per intervento diretto; al fine del computo delle superfici utili realizzabili, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda agricola, compresi quelli ricadenti nel territorio di comuni contermini; su tutte le aree interessate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.

9. Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

a) Indice di edificabilità fondiaria **Ef = 0,06 mc/mq** per la residenza su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; **Ef = 0,03 mc/mq** per la residenza su altri terreni;

b) Rapporto di copertura Rc = massimo **40%** dell'intera superficie aziendale per le serre su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; massimo **10%** dell'intera superficie aziendale per le altre attrezzature e infrastrutture agricole compresa la residenza; è considerata "serra" ogni impianto che

realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o da altra costruzione esistente, con coperture o chiusure laterali abitualmente infisse;

c) Altezza massima **H max** = mt. 7,50 (mt. 4,00 per le serre)

d) ogni edificio (stalle, depositi, concimaie etc.), diverso dalle residenze, deve mantenere la distanza di 75 mt dal confine del fondo se coincidente con il limite dell'areale agricolo.

10. Nell'areale agricolo, al di fuori di quanto previsto per la produzione agricola, sono vietate le nuove costruzioni e sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, nel rispetto della disciplina di salvaguardia del paesaggio agricolo.

11. Nell'areale agricolo sono vietate attività di sfruttamento intensivo dell'energia eolica, sono invece ammesse opere di sfruttamento dell'energia eolica commisurate alle sole esigenze dell'attività insediata o da insediare. Lo sfruttamento dell'energia solare potrà essere ammessa solo attraverso l'utilizzazione delle falde di copertura dei fabbricati esistenti o in progetto, con pannelli complanari alle falde stesse.

12. Sono fatte salve le norme in tema di igiene, anche con riferimento alla raccolta dei reflui e degli effluenti.

13. Gli interventi sui complessi insediativi agricoli con un impianto planimetrico ed un tessuto edilizio relativamente integri, costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (c.d. cascine lombarde) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche, sono soggetti alla procedura di progetto unitario qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità.

14. Si considerano assoggettati indistintamente alla presente normativa anche i nuclei con funzione agricola attiva e nuclei con funzione agricola non attiva individuati dalla cartografia di Piano.

49. AREALE AGRICOLO DI VALENZA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE E TESSUTO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA

1. Nel presente areale ogni modificazione, anche non costruttiva, dell'assetto territoriale deve essere preceduto da una verifica dell'impatto paesaggistico finalizzata alla più rigorosa tutela dei valori

espressi dal paesaggio agricolo tradizionale. Pertanto quanto disposto ai commi 9, 10 e 11 del precedente articolo si intende procedibile solo dopo aver conseguito la favorevole espressione alla verifica ut supra.

2. Nell'areale agricolo sono vietate attività di sfruttamento intensivo dell'energia eolica sono invece ammesse opere di sfruttamento dell'energia eolica commisurate alle sole esigenze dell'attività insediata. Lo sfruttamento dell'energia solare potrà essere ammessa solo attraverso l'utilizzazione delle falde di copertura dei fabbricati esistenti o in progetto, con pannelli complanari alle falde stesse.

3. La prosecuzione delle attività agricole in atto non può esplicarsi mediante sostituzioni delle colture in atto, per tali intendendosi innovazione nelle colture di significativo impatto o che prevedano la formazione di manufatti, neppure a carattere temporaneo.

50. AREALE AGRO-NATURALE "PARCO DEL CAMPO DEI FIORI"

1. E' individuato cartograficamente il Parco del Campo dei Fiori.

2. Qualora la normativa del Parco del Campo dei Fiori risultasse più restrittiva ha carattere prevalente sulle presenti norme.

51. RETICOLO IDROGRAFICO

1. Il Piano delle Regole si uniforma alla disciplina prevista dai Piani sovraordinati in materia di risorse idriche e ne garantisce la attuazione. In particolare, sono individuati i corsi d'acqua naturali e artificiali e le relative fasce di pertinenza, che costituiscono il c.d. "reticolo idrografico".

2. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici; in particolare sono vietati gli interventi che prevedano:

a) tombinature e coperture dei corsi d'acqua

b) sbancamenti, terrazzamenti, sterri e manufatti in calcestruzzo

c) attività estrattive

3. Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde dei corsi d'acqua e del suolo compreso nelle fasce di rispetto, dovranno essere preceduti da verifica di compatibilità idraulica da operarsi da parte degli enti competenti.

4. Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

a) le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (come ad es. opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze);

b) le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

52. RETE ECOLOGICA

1. Il Piano delle Regole accoglie il concetto di "rete ecologica" indicato negli artt. 70 e seguenti del PTCP vigente e persegue gli obiettivi generali di tutela ivi indicati. Il Piano delle Regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTCP vigente in materia di rete ecologica e ne garantisce la attuazione.

2. Secondo le definizioni e le prescrizioni del PTCP vigente, il PGT individua le aree costituenti la rete ecologica e, in particolare, distingue le seguenti componenti:

a) **elementi costitutivi fondamentali**, che comprendono quali unità ecologiche diffuse sul territorio: sorgenti di biodiversità (core-area) di primo livello; sorgenti di biodiversità (core-area) di secondo livello; corridoi ecologici ed aree di completamento delle core areas di primo e secondo livello, varchi costituenti barriere opposte alla progressione della edificazione, elementi areali di appoggio alla rete ecologica (stepping stones), zone di riqualificazione ambientale, ambiti di massima naturalità;

b) **fasce tampone** con la funzione di prevenzione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, che comprendono fasce tampone di primo livello e fasce tampone di secondo livello.

3. In particolare, le sorgenti di biodiversità (core-area) di primo livello, sono aree caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi e che devono essere tutelate con massima attenzione con priorità; mentre le sorgenti di biodiversità (core-area) di secondo livello, sono aree caratterizzate da medi livelli di biodiversità, che fungono da nuclei

secondari di diffusione degli organismi viventi e che devono essere tutelate con attenzione attraverso corrette strategie di ecosistemi e del paesaggio.

4. Sono aree essenziali alla funzionalità della rete ecologica quelle che ricadono negli areali agro-naturali e paesaggistico-ambientali individuati dal presente PGT (areali agricoli, areali agricoli di valenza paesaggistico-ambientale, areali boschivi, areali boschivi di valenza paesaggistico-ambientale).

5. Sono corridoi ecologici ed aree di completamento delle core areas quelle ricadenti negli areali agro-naturali e paesaggistico-ambientali individuati dal presente PGT (areali agricoli, areali agricoli di valenza paesaggistico-ambientale, areali boschivi, areali boschivi di valenza paesaggistico-ambientale).

6. Sono aree di connessione ecologica a livello locale, a completamento di quelle identificate dal PTCP vigente, quelle ricadenti negli areali agro-naturali e paesaggistico-ambientali individuati dal presente PGT (areali agricoli, areali agricoli di valenza paesaggistico-ambientale, areali boschivi, areali boschivi di valenza paesaggistico-ambientale).

7. Gli interventi nelle aree della rete ecologica sono ammessi se coerenti con gli obiettivi indicati dal PTCP vigente e, in particolare, se sono compatibili con le priorità di:

a) limitare gli interventi di edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;

b) prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;

c) favorire per le compensazioni ambientali la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con la finalità della rete ecologica provinciale.

8. Nelle aree ricadenti nella rete ecologica, sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (come ad es. opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili.

53. AREALE BOSCHIVO

1. Appartengono all'areale boschivo: i boschi e le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che assumono interesse paesistico. Tali aree sono indicate nelle tavole di azzonamento del presente Piano delle Regole e sono identificate e disciplinate secondo quanto disposto dalla l.r. 12/2005, dalla l.r. 31/2008 e dagli artt. 49 e seguenti del PTCP vigente.

2. Nelle aree boscate è vietata la nuova edificazione, e per gli edifici esistenti è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.

3. In particolare, sono vietati:

a) gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica; tuttavia, sono fatti salvi gli interventi di modificazione per il miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;

b) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione;

c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo; in ogni caso, le strisce parafuoco per la prevenzione degli incendi devono essere realizzate con tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

d) rimboschimenti con specie non autoctone ed esotiche.

4. Nelle aree boscate è comunque ammessa la realizzazione di:

a) infrastrutture di interesse pubblico o generale finalizzate alla miglior fruizione del bosco quale risorsa collettiva;

b) opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.

5. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.

54. AREALE BOSCHIVO DI VALENZA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

1. In questo areale è vietato ogni intervento antropico, anche di matrice agro-forestale, che produca l'effetto di incidere negativamente – anche per effetto dei ritmi dei cicli di taglio – sulla attitudine della massa boscata a concorrere alle dinamiche paesaggistiche.

2. Oltre alle limitazioni previste dal precedente articolo, in questo areale ogni modificazione, anche non costruttiva, dell'assetto territoriale deve essere preceduta da una verifica dell'impatto paesaggistico finalizzata alla più rigorosa tutela dei valori espressi dal paesaggio boschivo.

3. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.

TITOLO VI – AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE

55. IMMOBILI SOTTOPOSTI A DISCIPLINA SPECIALE

1. Gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale sono beni culturali e paesaggistici previsti dal D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e da ogni altra norma primaria e dal piano paesaggistico.

2. Sugli edifici indicati nel precedente comma gli interventi devono essere finalizzati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e sono ammessi esclusivamente interventi di:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro;

d) risanamento conservativo.

3. La valutazione da parte dell'amministrazione comunale del progetto di intervento sugli edifici di cui al primo comma è svolta anche sulla base della documentazione storica disponibile.

4. E' comunque escluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della normativa regionale vigente.

56. BENI STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI

1. Sono soggetti alla disciplina del presente articolo gli edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.

2. I beni del precedente comma sono sia quelli vincolati ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, sia quelli ritenuti di valore storico-architettonico, individuati negli elaborati del presente PGT od identificati nelle forme di legge.

3. Per gli interventi sui beni del presente articolo:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro, devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;

b) gli interventi di ristrutturazione dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto relativo ai caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, il quale consideri l'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso dei giardini e parchi storici, gli interventi devono considerare tutte le componenti, architettoniche, materiche e vegetali;

c) le modifiche alla destinazione d'uso devono valutare la compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;

d) gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato.

4. Per gli interventi disciplinati dal presente articolo, è comunque escluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della normativa regionale vigente.

TITOLO VII – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

57. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, primo comma, lett. b) della l.r. 12/2005, gli allegati al presente PGT costituiscono la documentazione di riferimento per l'analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica.

2. In particolare, le classi di fattibilità sono individuate nell'allegato tecnico secondo le indicazioni regionali contenute nella DGR 7/6645/01. La fattibilità è un indice di pericolosità che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio e alla necessità di controllo di fenomeni in atto o potenziali.

58. FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI (CLASSE 2)

1. In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste condizioni limitative all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica d'uso dei terreni, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi.

2. Ricadono in questa classe le aree comprese nelle seguenti tipologie di pericolosità, con le relative unità di sintesi:

D: PERICOLOSITÀ PER CARATTERISTICHE GEOTECNICHE SCADENTI

D.1: Aree di possibile ristagno torbose e paludose: si tratta di aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche, dovute alla presenza di ristagni idrici, localizzati in corrispondenza dei litotipi più fini e delle aree depresse; talvolta si tratta di aree umide che presentano un certo pregio

naturalisticoambientale, che nel complesso del territorio comunale potrebbero essere tutelate e valorizzate.

Gli interventi in queste aree devono essere preceduti da una relazione geologica e geotecnica ai sensi del DM 14/01/2008 ("Norme tecniche per le costruzioni") dove in dettaglio si dovrà:

− ricostruire la stratigrafia del sottosuolo e l'assetto idrogeologico dell'area per un intorno significativo;

− caratterizzare, mediante indagini e prove geognostiche puntuali (spinte al di sotto del piano di posa delle fondazioni e interessanti lo spessore di terreno sul quale andrà ad agire il carico) e/o di laboratorio, estese ad un intorno significativo, la meccanica dei terreni di fondazione e definire l'interazione strutture-terreno; il tipo di fondazione dovrà essere valutato dal progettista solo in seguito al risultato delle prove;

− analizzare la stabilità a breve e lungo termine dei fronti di scavo, con verifica delle possibili interazioni areali.

F: AREE A DEBOLE VULNERABILITÀ GEOLOGICA

F.1: Aree ad acclività tra 15° e 20° in substrato roccioso subaffiorante, con possibilità di movimenti tipo soliflusso e scorrimento delle acque non incanalate;

F.2: Aree semipianeggianti con substrato roccioso subaffiorante e discrete caratteristiche geotecniche;

F.3: Aree semipianeggianti caratterizzate dalla presenza di depositi fluvioglaciali e alluvionali a caratteristiche geotecniche variabili.

Si tratta di aree con un grado di acclività da medio a basso, con substrato roccioso subaffiorante o ricoperto da depositi glaciali e fluvioglaciali con comportamento geotecnico variabile, anche in relazione alla presenza di locali lenti a granulometria fine. Lungo il Torrente Margorabbia si possono avere problematiche legate alla presenza di una falda a debole profondità.

3. La documentazione progettuale dovrà prevedere uno studio geologico che valuti oltre alle caratteristiche litologiche dell'area anche la presenza di fenomeni geomorfologici attivi e il grado di stabilità naturale del pendio, al fine di stabilire le reali condizioni di pericolosità e gli eventuali accorgimenti per garantire le necessarie condizioni di sicurezza del versante e dell'opera in progetto; particolare attenzione dovrà essere posta alle modalità di smaltimento delle acque meteoriche ed al

rapporto tra opera e versante in relazione al possibile verificarsi di instabilità dei terreni oggetto di modifica morfologica (soprattutto per le aree ricadenti in classe di sintesi F.1).

4. Per tali zone dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni dettate dal DM 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni",verificando a scala locale la presenza di eventuali elementi di pericolosità.

5. In linea generale non dovranno essere previsti interventi che favoriscano lo scorrimento non controllato delle acque con susseguente erosione lungo il versante e che impediscano l'assorbimento naturale nel sottosuolo. Le recinzioni, che potrebbero fungere da sbarramento al naturale deflusso delle acque superficiali, dovrebbero essere di tipo permeabile.

6. Si dovrà inoltre porre attenzione alla profondità di riscontro di eventuali acquiferi superficiali, valutandone eventualmente il grado di vulnerabilità in relazione all'utilizzo a scopo idropotabile.

59. FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (CLASSE 3)

1. La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati, per il superamento dei quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

2. L'utilizzo di queste aree per interventi di edificazione sarà subordinato alla realizzazione di indagini supplementari volte all'acquisizione di informazioni più particolareggiate ed alla programmazione di eventuali interventi di tutela e/o protezione.

3. Le aree a consistenti limitazioni sono contraddistinte dalle seguenti tipologie di pericolosità e dalle relative unità di sintesi:

A: PERICOLOSITÀ PER INSTABILITÀ DEI VERSANTI

A.4: Aree di frana quiescente;

A.16: Aree protette da interventi di difesa efficienti ed efficaci;

A.11b: Aree a pericolosità potenziale medio bassa per la possibilità di innesco di colate in detrito e terreno;

A.18: Aree di protezione dei cigli di scarpata interessati da fenomeni di erosione;

A.19: Aree interessate da carsismo (caratterizzate da inghiottitoi e doline).

Si tratta di aree di versante caratterizzate da fenomeni di dissesto quiescenti (A.4) con scarsi indizi di attività recente, fenomeni di dissesto potenziali (A.11b, A.18) in relazione all'acclività dei pendii ed alla loro natura litologica o fenomeni di dissesto stabilizzati (A.16).

All'interno di questi settori dovranno essere previsti indirizzi urbanistici volti alla limitazione del carico insediativo sul territorio (piccola edilizia residenziale e/o produttiva): si tratta infatti di aree che possono potenzialmente dare luogo a fenomeni di dissesto, specialmente in caso di incontrollata modifica dell'assetto morfologico.

Nelle classi A.4, A.11b, A.16 e A.18 ogni nuova opera edificatoria andrà supportata da una specifica relazione geologica che definisca nel dettaglio, attraverso rilievi e prove in sito e/o di laboratorio, le locali caratteristiche stratigrafiche, i processi geomorfologici agenti e le proprietà dei materiali in modo da valutare puntualmente le condizioni di stabilità naturale e in relazione all'opera da realizzarsi (secondo quanto previsto anche dal DM 14/01/2008). Particolari attenzioni dovranno inoltre essere poste al controllo delle acque superficiali, al fine di evitare fenomeni di ruscellamento incontrollato che potrebbero condurre al deterioramento delle condizioni di stabilità delle aree limitrofe.

Si ricorda inoltre che per le aree comprese in classe di sintesi A.4 valgono le norme specificate nell' art. 9 comma 3 del PAI, che risultano più restrittive rispetto alla normativa della classe di fattibilità 3, mentre nelle aree comprese nella classe A.16 valgono le norme specificate nell' art. 9, comma 4 del PAI .

Nella classe di sintesi A.19, dove l'elemento di pericolosità è costituito dall'evoluzione del processo carsico che può portare alla formazione di improvvise voragini, oltre a quanto specificato sopra, dovranno essere effettuate apposite indagini (eventualmente tramite metodologia geofisica) finalizzate alla individuazione e delimitazione di forme sepolte di origine carsica.

B: PERICOLOSITÀ PER VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA

B.6: Aree vulnerabili per presenza di acquiferi carsici ad elevata permeabilità per fratturazione.

Si tratta di aree idonee all'urbanizzazione, nelle quali dovranno essere rispettate alcune cautele soprattutto dal punto di vista ambientale per la tutela delle caratteristiche chimico fisiche delle acque. Si tratta infatti di settori caratterizzati da una situazione di vulnerabilità intrinseca medio alta dovuta alla tipologia carsica dell'acquifero.

Al fine di salvaguardare l'acquifero ogni nuovo progetto dovrà prevedere il recapito delle acque reflue in fognatura; per gli insediamenti isolati, privi di fognatura comunale, è ammesso lo scarico in corpo idrico superficiale e nel suolo/sottosuolo solo con utilizzo di idoneo sistema di trattamento delle acque reflue quali ad esempio pozzetti degrassatori, vasche imhoff, fosse settiche (DGR 05/04/06 n. 8/2318 "Norme Tecniche Regionali in materia di trattamento degli scarichi di acque reflue in attuazione dell'art. 3, comma 1 del Regolamento Regionale 2006, n. 3") e con autorizzazione degli Enti competenti.

Gli interventi dovranno essere supportati da indagini idrogeologiche e geomeccaniche approfondite per la definizione delle modalità di circolazione delle acque e la valutazione delle interazioni con l'opera in progetto (vulnerabilità idrogeologica del sistema acquifero). Gli interventi edificatori dovranno considerare, attraverso adeguati studi, l'interazione tra la circolazione idrica sotterranea e lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.

Dovranno essere previste, per gli insediamenti esistenti, opere di mitigazione del rischio quali l'allacciamento alla rete fognaria delle porzioni urbane non ancora servite, il censimento e l'eventuale bonifica dei pozzi perdenti.

I nuovi insediamenti civili ed industriali dovranno prevedere il recapito delle acque nere in fognatura.

C: PERICOLOSITÀ PER VULNERABILITÀ IDRAULICA

C.2: Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza (con tempi di ritorno di 200 anni);

C.10: Aree sede di scorrimento concentrato delle acque superficiali in relazione ad eventi meteorici eccezionali;

C.11: Aree di accumulo d'acqua in occasione di intense precipitazioni.

Nelle aree classificate in classe C.2 sono compresi i settori interessati da esondazione con tempi di ritorno eccezionali, aventi pericolosità media o moderata. Si tratta di aree idonee all'utilizzazione

urbanistica a condizione che, per le nuove edificazioni, vengano realizzati interventi tecnici a protezione delle eventuali acque di inondazione.

Tutti gli interventi, dalle nuove opere alla ristrutturazione, dovranno essere conformi ai seguenti aspetti prescrittivi:

- le acque reflue e meteoriche dovranno essere raccolte ed adeguatamente smaltite;

- la possibilità di realizzazione di locali interrati dovrà essere attentamente valutata nelle zone prospicienti i corsi d'acqua;

- ogni tipo di superficie abitabile e sede di processi industriali e di impianto tecnologico dovrà preferibilmente essere progettato considerando la massima quota di esondazione valutata almeno con tempi di ritorno centennali.

Dovranno essere chiaramente indicate, mediante uno studio idraulico ed idrogeologico specifico, le quote di inondabilità del lotto edificabile in relazione alla piena di riferimento e l'interazione tra l'intervento ed il deflusso delle acque di piena e le metodologie per la messa in sicurezza delle opere previste.

Per le nuove edificazioni devono essere eseguite specifiche e puntuali indagini atte ad accertare le caratteristiche geotecniche dei terreni di imposta delle fondazioni ed il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione geologica, idrogeologica ed idrologica specifica che definisca nel dettaglio:

- l'analisi dell'assetto idrologico ed idrogeologico sia del sito di costruzione e/o intervento di modifica/trasformazione sia delle aree potenzialmente interagenti con il settore e definizione delle metodologie e soluzioni tecniche da adottare, comprendendo nell'analisi sia quanto attuabile come soluzione tecnica direttamente nell'opera sia quanto necessario realizzare a difesa del sito con eventuali interventi esterni;

- l'analisi del reticolo superficiale e la tipologia della dinamica morfologica del bacino;

- le portate di piena del reticolo idrografico presente, l'individuazione di eventuali punti critici e la definizione del grado di deflusso delle sezioni esistenti;

- la valutazione della possibile evoluzione territoriale e degli interventi attivi e/o passivi proponibili al fine di mitigare il rischio.

I progetti, correlati da relazioni geologiche e geotecniche, dovranno prevedere opere drenanti per evitare sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione.

Per le aree ricadenti nelle classi C.10 e C.11, caratterizzate da fenomeni di ruscellamento ed accumulo delle acque meteoriche, dovrà essere eseguito uno studio geologico e geomorfologico di dettaglio corredato da approfondimenti di carattere idrologico finalizzati a valutare le condizioni di deflusso delle acque superficiali non incanalate e a individuare metodologie idonee al loro controllo e al corretto convogliamento in opportuna sede, onde evitare situazioni di criticità quali allagamenti e venute d'acqua. Di conseguenza non dovranno essere previsti interventi che favoriscano lo scorrimento non controllato delle acque con susseguente erosione lungo il versante e che impediscano l'assorbimento naturale nel suolo; in particolare si consiglia di preservare il modellato topografico esistente, evitando di interrompere vallecole e depressioni con deflussi idrici superficiali già inalveati.

60. FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI (CLASSE 4)

1. In questa classe sono individuate le aree ove l'alto rischio geologico comporta gravi limitazioni per la modifica alla destinazione d'uso del territorio.

2. In tale ambito sono escluse nuove edificazioni, se non interventi volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

3. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a) b) e c) della l.r. 12/2005, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

4. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

5. Per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

6. Le aree a gravi limitazioni sono contraddistinte dalle seguenti tipologie di pericolosità e dalle relative unità di sintesi:

A: PERICOLOSITÀ PER INSTABILITÀ DEI VERSANTI

A.1: aree soggette a crolli di massi;

A.11a: Aree a pericolosità potenziale elevata per la possibilità di innesco di colate in detrito e terreno.

In queste aree dovranno essere realizzati rilievi di dettaglio per la valutazione della dinamica geomorfologica agente sul pendio, indagini (prove in sito e/o di laboratorio) per la caratterizzazione stratigrafica dei terreni e per la valutazione delle loro caratteristiche meccaniche, al fine di valutare le condizioni di stabilità. I risultati delle indagini rappresentano la base per la progettazione delle opere di difesa e per le eventuali strutture di pubblico interesse.

Per la sistemazione delle aree in cui si sono verificati fenomeni di instabilità o per tutte quelle aree degradate o potenzialmente evolvibili in processi franosi, si consiglia l'utilizzo di interventi con tecniche di ingegneria naturalistica. Nelle aree ricadenti nella classe di sintesi A.1 bisognerà attenersi a quanto riportato nelle Norme PAI, in particolare art. 9 comma 2.

C: PERICOLOSITÀ PER VULNERABILITÀ IDRAULICA

C.1: Aree ripetutamente allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali o frequentemente inondabili (tempi di ritorno fino a 50 anni);

C.7: Aree interessabili da fenomeni di erosione fluviale.

Nelle aree ricadenti nella classe di sintesi C.1, classificate come aree a pericolosità molto elevata, bisognerà attenersi a quanto riportato nelle Norme PAI, in particolare art. 9 comma 5 (aree Ee) e art. 51 comma 3 (zona I).

In queste aree dovrà essere anche predisposto un sistema di monitoraggio finalizzato ad una puntuale definizione e valutazione della pericolosità dei fenomeni di dissesto, all'individuazione dei precursori di evento e dei livelli di allerta al fine della predisposizione dei piani di emergenza, di cui all'art. 1, comma 4, della L. 267/1998, alla verifica dell'efficacia e dell'efficienza delle opere eventualmente realizzate.

Per le aree interessabili da fenomeni di erosione fluviale (C.7), saranno possibili ed auspicabili le operazioni di difesa dall'erosione spondale, arginale e in alveo e di regimazione dei flussi idrici, con particolare attenzione nelle aree antropizzate ai manufatti che attualmente interferiscono negativamente con il deflusso delle acque.

Tali interventi devono essere progettati e realizzati anche in funzione della salvaguardia e della promozione della qualità dell'ambiente. Quando l'intervento prevede la costruzione di opere, è necessario adottare metodi di realizzazione tali da non compromettere in modo irreversibile le funzioni biologiche dell'ecosistema in cui vengono inserite ed arrecare il minimo danno possibile alle comunità vegetali ed animali presenti, rispettando contestualmente i valori paesaggistici dell'ambiente fluviale e vallivo.

Le tipologie utilizzate per la realizzazione delle opere devono corrispondere ai criteri di basso impatto ambientale; è pertanto raccomandato, ove possibile, l'utilizzo di tecniche d'ingegneria naturalistica quali: inerbimento, messa a dimora di specie arbustive o arboree, gradonate con talee e/o piantine, cordonata, viminata o graticciata, fascinata, copertura diffusa con astoni, grata in legname con talee, palizzata in legname con talee, palificata in legname con talee, muro di sostegno in pietrame rinverdito, gabbioni con talee, drenaggi con fascinate, briglie in legname e pietrame, terre rinforzate, reti o tessuti, etc. (cfr. Quaderno delle opere tipo – Piano per la difesa del suolo ed il riassetto idrogeologico legge n° 102 del 2 maggio 1990).

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/2005, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal DM 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

TITOLO VIII – NORME SULL'ATTIVITA' COMMERCIALE

61. AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI

1. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla normativa vigente in materia.

2. La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

3. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 1.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore al predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo eventuali autorizzazioni previste dalla legge.

4. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

a) alimentare;

b) non alimentare.

5. In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

6. Le tipologie distributive sono:

a) esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 150 mq SV;

b) medie strutture di vendita di prossimità (MSP) = da 150 a 1.500 mq SV;

c) grandi strutture di vendita a rilevanza comunale = da 1501 a 5.000 mq SV; Tali strutture sono vietate.

7. Tutti gli esercizi di vicinato attivi alla data di adozione del PGT possono, nel rispetto degli indici e parametri edilizi previsti dalle norme riferite a ciascun tessuto urbanizzato:

- ampliare la rispettiva superficie di vendita del 20%, fatta salva la disponibilità dei parcheggi;
- ampliare gli edifici esistenti nella misura del 50% del Volume o Slp esistente;
- edificare nuovi fabbricati nel rispetto degli indici e parametri edilizi previsti dalle norme riferite a ciascun tessuto urbanizzato, ad esclusione degli ambiti del tessuto storico, nel quale è ammesso esclusivamente l'ampliamento di esercizi commerciali esistenti alla data di adozione del PGT.

8. L'insediamento delle sale da gioco è regolato come segue:

- il loro inserimento è vietato negli ambiti del tessuto storico, del tessuto diffuso, di fianco ai pubblici esercizi ed alle attrezzature di interesse generale, e sulle strade provinciali;
- il loro inserimento è ammesso ad una distanza superiore a 500 m. da edifici scolastici, edifici religiosi, strutture sanitarie e fermate del trasporto pubblico locale;
- è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici nella misura di 2,5 mq/1 mq di Slp;
- è vietata la possibilità di monetizzazione degli stessi parcheggi pubblici.

62. PROCEDIMENTI DI AUTORIZZAZIONE ALL'APERTURA DI ESERCIZI COMMERCIALI E PROCEDIMENTI URBANISTICO-EDILIZI

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico -edilizio.

2. In caso di apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, se il privato ricorre alla DIA/SCIA, mediante la procedura di SUAP (Sportello Unico per le Attvità Produttive), alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla normativa regionale vigente in tema di DIA/SCIA.

3. In caso di apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, se il privato ricorre alla DIA/SCIA, mediante la procedura di SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive), alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla normativa regionale vigente in tema di DIA/SCIA. Negli altri casi, in assenza di DIA/SCIA, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

4. L'autorizzazione commerciale che produce effetti anche di permesso di costruire deve essere sottoscritta dal responsabile cui compete firmare il permesso di costruire.

5. In caso di intervento su aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa, nel rispetto della normativa regionale vigente.

6. L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica, ed il relativo parere della Commissione paesaggio, deve essere trasmesso alla competente Soprintendenza ai fini della procedura di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004.

7. In caso di intervento su aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004 i progetti devono essere accompagnati da una relazione paesistica secondo quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

8. In ogni caso, la conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia deve precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/1998.

9.In caso di insediamento di medie strutture di vendita, Il principio di contestualità espresso dal presente articolo è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000, relativamente ai quali il rilascio del permesso di costruire è atto dovuto, nonché l'inizio dei lavori a seguito di DIA/SCIA, sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.

63. INSEDIAMENTO ATTIVITA' COMMERCIALI

1. Gli insediamenti commerciali sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale.

2. Ove le norme del presente piano delle regole ammettano la destinazione d'uso commerciale, è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC).

3. Sono consentiti, nei limiti massimi previsti dal presente piano delle regole, gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.

4. L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato è consentito unicamente nelle aree già adibite a tale destinazione prima della data di adozione del PGT.

5. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente piano delle regole sono confermate nella loro effettiva consistenza.

64. REGOLE PARTICOLARI SULLA COMPATIBILITA' URBANISTICA E VIABILISTICA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. I nuovi insediamenti commerciali fuori dal tessuto storico devono avere accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; pertanto, se necessario, devono essere garantite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

2. Le nuove attività commerciali di vicinato possono essere collocate nell'ambito del tessuto storico individuato solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

3. Per le attività commerciali esistenti, al fine di evitare l'accumulo di traffico in entrata e in uscita, e il conseguente intralcio alla circolazione stradale, è vietata l'apertura di nuovi accessi in entrata e in uscita dall'attività commerciale su strade pubbliche, salvo che per motivate e dimostrate esigenze di miglioramento e sviluppo dell'attività, per cui le modalità della nuova apertura dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.

65. DOTAZIONE DI SERVIZI

1. Per le medie strutture di vendita sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:

a) lo standard minimo è individuato nella normativa del Piano dei Servizi;

b) la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

2. Se è provata la impossibilità di reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, è possibile la monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 25% dello standard totale. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi pari al 75% dello standard totale.

3. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente piano delle regole, o dei loro aventi causa per subingresso, per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali.

TITOLO IX – FASCE DI RISPETTO

66. AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Tali aree, individuate dal PGT con apposito perimetro, sono soggette al vincolo "non aedificandi" di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957 n. 983.

2. Sono ammesse nel rispetto dell'art. 8 del Regolamento Regionale 09.11.2004 n. 6 e s.m.i. : opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici (cabine dei servizi di rete, impianti per telecomunicazioni, ecc.).

3. In particolare, sono ammessi, per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, gli interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso.

4. Sono vietate: costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purchè temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

67. AREE DI RISPETTO ELETTRODOTTI

1. La zona di rispetto delle linee elettriche riguarda quella parte del territorio comunale attraversato da linee di media e alta tensione.

2. Il PGT nella tavola dei vincoli individua le linee elettriche, rimandando alla fase applicativa - esecutiva la determinazione delle fasce di rispetto determinate ai fini delle eventuali trasformazioni urbanistiche per luoghi con permanenza superiore a 4 ore giornaliere secondo i meccanismi di calcolo stabiliti dal D.M. 29/05/2008. Tale dato deve essere fornito dall'ente gestore.

68. AREE DI RISPETTO METANODOTTI

1. Sulle aree interessate dal metanodotto gli interventi edilizi possono essere autorizzati solo previo assenso degli Enti che gestiscono tale servizio.

69. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

1. Il Piano delle Regole si uniforma alla disciplina prevista in materia di 'risorse idriche' dei Piani sovrardinati, e ne garantisce la attuazione, adeguandosi alle relative prescrizioni.

2. La zona di rispetto dei corsi d'acqua costituisce vincolo a difesa del suolo e a tutela dell'ambiente.

3. Relativamente ai tratti di corsi d'acqua dell'elenco individuato dalla deliberazione di Giunta Regionale 25 luglio 1986, n. 4/12028, in applicazione dell'art. 1-quater della legge 8 agosto 1985, n. 431, soggetti a vincolo paesistico ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, la zona di rispetto dalle sponde o dal piede d'argine è determinata in mt. 150,00.

4. In queste zone sono vietate:

a) le alterazioni morfologiche (discariche e movimenti di terra a fini agricoli);

b) le nuove edificazioni anche ad uso agricolo o zootecnico, dettando prescrizioni circa la compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni ammesse.

5. In queste zone è necessario promuovere la conservazione assoluta e la manutenzione delle zone umide e relativo ecosistema, con esclusione di qualsiasi intervento di trasformazione e manomissione.

6. In queste zone è consentita:

a) la realizzazione di impianti a rete e manufatti tecnologici di modesta entità;

b) la costruzione di piste ciclabili, spazi di sosta e aree attrezzate per attività di tempo libero;

c) le opere di difesa del suolo e di difesa idraulica secondo la normativa vigente in materia.

7. Sui corsi d'acqua pubblici, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904.

8. Sui corsi d'acqua pubblici del comma precedente, ed individuati in Tav. 6 dello Studio Geologico allegato al PGT:

a) entro la fascia di 10 metri dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati: la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna; gli scavi;

b) entro la fascia di 4 metri dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni; i movimenti di terreno.

9. Sui corsi d'acqua pubblici del comma 6, sono ammesse, a distanza di 4 metri dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

10. Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse:

a) ai sensi dell'art. 95 del r.d. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici;

b) le opere previste dagli artt. 97 e 98 del r.d. 523/1904, previa autorizzazione regionale.

11. Sono comunque fatte salve le diverse disposizioni in attuazione della Delibera di Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n. 7/7868.

70. EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE

1. Il Piano delle Regole persegue l'obiettivo di ridurre l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici tramite:

a) individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti.

b) risanamento di aree sensibili;

c) delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base;

d) minimizzazione percettiva delle nuove installazioni e compensazione del pregiudizio paesaggistico non eliminabile, fatta salva la dimostrazione documentata della loro effettiva, attuale e concreta necessità.

2. Gli impianti di telecomunicazione sono vietati:

a) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;

b) su edifici scolastici, socio-sanitari, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale ed in un perimetro di 75 mt. da tali edifici.

3. Gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, idonei a produrre campi elettromagnetici ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono installati in coerenza con le previsioni di localizzazione dettate dal piano delle regole, preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura universale delle reti, alle seguenti condizioni minime:

- stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area;

- sottoposizione dell'impianto a periodiche campagne di rilevamento delle emissioni;

- impegno alla sostituzione immediata dell'impianto in caso di disponibilità di una miglior tecnologia.

71. AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

1. Sono riportate le aree di tutela assoluta e di rispetto, ai sensi del D.Lgs. 258/2000, art. 5, delle sorgenti pubbliche ubicate nel territorio comunale; si tratta delle sorgenti denominate "Pianda", localizzate in corrispondenza della testata del Riale Pianda e utilizzate a scopo idropotabile dal Comune di Ferrera.

2. **L'area di tutela assoluta** (art. 5 comma 4 D.Lgs. 258/2000) e' costituita dall'area immediatamente circostante la captazione: essa deve avere una estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta (recinzioni; sistemi di allontanamento delle acque meteoriche; impermeabilizzazione del terreno superficiale; difesa da esondazioni di corpi idrici superficiali) e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

3. **L'area di rispetto** è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta; nel caso delle sorgenti presenti nel Comune di Cunardo è stata perimetrata con il criterio geometrico: circonferenza di raggio 200 m con centro nel punto di captazione che si estende idrogeologicamente a monte dell'opera di presa ed è delimitata verso valle dall'isoipsa passante per la captazione stessa.

4. Quest'area deve essere sottoposta a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata (art. 5 comma 5 D.Lgs. 258/2000). In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;

b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

e) aree cimiteriali;

f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

h) gestione di rifiuti;

j) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

k) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

i) pozzi perdenti;

l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presenti negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

5. Per gli insediamenti o le attività di cui ai punti precedenti, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

6. All'interno delle zone di rispetto le seguenti strutture od attività:

a) fognature;

b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;

c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;

d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

7. Sono disciplinate dalla D.G.R. 10 aprile 2003, n. 7/12693: "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto, art. 21, comma 6, del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni".

72. DEMANIO SCIABILE

1. Nel PGT viene indicato il percorso della pista di Sci di fondo che si sviluppa sull'areale agro-naturale. In caso di costruzioni di fabbricati il percorso potrà essere modificato ma non eliminato.

73. ZONA DI RISPETTO COLLETTORE VALMARTINA

1. Nel Piano delle Regole viene indicato il percorso del collettore Valmartina creando una fascia di rispetto non edificabile di mt. 5,00, che parte dal tracciato della tubazione.

2. Viene comunque mantenuta l'individuazione dei vari tessuti ed areali.

74. TUTELA DEL VERDE

1. Le norme di seguito indicate hanno per oggetto la disciplina degli interventi sul patrimonio vegetale pubblico e privato del territorio del Comune secondo una concezione unitaria dell'ambiente ed in particolare degli spazi verdi.

Fanno parte del patrimonio vegetale tutelato a norma del presente articolo:

- gli alberi, singoli, in gruppo o in filare, aventi diametro del tronco, misurato a 1,3 m da terra, uguale o superiore a 20 cm; nel caso di piante policormiche, la tutela si intende estesa a tutti i fusti che costituiscono l'albero, se almeno uno di essi raggiunge il suddetto diametro;
- gli arbusti, anche se costituiscono rampicanti o siepi, aventi diametro a 1,3 m da terra uguale o superiore a 15 cm, se appartengono alle seguenti specie: Camelie (*Camellia* sp.p.), Rododendri (*Rhododendron* sp.p.), Pieris (*Pieris* sp.p.), Osmanto (*Osmanthus* sp.p.), Viburni (*Viburnus* sp.p.), Bosso (*Buxus* sp.p.), Glicine (*Wisteria* sp.p.), Gelsomini (*Jasminum* sp.p., *Trachelospermum* sp.p.), Clematidi (*Clematis* sp.p.), Vite (*Vitis* sp.p.);
- le piante di qualsiasi dimensione facenti parte di architetture vegetali storiche (berceaux, pergolati, parterre, ecc.), aventi più di 50 anni di età.

Non sono invece soggetti alle tutele prescritte della presente norma:

a) gli alberi da frutto con l'eccezione di ciliegio, noce, vite (nel caso citato dal precedente capoverso), castagno, quando superaro il diametro di 20 cm misurato a 1,30 cm da terra (15 cm nel caso della Vite);

b) gli alberi coltivati nell'attività vivaistica;

c) i boschi, secondo la definizione normativa (art. 42 LR 31/2008 e s.m.i.).

2. Per quanto riguarda gli interventi su patrimonio verde, come sopra definito, da effettuarsi in aree vincolate, dovrà essere preventivamente acquisito il parere degli Enti e delle Amministrazioni preposte, fatti salvi i casi di competenza comunale.

3. E' vietato abbattere, distruggere, danneggiare o compromettere in qualsivoglia modo la sopravvivenza degli alberi e degli arbusti tutelati, così come definiti dal presente articolo. Per danni e compromissioni si intendono in senso lato anche le alterazioni della zona esplorata dalle radici, in particolare le modificazioni dovute a impermeabilizzazione della superficie del terreno;

compattazione della superficie del terreno dovuta al passaggio di automezzi o al deposito di materiali; esecuzione di scavi che possono determinare la recisione di parte dell'apparato radicale; innalzamento o abbassamento del livello originario del terreno; deposito o versamento di materiali tossici.

Gli interventi di normale potatura (fitosanitaria, di conformazione, di contenimento) sono sempre permessi senza necessità di ottenere specifica autorizzazione, purché effettuati con la tecnica del *taglio di ritorno*.

E' in ogni caso vietato il taglio della freccia apicale delle Gimnosperme a portamento monopodiale, salva la necessità di interventi di tipo fitosanitario.

Nell'intero territorio comunale non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo e di costruzione, soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia, che comportino un danno al patrimonio vegetale da tutelare, come definito al precedente punto 1, salvo specifica autorizzazione.

4. Gli alberi e gli arbusti dovranno essere posti a dimora da confini e edifici rispettando le seguenti distanze minime:

Classe di grandezza	*Altezza raggiungibile a maturità*	*Distanza minima*
Albero di 1ª grandezza	oltre 25 m	5 m
Albero di 1ª grandezza a chioma "colonnare"	oltre 25 m	4 m
Albero di 2ª grandezza	15 - 25 m	4 m
Albero di 2ª grandezza a chioma "colonnare"	15 - 25 m	3 m
Albero di 3ª grandezza	8 - 15 m	3 m
Arbusto o albero di 4ª grandezza	2,5 - 8 m	1,5 m
Cespuglio o arbusto potato a siepe	meno di 2,5 m	0,5 m
Rampicante	meno di 15 m	0,3 m

I rami e le radici che si protendono oltre i confini di proprietà possono essere recise solo in caso di reale necessità derivante da intralcio a persone o cose, o di danno a edifici. Il taglio dovrà essere effettuato secondo le prescrizioni generali per le potature.

5. Gli scavi da eseguire nella zona interessata dalle radici di alberi d'alto fusto devono avvenire nel rispetto delle distanze prescritte dalla seguente tabella:

Diametro del fusto a 1,30 m dal suolo	*Raggio minimo dell'area di rispetto*
< 30 cm	2,0 m
30 - 50 cm	3,0 m
50 - 80 cm	4,0 m
80 -140 cm	5,0 m
> 140 cm	7,0 m

In sede di permesso di costruire l'amministrazione Comunale, in relazione a comprovate esigenze di progetto e in assenza di razionali alternative, può dettare i provvedimenti e le precauzioni necessari a minimizzare il danno, ovvero può prescrivere adeguati interventi di compensazione.

In ogni caso dovrà essere assicurata ad ogni albero, a fine lavori, la seguente superficie permeabile attorno al tronco:

Tipo di pianta	*Altezza raggiungibile a maturità*	*Superficie minima permeabile*
Arbusto o albero di 4ª grandezza	2,5 - 8 m	2 m^2
Albero di 3ª grandezza	8 - 15 m	4 m^2

Albero di 2ª grandezza	15 - 25 m	8 m^2
Albero di 1ª grandezza	Oltre 25 m	16 m^2

6. In ogni caso l'amministrazione può consentire, su richiesta del proprietario interessato e per comprovate motivazioni formalmente espresse e documentate, l'abbattimento di alberi d'alto fusto in condizione vegetative e/o di stabilità precarie.

Alla richiesta deve essere allegata documentazione fotografica dell'area.

In questo caso, entro l'inizio della prima stagione vegetativa successiva all'abbattimento, il proprietario è tenuto a reimpiantare, in posizione idonea, un albero della medesima specie nella stessa posizione, se possibile, o un albero di specie diversa, purché sia rispettato il valore di Da così come presente prima dell'abbattimento o come definito dal presente Piano per l'area interessata.

7. Tutti i progetti relativi a nuove edificazioni in aree all'interno delle quali siano preesistenti vegetazioni tutelate devono essere corredati di planimetria dello stato di fatto e di documentazione fotografica relativa all'area così come si presenta prima dell'intervento.

Alla documentazione richiesta deve pertanto essere allegata planimetria in scala adeguata (1:200 e/o 1:100) contenente precise indicazioni sugli alberi e gli arbusti esistenti, la loro specie di appartenenza, la collocazione, le dimensioni del tronco e della chioma, il loro stato di conservazione. Le piante da rimuovere o trapiantare devono essere campite nel colore giallo/arancione.

Le soluzioni progettuali indicate nel progetto di concessione edilizia non devono prescindere dalla considerazione degli alberi esistenti, privilegiando la loro conservazione, ove possibile e opportuno; dovranno inoltre avere cura di minimizzare le possibili turbative dell'area esplorata dall'apparato radicale per effetto dei lavori, rispettando le distanze minime e le superfici permeabili così come sopra determinate.

In fase di istruttoria del progetto gli Uffici competenti possono richiedere o stabilire particolari norme di protezione e/o salvaguardia di tutte o di singole piante poste all'interno del lotto edificato.

8. I piani attuativi per la urbanizzazione e trasformazione del suolo, qualunque sia la destinazione d'uso prevista, devono contenere uno specifico progetto del verde privato o comunitario, ovvero, nei casi più semplici, devono stabilire, in sede di convenzione, adeguate prescrizioni progettuali ed esecutive.

Per consentire l'esame dei progetti e facilitare il controllo della conformità dell'esecuzione, la documentazione grafica ed eventualmente fotografica dovrà riguardare sia lo stato di fatto (tipo e consistenza delle alberature e delle siepi campestri esistenti - rappresentate in un adeguato contesto -, piante eventualmente da rimuovere - indicate in arancione/giallo -, localizzazione delle piante di nuova messa a dimora - indicate in rosso - e di quelle da conservare - in verde -, pavimentazioni, arredi, eventuali opere in sottosuolo - drenaggi, scoli, impianti di irrigazione e illuminazione, movimenti di terra, ecc. -. Per i progetti di maggiore rilevanza dimensionale o ambientale potrà essere richiesta una "relazione tecnico-agronomica, contenente indicazioni circa: - interventi di salvaguardia della vegetazione da preservare; - genere, specie delle piante utilizzate per i nuovi impianti; modalità di manutenzione dell'impianto a verde, ecc.

9. Nel caso in cui alberi o parte di essi debbano essere eliminati per prevenire un pericolo, l'intervento deve essere per quanto possibile rapidamente eseguito, e comunque preventivamente segnalato in modo documentato alle competenti autorità per mezzo di presentazione di istanza.

Il Sindaco può in ogni caso prescrivere, a seguito di segnalazione dell'Ufficio Tecnico comunale, l'abbattimento di alberi che costituiscano pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose.

10. In presenza di strade di intenso traffico e nei lotti a confine con aree a destinazione produttiva è prescritto l'obbligo di distribuire e infittire il verde in funzione della formazione di una adeguata barriera al rumore e all'inquinamento atmosferico, anche derogando dalle prescrizioni precedenti.

11. Non è consentita la realizzazione di orti famigliari o coltivazioni orticole a distanza inferiore a metri 10 dalle strade provinciali, a meno che essi non siano collocati in posizione retrostante ad edifici fronteggianti tali strade.

12. Nei lotti che stanno all'incrocio di strade o lungo raccordi stradali non è di norma consentito costruire recinzioni in muratura e siepi che impediscano o limitino in modo rilevante la visuale. L'amministrazione comunale potrà prescrivere oltre che adeguati arretramenti, anche le caratteristiche tecniche e costruttive delle recinzioni da adottarsi nei singoli casi.

13. Il taglio dei boschi resta disciplinato dalla legislazione speciale vigente in materia, contenuta nella l.r. 31/08 e nelle relative norme applicative, in particolare il r.r. 5/2007 (Norme forestali regionali).

TITOLO X – NORME FINALI E TRANSITORIE

75. REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO IN DEROGA

1. Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 40 della l.r. 12/2005, il dirigente, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati.

76. UFFICIO DI PIANO E COMMISSIONE PAESAGGIO

1. L'Ufficio di Piano è costituito da una unità organizzativa elementare, ritagliata entro la struttura tecnica comunale, che si occupa – sulla base dell'apparato conoscitivo acquisito durante la fase di elaborazione del PGT e sulla scorta delle esperienze e valutazioni che verranno sedimentandosi nella fase di attuazione – di effettuare un continuo monitoraggio dell'attività di governo del territorio.

2. L'Ufficio di Piano attiva, secondo il cronoprogramma della VAS in itinere, le campagne di monitoraggio della VAS e redige i relativi rapporti sull'andamento dell'attività di governo del territorio, che vengono inviati al Consiglio comunale e pubblicati sul sito comunale.

3. La Commissione Paesaggio, oltre ai compiti di legge, esercita le funzioni di tutela e valorizzazione del paesaggio locale che le sono demandate dalle norme del presente Piano delle Regole.

77. NORMA DI CHIUSURA

1. Entro un anno dall'entrata in vigore del PGT, verificato l'andamento dell'attività edilizia e le ricadute applicative del Piano delle Regole, ovvero in coerenza con il cronoprogramma della VAS in itinere, il Consiglio comunale può adottare una variante normativa di "assestamento", espressamente volta a introdurre correttivi al Piano delle Regole.

2. Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dal presente Piano, si applicano le norme di legge ed i regolamenti vigenti.

ALLEGATO 1 – ELENCO DELLE ESSENZE AUTOCTONE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

I grandezza: alberi che a maturità di norma superano i 25 m di altezza

II grandezza: alberi che a maturità di norma raggiungono un'altezza compresa tra 15 e 25 m

III grandezza: alberi che a maturità di norma raggiungono un'altezza compresa tra 8 e 15 m

IV grandezza: alberi che a maturità di norma non superano l'altezza superiore di 8 m

Per la scelta della specie si tenga presente quanto segue:

− L'altezza della classe di appartenenza delle singole specie è quella dell'albero a maturità, ovvero l'altezza *massima media* che la specie può raggiungere nel Varesotto in condizioni ambientali propizie.

− In condizioni non ideali (terreno poco fertile, poco profondo, esposizione sfavorevole, zone inquinate ecc.) l'altezza massima raggiungibile può essere inferiore. In condizioni particolarmente favorevoli, taluni esemplari possono raggiungere dimensioni anche maggiori.

− E' ammessa la coltivazione di varietà particolari delle specie presenti nell'elenco; queste potrebbero presentare caratteristiche dimensionali diverse dalla varietà di riferimento citata, come altezza minore (varietà "nane" o "a chioma globosa") e/o con chioma molto ristretta (varietà "colonnari", "fastigiate" o "piramidali"). Di tale particolare portamento di deve tenere conto nel valutare il numero complessivo di alberi da porre a dimora.

− La scelta della specie da impiantare va valutata attentamente tenendo conto dell'altezza, dell'espansione della chioma, delle esigenze in fatto di luce, clima, umidità, tipo di suolo. Si raccomanda di rivolgersi ad un *professionista* (Dottore Forestale o Dottore Agronomo) per la progettazione e la gestione degli spazi verdi, e in particolare per la scelta di specie e varietà vegetali, nonché per l'esecuzione delle principali cure colturali (potature, trattamenti fitosanitari, concimazione).

ALBERI – Specie autoctone

Angiosperme			
Nome comune	**Nome scientifico**	**Classe di grandezza**	**Sempreverde / caducifoglia**
Acero di monte	*Acer pseudoplatanus*	I	*caducifoglia*
Acero riccio	*Acer platanoides*	I	*caducifoglia*
Betulla	*Betula pendula*	I	*caducifoglia*
Castagno	*Castanea sativa*	I	*caducifoglia*
Cerro	*Quercus cerris*	I	*caducifoglia*
Faggio	*Fagus sylvatica*	I	*caducifoglia*
Farnia	*Quercus robur*	I	*caducifoglia*
Frassino maggiore	*Fraxinus excelsior*	I	*caducifoglia*
Noce americano	*Juglans nigra*	I	*caducifoglia*
Olmo campestre	*Ulmus minor*	I	*caducifoglia*
Ontano nero	*Alnus glutinosa*	I	*caducifoglia*
Pioppo bianco	*Populus alba*	I	*caducifoglia*
Pioppo nero	*Populus nigra*	I	*caducifoglia*
Pioppo tremolo	*Populus tremula*	I	*caducifoglia*
Platano americano	*Platanus occidentalis*	I	*caducifoglia*
Platano europeo	*Platanus orientalis*	I	*caducifoglia*
Platano ibrido	*Platanus x hybrida*	I	*caducifoglia*
Rovere	*Quercus petraea*	I	*caducifoglia*
Tiglio ibrido	*Tilia x europaea*	I	*caducifoglia*
Tiglio nostrano	*Tilia plathyphyllos*	I	*caducifoglia*
Tiglio selvatico	*Tilia cordata*	I	*caducifoglia*
Carpino bianco	*Carpinus betulus*	II	*caducifoglia*
Carpino nero	*Ostrya carpinifolia*	II	*caducifoglia*
Ciavardello	*Sorbus torminalis*	II	*caducifoglia*
Ciliegio selvatico	*Prunus avium*	II	*caducifoglia*
Noce comune	*Juglans regia*	II	*caducifoglia*
Olmo montano	*Ulmus glabra*	II	*caducifoglia*
Ontano bianco	*Alnus incana*	II	*caducifoglia*
Roverella	*Quercus pubescens*	II	*caducifoglia*
Salice bianco	*Salix alba*	II	*caducifoglia*

Sorbo montano	*Sorbus aria*	II	*caducifoglia*
Acero campestre	*Acer campestre*	III	*caducifoglia*
Agrifoglio	*Ilex aquifolium*	III	***sempreverde***
Alloro	*Laurus nobilis*	III	***sempreverde***
Ciliegio a grappoli	*Prunus padus*	III	*caducifoglia*
Gelso bianco	*Morus alba*	III	*caducifoglia*
Gelso nero	*Morus nigra*	III	*caducifoglia*
Magnolia spogliante	*Magnolia liliflora*	III	*caducifoglia*
Melo selvatico	*Malus sylvestris*	III	*caducifoglia*
Orniello	*Fraxinus ornus*	III	*caducifoglia*
Sorbo degli uccelli	*Sorbus aucuparia*	III	*caducifoglia*
Sorbo domestico	*Sorbus domestica*	III	*caducifoglia*
Biancospino nostrano	*Crataegus monogyna*	IV	*caducifoglia*
Bosso	*Buxus sempervirens*	IV	***sempreverde***
Camelia invernale	*Camellia sasanqua*	IV	***sempreverde***
Camelia primaverile	*Camellia japonica*	IV	***sempreverde***
Corniolo	*Cornus mas*	IV	*caducifoglia*
Frangola	*Frangula alnus*	IV	*caducifoglia*
Ligustro	*Ligustrum lucidum*	IV	***sempreverde***
Maggiociondolo alpino	*Laburnum alpinum*	IV	*caducifoglia*
Maggiociondolo di colle	*Laburnum anagyroides*	IV	*caducifoglia*
Nespolo	*Mespilus germanica*	IV	*caducifoglia*
Nocciolo	*Corylus avellana*	IV	*caducifoglia*
Salicone	*Salix caprea*	IV	*caducifoglia*
Sambuco nero	*Sambucus nigra*	IV	*caducifoglia*
Spin cervino	*Rhamnus catharthicus*	IV	*caducifoglia*

Gimnosperme			
Nome comune	**Nome scientifico**	**Classe di grandezza**	**Sempreverde / caducifoglia**
Abete bianco	*Abies alba*	I	***sempreverde***
Pino silvestre	*Pinus sylvestris*	I	***sempreverde***
Cipresso	*Cupressus sempervirens*	II	***sempreverde***
Tasso	*Taxus baccata*	II	***sempreverde***
Ginepro	*Juniperus communis*	III	***sempreverde***

ALBERI – Specie naturalizzate

Angiosperme			
Nome comune	**Nome scientifico**	**Classe di grandezza**	**Sempreverde / caducifoglia**
Acero da zucchero	*Acer saccharinum*	I	*caducifoglia*
Albero dei tulipani	*Liriodendron tulipifera*	I	*caducifoglia*
Noce americano	*Juglans nigra*	I	*caducifoglia*
Pioppo euroamericano	*Populus deltoides*	I	*caducifoglia*
Quercia rossa	*Quercus rubra*	I	*caducifoglia*
Acero argentato	*Acer saccharum*	II	*caducifoglia*
Acero rosso	*Acer rubrum*	II	*caducifoglia*
Ippocastano	*Aesculus hippocastanus*	II	*caducifoglia*
Ippocastano ibrido	*Aesculus x carnea*	II	*caducifoglia*
Leccio	*Quercus ilex*	II	***sempreverde***
Magnolia	*Magnolia grandiflora*	II	***sempreverde***
Ontano napoletano	*Alnus cordata*	II	*caducifoglia*
Acacia di Costantinopoli	*Albizia julibrissin*	III	*caducifoglia*
Carpinella	*Carpinus orientalis*	III	*caducifoglia*
Ciliegio da fiore	*Prunus sp.p.*	III	*caducifoglia*
Faggio sudamericano	*Nothofagus antartica*	III	*caducifoglia*
Kelreuteria	*Koelreuteria paniculata*	III	*caducifoglia*
Melo da fiore	*Malus fluribunda*	III	*caducifoglia*
Nespolo del Giappone	*Eriobotrya japonica*	III	***sempreverde***
Paulonia	*Paulownia tomentosa*	III	*caducifoglia*
Salice piangente	*Salix babilonica*	III	*caducifoglia*
Acero giapponese	*Acer japonicum*	IV	*caducifoglia*
Acero palmato	*Acer palantum*	IV	*caducifoglia*
Albero di Giuda	*Cercis siliquastrum*	IV	*caducifoglia*
Biancospino	*Crataegus oxyachantha*	IV	*caducifoglia*
Camelia invernale	*Camellia sasanqua*	IV	***sempreverde***
Camelia primaverile	*Camellia japonica*	IV	***sempreverde***
Corniolo da fiore	*Cornus florida*	IV	*caducifoglia*
Lagerstemia	*Lagerstroemia indica*	IV	*caducifoglia*
Magnolia obovata	*Magnolia obovata*	IV	*caducifoglia*
Magnolia stellata	*Magnolia stellata*	IV	*caducifoglia*

Maonia giapponese	*Mahonia japonica*	IV	***sempreverde***
Mirabolano	*Prunus cerasifera*	IV	*caducifoglia*
Olivo	*Olea europea*	IV	***sempreverde***
Parrozia	*Parrotia persica*	IV	*caducifoglia*
Prugnolo	*Prunus serrulata*	IV	*caducifoglia*

Gimnosperme			
Nome comune	**Nome scientifico**	**Classe di grandezza**	**Sempreverde / caducifoglia**
Abete del Caucaso	*Abies nordmanniana*	I	***sempreverde***
Abete di Spagna	*Abies pinsapo*	I	***sempreverde***
Cedro del Libano	*Cedrus libani*	I	***sempreverde***
Cedro dell'Atlante	*Cedrus atlantica*	I	***sempreverde***
Cedro dell'Himalaia	*Cedrus deodara*	I	***sempreverde***
Cedro rosso	*Cryptomeria japonica*	I	***sempreverde***
Cipresso di Lawson	*Chamaecyparis lawsoniana*	I	***sempreverde***
Cipresso giapponese	*Chamaecyparis pisifera*	I	***sempreverde***
Douglasia verde	*Pseudotsuga douglasii*	I	***sempreverde***
Ginko	*Ginkgo biloba*	I	***sempreverde***
Libocedro	*Calocedrus decurrens*	I	***sempreverde***
Peccio azzurro	*Picea glauca*	I	***sempreverde***
Peccio del Caucaso	*Picea orientalis*	I	***sempreverde***
Peccio del Colorado	*Picea pungens*	I	***sempreverde***
Peccio di Serbia	*Picea omorica*	I	***sempreverde***
Pino del Cile	*Araucaria araucana*	I	***sempreverde***
Sequoia gigante	*Sequoiadendron giganteum*	I	***sempreverde***
Sequoia verde	*Sequoia sempervirens*	I	***sempreverde***
Tsuga americana	*Tsuga heterophylla*	I	***sempreverde***
Tsuga del Canadà	*Tsuga canadensis*	I	***sempreverde***
Tuia gigante	*Thuja plicata*	I	***sempreverde***
Cipresso	*Cupressus sempervirens*	II	***sempreverde***
Cipresso della California	*Cupressus macrocarpa*	II	***sempreverde***
Cipresso dell'Arizona	*Cupressus arizonica*	II	***sempreverde***
Cipresso levigato	*Cupressus glabra*	II	***sempreverde***
Cupressiciparo	*X cupressocyparis leylandii*	II	***sempreverde***

Pino domestico	*Pinus pinea*	II	***sempreverde***
Tuia occidentale	*Thuja occidentalis*	II	***sempreverde***
Abete di Corea	*Abies coreana*	III	***sempreverde***
Tuia orientale	*Biota orientalis*	III	***sempreverde***
Ginepro della Cina	*Juniperus chinensis*	IV	***sempreverde***
Ginepro della Virginia	*Juniperus virginiana*	IV	***sempreverde***
Ginepro sabino	*Juniperus sabina*	IV	***sempreverde***

ARBUSTI – Specie consigliate

Dato che la maggior parte degli arbusti ornamentali è coltivato utilizzando particolari varietà selezionate delle corrispondenti specie selvatiche, risulta spesso difficile distinguere tra specie autoctone e naturalizzate, nonché limitativo ridurre la scelta alle sole specie autoctone; qui di seguito si fornisce perciò un elenco complessivo delle specie consigliate.

La dicitura **sp.p.** significa che vengono ricomprese tutte le specie e le varietà maggiormente diffuse del genere citato.

Diverse essenze arboree, comprese nelle precedenti tabelle, hanno varietà a sviluppo ridotto che possono essere coltivate come arbusti, e come tali vengono citate anche nel presente elenco.

Nome comune	**Nome scientifico**	**Classe di grandezza**
Acero giapponese	*Acer japonicum*	*caducifoglia*
Acero palmato	*Acer palmatum*	*caducifoglia*
Agrifoglio	*Ilex agrifolium*	***sempreverde***
Biancospino	*Crataegus oxyachantha*	*caducifoglia*
Bosso	*Buxus sempervirens*	***sempreverde***
Buddleia	*Buddleia davidii*	*caducifoglia*
Camelie	*Camellia sp.p.*	***sempreverde***
Clematidi	*Clematis sp.p.*	*caducifoglia*
Cornioli da fiore	*Cornus florida*	*caducifoglia*
Corniolo da fiore	*Cornus florida*	*caducifoglia*
Corniolo selvatico	*Cornus mas*	*caducifoglia*
Edera	*Hedera sp.p.*	***sempreverde***
Falso gelsomino	*Trachelospermum asiaticum*	***sempreverde***

Forsizia	*Forsythia sp.p.*	*caducifoglia*
Gelsomini	*Jasminum officinale*	*caducifoglia*
Ginepri	*Junioperus sp.p.*	***sempreverde***
Glicini	*Wisteria sp.p.*	*caducifoglia*
Ibisco	*Hibiscus syriacus*	*caducifoglia*
Iperico	*Hypericum sp.p.*	*vari*
Lauroceraso	*Prunus laurocerasus*	***sempreverde***
Ligustro	*Ligustrum sp.p.*	***sempreverde***
Lillà	*Syringa vulgaris*	*caducifoglia*
Lonicera	*Lonicera sp.p.*	***sempreverde***
Magnolia obovata	*Magnolia obovata*	*caducifoglia*
Magnolia stellata	*Magnolia stellata*	*caducifoglia*
Maonia giapponese	*Mahonia japonica*	***sempreverde***
Ortensie	*Hydrangea sp.p.*	*caducifoglia*
Osmanthus	*Osmanthus fragrans*	***sempreverde***
Rododendri – Azalee	*Rododendron sp.p.*	***sempreverde***
Rose	*Rosa sp.p.*	*caducifoglia*
Spiree	*Spiraea sp.p.*	*caducifoglia*
Viburni	*Viburnus sp.p.*	*caducifoglia*

ALLEGATO 2 – SCHEMA TIPO CONVENZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

COMUNE DI CUNARDO

(Provincia di Varese)

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

CUNARDO – VIA _____

RICHIEDENTE _____

SCHEMA DI CONVENZIONE

Allegato a permesso di costruire n. ___ del ____

Determinazione esecutiva dal ____ copia conforme

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, _____ _____ , presso il Municipio di Comabbio, avanti a me _____, si sono personalmente costituiti i sig.ri:

da una parte:

_____, nato a _____, il _____, la quale interviene non in proprio ma quale organo del

COMUNE DI CUNARDO

(VA), P. IVA _____, e dichiara di agire ed in forza del decreto sindacale di nomina n. ___ del _____ il quale dichiara di agire in attuazione del vigente Piano delle Regole, ente pubblico locale da ora anche denominato 'COMUNE'

dall'altra parte:

Sig. _____, cf. _____, nato a _____, il _____, residente a _____, Via _____, n. __, il quale dichiara di intervenire al presente atto (non in proprio, bensì quale

amministratore delegato della società _____, giusti i poteri attribuitigli in conformità allo statuto societario e comunque in forza del titolo di proprietà (atto notaio _____, del _____, rep. _____: compravendita da _____) mappali ____, _____, al Fg. __ sezione censuaria di Cunardo

da ora anche denominato 'PARTE ATTUATRICE'

* * *

Detti comparenti, della cui identità io, Ufficiale rogante, sono certo, di comune accordo

- dichiarano di rinunciare, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni ai sensi dell'art. 48 della Legge 16.02.1913, n. 89;
- dichiarano congiuntamente di agire in attuazione del vigente Piano delle Regole;
- per l'effetto, mi richiedono affinché riceva quest'atto costituente parte essenziale del permesso di costruire in corso di rilascio, al quale

premettono che:

il soggetto attuatore è proprietario del compendio immobiliare avente estensione complessiva, desunta da rilievo strumentale, pari a **mq. _____,** sita in Cunardo Via_____, mapp. _____;

il soggetto attuatore è nel pieno, legittimo, esclusivo ed indisturbato possesso e godimento del compendio, giusto atto di acquisito del _____;

le aree sopra indicate sono gravate da vincolo paesaggistico dichiarato con D.M. _____ e sono inserite da vigente PGT nel tessuto _____;

il PGT consente l'attuazione del progetto per cui è stato richiesto permesso di costruire a condizione che venga stipulata una convenzione volta a regolamentare i profili giuridici del rapporto intercorrente con l'amministrazione comunale;

la parte attuatrice, ad esito di una pluralità di sessioni di puntuazione e progressivo affinamento dei contenuti progettuali e prestazionali, convocate dal Responsabile del Servizio Tecnico ai sensi dell'art. 11, comma I-*bis*, della l. 7 agosto 1990, n. 241, ha presentato una articolata proposta progettuale che, in linea con le norme-direttive deducibili dal PGT, che prevede:

- dal punto di vista urbanistico, la formazione di_____,
- dal punto di vista infrastrutturativo, la formazione delle seguenti opere di pubblica utilità:

1.

2.

3.

, la cui esecuzione si configura quale adempimento dello standard qualitativo;

dal punto di vista prestazionale l'assunzione dei seguenti oneri di efficientemente energetico e di innalzamento della qualità paesaggistica:

1.

2.

3.

TUTTO CIO' PREMESSO,

a valere quale cornice convenzionale dell'attuazione del permesso di costruire e ad integrazione e specificazione dei disposti di legge,

SI CONVIENE

E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e si hanno qui per letteralmente trascritte; in particolare, per il Comune di Cunardo le opportunità di innalzamento delle dotazioni territoriali ed il perseguimento degli obiettivi ambientali paesaggistici raggiungibili mediante le prestazionalità assunte dalla parte attuatrice costituiscono, secondo le previsioni del PGT, motivi essenziali per l'espressione del consenso.

Art. 2 - L'attuazione del permesso di costruire avverrà per unico atto abilitativo in conformità alle previsioni dello stesso ed alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in totale conformità alle previsioni degli allegati grafici ed elaborati tecnici che sono depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cunardo, più precisamente composti da:

_____.

Art. 3 – La parte attuatrice, oltre ad avere già corrisposto a mezzo reversale n. _____ del _____, la somma di _____ a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (**salvo scomputo**),

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE:

a dare attuazione al permesso di costruire avente oggetto l'area descritta nelle premesse, entro il termine massimo di tre anni, con avvio dei lavori entro un anno o comunque come definito dal P.d.C. stesso;

RICONOSCE

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE:

come di essere tenuta a realizzare comunque - anche in caso di mancata attuazione o di parziale attuazione delle iniziative costruttive per fatto non dipendente dall'amministrazione comunale di Cunardo - le opere qualificate in guisa di standard qualitativo;

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE

ad ATTUARE, entro il termine massimo di cui sopra, tutte le opere di urbanizzazione identificate dalla apposita scheda e precisamente finalizzate alla formazione di:

1.

2.

3.

le predette opere costituiscono urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della l. 29 settembre 1964, n. 847, e sono direttamente connesse all'intervento urbanistico;

(**in caso di scomputo**) la parte attuatrice curerà la realizzazione di tali opere, di valore inferiore alla soglia comunitaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione ex artt. 32 e 122, IIV comma, del D. lgs. 12 aprile 2006, n. 163, nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica previste da tale norma;

l'amministrazione indirà la gara secondo la procedura nel concreto maggiormente rispettosa del principio di pubblicità e concorrenzialità e delegherà all'attuatore le attività di gestione della gara per la selezione dell'impresa esecutrice;

il soggetto attuatore dovrà curare la corretta esecuzione delle opere e sopportarne integralmente i correlativi costi, tenendo esente il comune da esborsi di sorta, ivi compresi quelli di gestione della gara e tutti quelli che emergano nella fase esecutiva; l'attuatore sottoporrà all'amministrazione comunale, per la previa approvazione, lo schema di bando, lo schema di capitolato (che riprenderà le indicazioni del progetto preliminare e definitivo e le eventuali prescrizioni impartite dagli organi tecnici del comune e delle altre amministrazioni competenti), lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante.

L'attuatore darà formale comunicazione al comune degli esiti di gara (aperta, con ordinari requisiti di qualificazione ed ordinarie formalità pubblicitarie) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario;

al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del comune designato con funzione di controllo di legittimità, il cui gettone di presenza, se dovuto, resterà a carico della parte privata;

in caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata – con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente – ad altra impresa anche tra quelle già attive nel piano attuativo, onde beneficiare di possibili sinergie operative;

per effetto del mandato ricevuto, l'attuatore assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando l'amministrazione comunale mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed

impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi;

il soggetto attuatore terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Alle predette opere è attribuito un valore stipulativo pari a _____ e l'Ufficio Tecnico Comunale curerà le prescritte comunicazioni alla Corte dei Conti;

ad esito del collaudo le predette opere, unitamente alle aree inscindibilmente collegate per mq._____ mq., a cui è attribuito un valore stipulativo di _____ euro, passeranno definitivamente in proprietà del Comune di Cunardo, con oneri di frazionamento a carico della società attuatrice;

la società attuatrice, a garanzia della corretta esecuzione delle opere sopra descritte, ha stipulato in data …… , con la Soc. _____, una polizza fidejussoria (polizza n. 1), regolarmente consegnata all'amministrazione, con le seguenti caratteristiche:

- importo garantito: euro _____;
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (cd. 'prima domanda');
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma II, del Codice Civile;
- operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del beneficiario;

tale polizza verrà svincolata – unicamente in seguito a formale atto del comune – solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative *ut supra*, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali;

per l'ipotesi di inadempimento nella formazione delle opere e nella cessione delle aree, la società attuatrice autorizza - senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione – l'amministrazione a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno ed assente altresì – rimossa ogni riserva – a consentire in tal caso l'esecuzione degli interventi direttamente da parte dell'amministrazione, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse;

la società attuatrice garantisce che le aree cedende sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti o non apparenti (ad esclusione di servitù per sottoservizi quali reti ed impianti tecnologici), da usufrutti ed usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie;

per l'ipotesi di inadempimento o ritardo nell'esecuzione delle opere, la società attuatrice autorizza - senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione – l'amministrazione a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno;

con l'esecuzione – esatta e tempestiva – delle obbligazioni infrastrutturative *ut supra*, la società attuatrice assolve agli oneri di diritto pubblico derivanti dall'approvazione del PII e garantisce il proprio apporto alla implementazione del patrimonio di dotazioni collettive costituenti la città pubblica, garantendo che il carico insediativo indotto delle funzioni insediande non abbia a scaricarsi
sulla collettività;
le parti si danno atto che il valore delle cessioni e delle infrastrutturazioni esorbita ampliamente l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputati: tuttavia la parte attuatrice per nessuna ragione potrà richiedere indennizzi e compensazioni ulteriori;
l'eventuale mancata realizzazione di parte degli interventi previsti dallo strumento urbanistico attuativo non darà titolo a rimborsi od alla riduzione delle altre obbligazioni gravanti sulla parte attuatrice;
restano dovuto il costo di costruzione, nella misura di legge, da calcolarsi secondo le previsioni vigenti.

Art. 4 - Il permesso di costruire beneficia di una attribuzione premiale di volumetria in ragione delle prestazionalità sopra indicate.

Per l'effetto, l'amministrazione comunale di riserva di effettuare in ogni momento le più opportune verifiche ed il permesso di costruire potrà essere revocato in caso di mancata effettuazione delle opere funzionali al raggiungimento dei parametri prestazionali indicati nel progetto.

Art. 5 - Rimangono a carico della Parte attuatrice tutte le opere previste nel progetto anche al fine dell'adempimento alle obbligazioni prestazionali assunte e quelle di sistemazione delle aree di proprietà privata e di allacciamento degli edifici alle reti dei servizi comunali previste nei progetti; per quanto concerne gli allacciamenti alla rete della fognatura comunale, sarà assicurata la conformità degli scarichi alle disposizioni vigenti, con costi di allacciamento a carico della Società attuatrice.

Art. 6 – Resta fermo l'onere di acquisizione della autorizzazione paesaggistica e di ogni ulteriore assenso necessario all'avvio dei lavori**.**

Art. 7 - In sede di progettazione esecutiva, dovranno essere rigorosamente rispettati i criteri che hanno condotto l'amministrazione ad un giudizio di ammissibilità della proposta progettuale. E' tassativamente esclusa la possibilità di varianti non previamente autorizzate dall'amministrazione comunale, onde consentire alla stessa la verifica del rispetto degli obblighi prestazionali.

Art.8 - La Parte attuatrice, in caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: "*L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Cunardo in data ..... rep. n. ....., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all'attuazione del Permesso di Costruire*

convenzionato nei confronti del Comune di Cunardo, in solido con la parte venditrice". Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, la Parte attuatrice rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

Art. 9 - Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della parte attuatrice.

Art.10 - La parte attuatrice dà atto e riconosce che l'esatta osservanza degli impegni con essa assunti costituisce il presupposto necessario per il riconoscimento e mantenimento dell'agibilità delle strutture da realizzarsi in attuazione del Programma Integrato di Intervento.

Art. 11 - Ogni variazione e integrazione della presente convenzione dovrà essere concordata tra le parti e approvata dal competente organo del Comune. Per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali regolanti la materia urbanistica ed edilizia ed alle norme del Piano di Governo del Territorio e del Regolamento Edilizio del Comune di Cunardo ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

Art.12 - Le parti si danno atto che ogni controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione del presente atto resta attratta *ex lege* alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo

Art.13 - Le parti rinunciano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e, in possesso dei requisiti di legge come esse mi affermano, dispensano me Ufficiale Rogante dalla lettura di tutti gli allegati, dichiarandomi di ben conoscerne i contenuti e confermandomi che sono effettivamente allegati alla presente convenzione e ne fanno parte integrante le deliberazioni e gli elaborati del progetto di permesso di costruire sotto elencati, debitamente sottoscritti dai contraenti, e da me Ufficiale Rogante:

A - titolo di proprietà della parte attuatrice;

B elaborati tecnici del progetto;

C - computi metrici

D. scheda oneri prestazionali

E _____

F. _____.

Letto, approvato e sottoscritto, in _____

Il Comune

La parte attuatrice