



Comune di Sangiano
Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio
2009/2013

Piano delle Regole

Piano di Governo del Territorio 2009

Capogruppo:

Prof. Avv. Emanuele Boscolo

Iscritto all'Ordine degli Avvocati
della Provincia di Varese

Dott.Agr. Giovanni Castelli

Iscritto all'Ordine degli Agronomi
della Provincia di Varese

Dott. Arch. Giorgio De Wolf

Iscritto all'Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Varese

INDICE

PREMESSA METODOLOGICA

- 1) Coordinate essenziali
- 2) Il Piano delle regole nella l.r. 12/05
- 3) I “tessuti”
- 4) La questione del centro storico
- 5) I territori a vocazionalità consolidata
- 6) L’ordinamento giuridico del paesaggio

ARTICOLATO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI

- Art. 1 - Il Piano delle Regole: funzione, oggetto ed efficacia.
Art. 2 - Definizioni di parametri ed indici urbanistici.
Art. 3 – Aree di pertinenza.
Art. 4 - Categorie degli interventi edilizio – urbanistici
Art. 5 – Recinzioni ed accessi.
Art. 6 - Attuazione del piano delle regole.
Art. 7 – Regime giuridico dei titoli edilizi.
Art. 8 – Vigilanza edilizia.
Art. 9 - Programmi Integrati d’Intervento
Art. 10 – Piani attuativi.
Art. 11 – Progetto urbano.
Art. 12 - Permessi, autorizzazioni, concessioni già rilasciati.
Art. 13 – Autorizzazione paesaggistica.
Art. 14 - Destinazioni d’uso.
Art. 15 - Classificazione delle destinazione d’uso e carico urbanistico.
Art. 16 - Recupero dei sottotetti esistenti.

TITOLO II – COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

- Art. 17 – Disciplina urbanistica compensativa ed incentivale.
Art. 18 – Compensazione.
Art. 19 – Contestazioni.
Art. 20 – Circolazione di diritti e crediti.

TITOLO III – ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE

- Art. 21 - Assetti del territorio comunale.
Art. 22 – Tessuti del territorio consolidato.

TITOLO IV – TERRITORIO URBANIZZATO

- Art. 23 - L’assetto insediativo e i tessuti riscontrabili.
Art. 24 – Il tessuto storico: descrizione ed obiettivi regolatori.
Art. 25 – Micro-classificazione del tessuto storico.
Art. 26 – Norme generali per il tessuto storico.
Art. 27 – Edifici speciali.
Art. 28 - Tessuto della densificazione.
Art. 29 – Norme generali per il tessuto della densificazione.

Art. 30 – Tessuto della diffusione.

Art. 31 – Norme generali per il tessuto della diffusione – lotti edificati.

Art. 32 – Norme generali per la ricucitura sui lotti interstiziali con e senza compensazione ed incentivazione.

Art. 33 – Verde urbano.

Art. 34 – Tessuto della edificazione dispersa.

Art. 35 – Tessuto dell'attività produttiva.

Art. 36 – Tessuto sportivo.

TITOLO V – TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA

Art. 37 – Assetto paesaggistico-ambientale.

Art. 38 – Rapporti del Piano delle Regole con il Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. 39 – Rapporti del Piano delle Regole con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Art. 40 – Esame dell'impatto paesistico dei progetti.

Art. 41 – Beni paesaggistici ed altri beni pubblici.

Art. 42 – Le unità di paesaggio comprese entro le isopercettive.

Art. 43 – L'areale paesaggistico-ambientale.

Art. 44 – Cartellonistica.

Art. 45 – Areale agricolo.

Art. 46 – Areale agricolo a valenza paesaggistico ambientale.

Art. 47 – Reticolo idrografico.

Art. 48 – Rete ecologica.

Art. 49 – Areale boschivo.

Art. 50 – Areale boschivo ad elevata valenza paesaggistica.

Art. 51 – Areale lacuale a valenza paesaggistico-ambientale.

TITOLO VI – AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE

Art. 52 - Immobili sottoposti a tutela speciale.

Art. 53 - Beni storico-artistico-monumentali.

TITOLO VII – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 54 - Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art. 55 - Classe I - Fattibilità senza limitazioni

Art. 56 - Classe II – fattibilità con modeste limitazioni

Art. 57 - Classe III – fattibilità con consistenti limitazioni

Art. 58 - Classe IV – fattibilità con gravi limitazioni

TITOLO VIII – NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

Art. 59 - Ambito di applicazione e definizioni.

Art.60 - Procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi.

Art. 61 - Insediamento attività commerciali.

Art. 62 - Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali.

Art. 63 - Dotazione di servizi.

TITOLO X – FASCE DI RISPETTO

Art. 64 - Infrastrutture ferroviarie.

Art. 65 – Zona di rispetto stradale.

Art. 66 - Fasce stradali.

- Art. 67 - Zona di rispetto cimiteriale.
- Art. 68 - Zona di rispetto dei pozzi
- Art. 69 - Zona di rispetto delle linee elettriche.
- Art. 70 - Zona di rispetto delle linee di metanodotto.
- Art. 71 - Zona di rispetto dei corsi d'acqua.
- Art. 72 - Emissioni elettromagnetiche.
- Art. 73 – Tutela del verde.

TITOLO XI- NORME FINALI E TRANSITORIE

- Art. 74 – Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga.
- Art. 7_ - Ufficio di piano – commissione paesaggio.
- Art. 75 – Regolamenti attuativi - norma di chiusura.

ALLEGATI

- All. 1 : elenco alberi ed arbusti autoctoni

PREMESSA
METODOLOGICA

1. - Coordinate essenziali.

Il PIANO DELLE REGOLE è strumento di controllo della qualità urbana e territoriale: considera e disciplina - cartograficamente e con norme - l'intero territorio comunale, con esclusione delle aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione, individuati e normati nel Documento di Piano.

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 D.G.R. 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 urbanizzabili (denominate **areali**), in quanto concretamente destinate all'agricoltura, boscate od in quanto insuscettibili di trasformazione urbanistica per ragioni paesaggistico-ambientali.

2. - Il Piano delle regole nella l.r. 12/05.

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:

- 1) garantire la conservazione ed il riuso del costruito;**
- 2) assicurare la salvaguardia del territorio non edificato**
- 3) 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 (previsti dalla legislazione, ma non attivati dal PGT di Sangiano, se non in due casi nei tessuti della produzione).

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 trasformazione 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 più 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: profilo 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 dalla 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 ambiti: eterogenei, ma tutti comunque a vocazione consolidata e dunque non prossimi alla trasformazione.

V'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 le destinazioni dei singoli lotti: il principale strumento del quale ci si serve è invece 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) della trasformazione, allocati invece – nei comuni che, a differenza di Sangiano, 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 d.d.l. 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. Privilegiando 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 di 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 prodromica 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.

3. - 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 prescindendo dal confronto con questo patrimonio, a volte di elevato valore iconico, a volte più prosaico, ma a Sangiano sempre connotato da un rilevante significato, quantomeno sul piano identitario (e, sovente, 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 dato della non libera consumabilità dei suoli ed il PGT di Sangiano assume quale obiettivo l'espressione di un **modello urbanistico 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 non prevedere piani di recupero e 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 prende il posto delle zone A e B del d.m. 1444/1968 (inapplicabile in seguito alla l. cost. di riforma del Tit. V Cost.). 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 quantitativa: 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 od 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.

a) 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 hanno ancora subito la trasformazione edificatoria. Operata questa *summa divisio*, i territori consolidati vanno ulteriormente ripartiti in tessuti.

b) 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 architeturale, 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 Sangiano è stata quella di non sovrapporre, come accadeva nella logica del d.m. 1444/1968, suddivisioni e ricomposizioni artificiali rispetto alle reali linee di frattura che percorrono il territorio. Soprattutto a Sangiano sarebbe risultato improprio ridurre questa operazione alla sola fase di identificazione dei valori storico-architettonico-testimoniali. Si è quindi privilegiato un approccio attento 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 confidati 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».

Da questa analisi è risultato che, a differenza di alcuni comuni contermini (Ispra, Leggiano) a Sangiano non si registra una espansione (che a volte travalica i confini amministrativi del comune di riferimento, ponendo un problema di saldature lungo la rete viabilistica) entro un'area di insediamenti che si stende tra i confini dei nuclei storici ed il territorio a bassa densità, che solo per povertà lessicale continuiamo a chiamare campagna o periferia. Ha così origine, anche nella fascia pedemontana varesina, una nuova morfologia urbana: la «città diffusa». Si tratta di un'entità ancora difficilmente descrivibile, che costituisce un grave problema per il pianificatore. Il PGT di Sangiano assume come obiettivo la preservazione della cintura verde che contorna l'incasato e si spinge sino al monte, una cintura che – anche grazie agli sforzi di attenzione espressi dal precedente piano – mantiene ancora riconoscibili i limiti del

paese e che va preservata, onde evitare – come si è detto – ogni saldatura o regressione di parti del territorio a ‘non luogo’.

Tornando agli strumenti di cui si serve l’estensore del piano delle regole, va rimarcato che il lemma «tessuto» è semanticamente neutro: di per se 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

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

A. ENTRO IL PERIMETRO DEI TESSUTI CONSOLIDATI,

1. **tessuti storici**, che si segnalano in ragione un carattere eminente di matrice architeturale e storica e che vengono distinti in tre classi, in ragione della diversa datazione dei manufatti;
2. tessuti più propriamente urbanistici (**tessuti della densificazione, della diffusione**), che si ordinano in ragione del grado di densità che ha raggiunto l'edificazione e per ragioni tipologiche;

B. FUORI DAL PERIMETRO DEI TESSUTI CONSOLIDATI,

3. un tessuto puntiforme corrispondente ad un modello della **dispersione**, a cui sono riconducibili i fabbricati compresi nel **tessuto della residenza sparsa**;
4. vi sono poi i **tessuti dell'attività produttiva agricola, un tessuto produttivo ed un tessuto dell'attività sportiva**.

* * *

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:

1. **areale agricolo**, connotato da elevata fertilità e da uno sfruttamento effettivo ed efficiente;
2. **areale paesaggistico- agricolo**, connotato dal concorso di valenze produttive, ma altresì da una specifica rilevanza quale luogo di espressione dei valori estetici e identitari del paesaggio agricolo;
3. **areale paesaggistico-boschivo**, connotato dalla presenza di boschi che concorrono decisamente alle dinamiche percettive (boschi di frangia e di prima percezione; boschi di mitigazione e schermatura);
4. **areale boschivo**, connotato da presenze boschive prive di specifica rilevanza paesaggistica;

Sul piano programmatico, si evidenziano delle previsioni edificatorie in funzione di **ricucitura**, che si collocano – pressoché integralmente – entro gli ambiti delle aree interstiziali identificate come tali nella VAS e, comunque, tutte entro il perimetro dei tessuti consolidati (con sigla AR).

Trovano inoltre spazio vicende di matrice **compensativa**, nelle quali l'edificabilità è giustificata – sempre con effetto di ricucitura – da esigenze infrastrutturali (espresse anche dal piano dei servizi). La compensazione, secondo il parametro del valore venale di cui alla l. 244/2008, va ad indennizzare il proprietario della cessione di aree a vantaggio dell'amministrazione comunale. Si tratta di 6 aree, con sigla (ARn).

La dotazione volumetrica di queste aree edificabili risente anche dell'esigenza di non sopprimere integralmente i residui del precedente PRG (che già prevedevano un indice della 0,6 mq/mc).

Secondo le indicazioni del documento di piano, al di fuori del perimetro dei tessuti consolidati, trovano un certo numero di ambiti della trasformazione, a carattere residenziale e produttivo.

Si tratta, precisamente, di sette piani attuativi a destinazione residenziale (PAn) e due piani attuativi a destinazione produttiva (PAAn)

LE PREVISIONI DI PIANO

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

Aree di ricucitura

1. **AR**: Aree di ricucitura dell'urbanizzato denso;
2. **ARC**: Aree di completamento dell'urbanizzato denso con compensazione;

Aree di trasformazione

- PA**: Ambiti di trasformazione residenziale
PAA: Ambiti di trasformazione artigianale.

4. - La questione del centro storico.

La l.r. 12/05 lascia notevole autonomia ai comuni nel dettare le regole che si attagliano 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. 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 Sangiano la ricerca dell'esorbitante, dell'emersione monumentale, dell'emozione estetica 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 l. 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, etc.).

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 Sangiano, 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, con gli strumenti a disposizione di un comune, si vuole rafforzare l'identità di questo tessuto, quale luogo della continua formazione-conferma dell'identità sociale Sangianose.

5. - I territori a vocazionalità 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 una assenza di prospettive di trasformazione,

in un'ottica di preservazione delle tipologie di utilizzo del territorio 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, V comma, della l.r. 12/05) delle previsioni contenute nel P.T.C.P. 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 del 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 taluni ambiti della trasformazione. Queste previsioni rivestono tuttavia valenza strategica per il Comune di Sangiano, sul piano insediativo ed infrastrutturale (basti pensare alla nuova viabilità verso il cimitero). È stata preventivamente valutata la sostenibilità di tali opzioni secondo gli schemi della D.G.R. 19 settembre 2008, n. 8/8058.

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 varesino e Sangianose, ampiamente modellato dall'uomo, in cui il susseguirsi delle coltivazioni è intervallato ritmicamente dai segni forti della presenza antropica che sono divenuti altrettanti iconemi (la cascina, i terrazzamenti, le tracce dell'approderamento, etc.). 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'esercizio 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 considerata 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.

6. – 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 Piano territoriale Paesistico Regionale, il quale 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. 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).

La tutela, la valorizzazione e – soprattutto – la riqualificazione del paesaggio costituiscono un obiettivo prioritario del PGT, riassumibile nella formula della **pianificazione per la qualità del paesaggio locale**. In particolare, l'azione di riqualificazione 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, 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 procedimento 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 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-deposito-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 equordinato 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 di paesaggio non soffre limiti spaziali e si estende – anche a Sangiano - 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 (in queste fattispecie ci si trova di fronte ad un paesaggio da recuperare o, in qualche caso, da reinventare secondo

canoni ancora tutti da definire: si pensi ai luoghi della produzione dimessi, assai comuni nei territori attigui a Sangiano).

Questo radicale ripensamento della nozione normativa di paesaggio, che ha coinciso con la fase di elaborazione del piano sangianese, 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 si quella comunale.

L'affiancarsi ad una concezione 'monumentalista' (il paesaggio come bene coincidente con alcuni quadri emergenti) 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 Sangiano la consapevolezza di questa mutata concezione del paesaggio si esprime salientemente attraverso una puntuale analisi di talune **isoperceptive**, 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 intellettuale-culturale del riconoscere).

a. Ciascuna di queste isoperceptive è stata previamente identificata, distinguendo tra **isoperceptive statiche** (dal monte) e **cinematiche** (il paesaggio percepibile dalle strade, nei suoi diversi quadranti: una sequenza di scorci di notevole rilevanza che coincidono per molti non sangianesi in transito con l'immagine stessa del territorio di Sangiano).

b. Entro ciascuna isoperceptiva, facendo ricorso alle leggi dell'ottica e della fisiologia oculare (che segnano il limite sterno della percezione: 'ciò che si vede'), è stata distinta una **isoperceptiva di primo piano** ed una **isoperceptiva di sfondo**.

c. Di ciascuna delle isoperceptive, 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, matericità etc – risaltano rispetto al contesto e divengono dei **catalizzatori-attrattori percettivi**. Questi catalizzatori possono – a loro volta – assolvere la funzione o di **icomoni** (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 **destruttori** (ossia elementi disorganici, che segnano negativamente lo statuto percettivo di un luogo, contribuendo a radicare una memoria qualificabile in negativo nel percettore, sino a distrarlo dalla distinta visione di altri elementi pur non negativi).

d. 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. Ciò non solo nelle zone vincolate, bensì in tutto il territorio, patrimonio identitario e dunque culturale, dell'intera comunità sangianese.

ARTICOLATO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI

ART. 1 - 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 presente piano delle regole ed è articolata per tessuti e per areali.

ART. 2 - IL PIANO DELLE REGOLE: FUNZIONE, OGGETTO ED EFFICACIA.

1. 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. Il piano delle regole ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo e la salvaguardia delle aree edificate ed agro-naturali.

Tali diversi ambiti sono identificati in via ricognitiva secondo criteri funzionali e morfologici.

Il piano delle regole ha effetto conformativo dei suoli.

2. Le norme, generali ed astratte, dettate dal piano delle regole assolvono essenzialmente alle funzioni di:

- garantire la conservazione ed il riuso del costruito;
- assicurare la salvaguardia del territorio non edificato
- promuovere la qualità paesaggistico dell'intero territorio comunale, con particolare riferimento alle nuove costruzioni
- assicurare eguale trattamento ai fondi che presentano medesime condizioni morfologiche e ripartire secondo un criterio di giustizia distributiva le potenzialità edificatorie.

3. Il piano delle regole, anche alla luce delle previsioni del PTCP della Provincia di Varese:

a) INDIVIDUA, all'interno dell'intero territorio comunale,

I TESSUTI: parti di territorio comprese in un apposito perimetro, su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprensivi delle aree libere interstiziali (edificabili e non); il piano delle regole distingue:

tessuto storico;

della densificazione;

della diffusione;

della dispersione;

della produzione;

sportivo.

GLI AREALI: parti di territorio agro-naturale, da preservare da trasformazioni; il piano delle regole distingue:

l'areale agricolo, che comprende le aree effettivamente destinate all'agricoltura;

l'areale agricolo-paesaggistico, comprensivo delle aree maggiormente rilevanti nella costruzione del paesaggio agricolo;

l'areale boschivo, che comprende le aree boscate (ai sensi della l.r. 27/2004);

l'areale boschivo-paesaggistico, comprensivo delle aree boscate di maggior rilevanza paesaggistica, quali boschi di frangia, aventi funzione di mitigatore e schermo percettivo;

b) INDICA gli immobili e le aree assoggettate a vincoli e misure di tutela in base alla normativa statale e regionale;

c) CONTIENE, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, le indicazioni previste dall'art. 57, comma 1, lett. b), L.R.n.12/05 e dal PTCP;

4. Il piano delle regole non opera negli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a piano attuativo, espressamente individuati dal documento di piano.

5. Entro i tessuti storici, il piano delle regole individua i beni culturali storico-artistico-monumentali oggetto di specifica tutela ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (ivi compresi i beni pubblici ultra cinquantennali ex art. 10 del D. lgs. 42/2004 cit.), e definisce le linee di salvaguardia dei valori paesaggistici, storico-testimoniali ed identitari diffusi e d'insieme meritevoli di protezione e valorizzazione.

Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 8, comma I, lett. b), l.r. 12/05, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano salientemente il patrimonio edilizio esistente nelle sue componenti elementari che debbono essere rispettate in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante permesso di costruire convenzionato o progetto urbano, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili di interesse culturale.

6. Per gli ambiti di cui al comma precedente, inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione.

7. Inoltre, il piano delle regole:

a) per le aree effettivamente destinate all'agricoltura:

1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, anche dal punto di vista paesaggistico;

2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso, secondo le previsioni del tessuto della residenza sparsa.

b) per le aree di elevato valore paesaggistico-ambientale detta – secondo un principio di miglior definizione - ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

8. 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.

9. Ai sensi dell'art. 13, comma 12, della l.r. 12/05, 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 (DIA), che risultino in contrasto con le previsioni di tale documento.

10. Sono decaduti gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente piano delle regole. Conservano efficacia i piani attuati ancora in

esecuzione ed i permessi di costruire e le denunce di inizio attività, purché i lavori siano effettivamente iniziati ed abbiano termine entro i termini di legge.

11. Il Piano delle regole si integra con il regolamento edilizio e, per i requisiti ed incentivi paesaggistico-energetici, con il regolamento ambientale ed energetico che verrà approvato entro un centottanta giorni dall'entrata in vigore del presente PGT.

ART. 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.

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.

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.

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, i bow-window, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 2.00 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 2.00. Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, si escludono le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, 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 sterrato. Essa mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e non può essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni posate su cemento che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. 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 della dalle varie funzioni correlate, sul piano urbanistico-regolatorio, alle 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 100 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 seguenti essenze arboree ed arbustive: nell'allegato 1 sono indicate le essenze autoctone.

3. Sono grandezze edilizie:

a) Superficie lorda di pavimento S_{lp}: misura in m² la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici; vanno

comutate nella Slp i locali ricavati nei sottotetti che presentano i requisiti sufficienti per il recupero abitativo in applicazione della normativa regionale vigente (indipendentemente dal decorso del quinquennio dalla fine lavori).

Non si computano invece nella slp:

- la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri comuni negli edifici pluriappartamento con porzioni in comunione o condominio;
- la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio, ivi compresi tutti i manufatti finalizzati all'efficienza energetica, termica ed acustica;
- spazi non interamente chiusi anche se coperti, manufatti quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, qualora siano racchiusi da pareti per oltre il 50% del loro perimetro, non computando pilastri e colonne isolate, a condizione che la superficie di tali spazi non superi il 15% della Slp complessiva;
- i soppalchi, quando non superino il 30% della Slp del locale soppalcato;
- locali completamente interrati o emergenti non oltre m 0,70, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi, quando non superino il 35% della Superficie coperta Sc;
- le autorimesse, nel limite di 1/10 della Sc dell'immobile a cui accedono, gli spazi di manovra ed uno spazio pertinenziale per unità immobiliare, nel limite fisso di mq 2,20, con H inferiore a 2,10 mt, incorporato all'edificio principale
- le superfici inagibili – ancorché ispezionabili – costituite da cunicoli, serbatoi, silos e simili;
- le superfici – incorporate all'edificio o poste a confine – destinate a deposito attrezzi si superfici lorda non inferiore a 2,40 per ogni unità abitativa
- 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: misura in m³ la somma dei prodotti della Slp di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso all'intradosso del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura (intradosso del colmo); al solo fine del computo degli oneri costruttivi e per la verifica degli edifici esistenti, si considera volume (virtuale) il prodotto della Slp per l'altezza di 3 metri.

c) Qz - Quota zero: è costituita dalla media di tutte le quote naturali del terreno misurato agli spigoli del fabbricato.

d) Numero dei piani P: il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la Slp, compresi i sottotetti suscettibili di essere resi agibili (per dimensioni od anche soltanto in ragione della possibilità di connessione con gli spazi abitativi); questa grandezza viene utilizzata per i soli edifici residenziali di nuova edificazione.

e) Altezza dei fabbricati H: l'altezza si misura dalla quota media del terreno all'estradosso dell'ultimo piano, se solaio inclinato si considera altezza media.

f) Distanza tra fabbricati Df: è la distanza - inderogabile - che intercorre tra le pareti o parti di pareti, finestrate e non, di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,00, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le due pareti negli

altri casi. Tale distanza è inderogabilmente fissata, in caso anche di una sola parete finestrata, in **dieci metri**. Edifici collegati unicamente da pensiline o da porticati sono considerati alla stregua di manufatti diversi ai fini del computo della distanza tra fabbricati.

g) Distanza dai confini Dc: è la distanza – inderogabile - tra le pareti di un edificio e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,00, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e la linea di confine del lotto. Tale distanza è fissata in **cinque metri**. Per le costruzioni completamente interrato si applica la disciplina del codice civile.

h) Distanza dalle strade Ds: è la distanza - inderogabile - tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblico od una vicinale aperta al pubblico transito e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,00, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e il limite zone per la viabilità esistenti o previste dal presente PGT. Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle correlative distanze e fasce di rispetto si assumono le definizioni e previsioni del codice della strada e del correlativo regolamento attuativo. Eventuali rampe devono mantenere un arretramento di tre metri dal filo strada, mentre piscine, vasche ed altri serbatoi e, comunque, tutte le costruzioni interrato devono mantenersi ad una distanza di mt. 2,50 dal filo strada.

4. Si distinguono i seguenti indici:

a) Indice di edificabilità territoriale Et: rappresenta la volumetria massima realizzabile per ogni m² di Superficie territoriale St; il rapporto è espresso in m³/m² e trova applicazione nei piani attuativi.

b) Indice di edificabilità fondiaria Ef: esprime in metri cubi su metri quadrati il volume massimo edificabile su ogni metro quadrato di superficie fondiaria disponibile; il rapporto è espresso in m³/m².

c) Indice di copertura Ic: 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.

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 o di utilizzo per il fondo residenziale, con volume inferiore al 5% di quello dell'unità immobiliare a cui accede, avente un massimo di 50 mq di Sc, altezza media interna inferiore a mt. 2,20 e altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso della copertura, misurata al colmo. Non determina la formazione di S_{lp} se incorporato all'edificio principale; può essere realizzato anche a confine, per uno sviluppo lineare massimo di sei metri. 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 micenei 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.

f) Lotto: area edificabile asservita o da asservibile 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.

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 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.

ART. 3 – AREE DI PERTINENZA.

1. Costituisce area di pertinenza di una costruzione (esistente ed edificando) la superficie identificabile per effetto dell'applicazione – anche ai fabbricati preesistenti - degli indici di fabbricabilità espressi dal presente PGT (cd. indice attualizzato).

2. L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di permesso di costruire o DIA e da formalizzare con apposito atto prima della chiusura dei lavori. L'Ufficio Tecnico provvede ad indicare le aree di pertinenza che sono asservite alle costruzioni una volta realizzate.

3. Tali superfici, anche in presenza di frazionamenti o di passaggi di proprietà, non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini del computo degli indici di edificabilità. Qualora la superficie fondiaria oggetto dell'intervento non risulti indicata, l'Amministrazione Comunale verificherà l'eventuale esistenza di aree contigue che, alla data di adozione del P.G.T., appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto. Qualora ciò si verifichi, il rispetto degli indici dovrà essere verificato sia con riferimento alla area oggetto dell'intervento, sia all'insieme degli edifici e delle aree contigue che risultavano non frazionate alla data suddetta.

Un lotto è saturo quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume o la superficie edificabile computati secondo gli indici espressi dal vigente piano di governo del territorio e l'area di pertinenza degli stessi coincide con la superficie del lotto.

4. E' consentito il trasferimento di volumetria tra lotti appartenenti allo stesso tessuto.

5. Ai fini della quantificazione dell'area di pertinenza:

- per le nuove costruzioni e gli ampliamenti operano gli indici del relativo Tessuto secondo il presente piano;

- per le costruzioni esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, operano l'indice del sedime della proiezione del fabbricato sul lotto di proprietà (con minimo indice di densità di 1,6 mc/mq), per edifici prevalentemente residenziali, e il rapporto-indice di copertura di 1/4, per edifici con altre destinazioni;

- per le costruzioni esistenti realizzate dopo l'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, operano gli indici di fabbricabilità previsti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio;

- per gli edifici ricadenti nel tessuto delle residenze sparse opera l'indice di densità 0,6 mc/mq.

6. Il vincolo di pertinenza decade in caso di nuove prescrizioni urbanistiche che consentano un'edificabilità maggiore di quella prevista originariamente.

ART. 4 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI – 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;

b) NUOVA COSTRUZIONE: Demolizione e ricostruzione, Ampliamento, Innalzamento, Nuova edificazione (secondo la nozione espressa dall'ordinamento regionale).

2. Per le definizioni degli interventi edilizi si rinvia all'art. 27 della l.r. 12/05, qui integralmente recepito, anche ai fini della qualificazione degli interventi e del correlativo regime anche in relazione alla relativa onerosità.

2. Le demolizioni-ricostruzioni sottostanno alla distanza da confine ed a ogni altro parametro, compresa l'altezza massima (H), fissato dal piano solo in caso di ricostruzione su altro sedime, limitatamente alla porzione posta su sedime diverso dalla preesistenza.

3. Il recupero abitativo del sottotetto, ove eccezionalmente 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.

4. Sono considerati ad ogni effetto nuova costruzione gli interventi che non siano stati espressamente definiti 'temporanei' dall'amministrazione comunale con provvedimento espresso, che indica anche le garanzie di rimozione al termine del periodo di permanenza sul territorio, comunque non superiore a due mesi.

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

ART. 5 – RECINZIONI, ACCESSI, ALLINEAMENTI

1. Le recinzioni debbono rispettare l'organizzazione viaria definita dal piano dei servizi, 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 m. 3,00 dalla mezzzeria stradale esistente.

2. Nel tessuto storico sono ammesse, senza particolari limitazioni circa le caratteristiche costruttive e dei materiali, le recinzioni delle aree non visibili dagli spazi pubblici. Nel caso invece di 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 salve particolari situazioni che impongano una specifica configurazione (altezza, forma, materiale) coerente con le architetture circostanti, sono consentite recinzioni di altezza complessiva non superiore a m. 2,00, misurati dal piano stradale o, in subordine, dal piano di campagna del lotto da recintare, con la parte piena non superiore a m. 0,50 da terra. In alternativa, altre recinzioni piene dovranno essere valutate dalla commissione paesaggio.

Si può derogare dalla suddetta altezza di cm. 50 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, è consentita la delimitazione dei fondi destinati a coltura con staccionate semplici o fili tesi fra pali direttamente infissi nel suolo, di altezza non superiore a m. 1, con esclusione di opere cementizie, limitate alle sole fondazioni non sporgenti dal suolo ed incassate nel suolo; sono ammesse altresì tipologie costruttive in pali di legno su indicazioni della

commissione paesaggio. Deve comunque sempre essere garantita la transitabilità della fauna selvatica.

5. Le recinzioni possono subire ulteriori arretramenti, indicati dall'U.T.C. in sede di assegnazione dei punti fissi, su conforme parere della commissione paesaggio, per esigenze di pubblico interesse connesse alla viabilità.

6. I limiti di altezza di cui al 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 m. 4,00: 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 si deve tenere conto delle indicazioni puntuali impartite dell'Ufficio Tecnico comunale.

Ove la caratteristica della strada lo consenta, 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.

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 costituenti.

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.

ART. 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.

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) 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 incentivati, l'intervento diretto è subordinato a permesso di costruire convenzionato, egualmente necessario per interventi che interessano aree con Sf superiore a 700 m². 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 all'approvazione di piani attuativi, di iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT. I piani attuativi si sostanziano nelle figure di strumenti attuativi previsti dalla legge e dal PGT, nonché nei Programmi Integrati d'Intervento ed in ogni altro programma complesso finalizzato alla riqualificazione urbana e territoriale previsto dalla legislazione nazionale e regionale.

4. Sino alla approvazione del piano attuativo possono proseguire le utilizzazioni del fondo, mentre è preclusa ogni trasformazione urbanistica costituente nuova costruzione.

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

ART. 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. Nel caso di assunzione di oneri infrastrutturali da parte del soggetto attuatore o di dispiegamento dei dispositivi compensativi ed incentivi, il permesso è corredato da una convenzione.

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'amministratore condominiale od agli altri condòmini.

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

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 qualora ricorrano esigenze urbanistiche, paesaggistiche e viabilistiche ed eventualmente richiedere nuovi progetti nei casi di soluzioni compositive ritenute incompatibili con il paesaggio urbano.

ART. 8 – VIGILANZA EDILIZIA

1. La vigilanza edilizia è la funzione di accertamento-repressione-sanzione degli abusi riscontrati. Tali attività sono esercitate nelle forme e secondo i procedimenti fissati dalla legge e nei 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 complessità, indice una sessione istruttoria, nella quale le parti articolano in 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, entro l'anno successivo alla data di presentazione della DIA, sono oggetto di visita di controllo da parte degli organi competenti, che redigono verbale.

ART. 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 della l.r. 12/05. I PII si connotano per la previsione di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse di carattere strategico ed essenziali per riqualificazione di ampi ambiti.
2. In particolare i PII, caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di intervento, trovano applicazione nelle aree di espansione extraurbana, al fine di favorire un disegno equilibrato di nuove polarità urbane.

ART. 10 - PIANI ATTUATIVI

1. Quando imposti dal PGT 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 reperire dotazioni territoriali, i piani attuativi, compresi i PII, sono proposti nel rispetto della procedura di progetto urbano 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 oneri 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. 1-*bis* della l. 241/90.
2. Nel procedimento di esame dell'istanza di piano attuativo deve essere indetta una sessione pubblica, debitamente pubblicizzata per pubblici proclami, alla quale sono invitati anche i proprietari confinanti. 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 attuabili 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 prestazioni

richieste dal comune in luogo od in aggiunta alla cessione di aree secondo parametri predeterminati.

8. Al soggetto attuatore possono essere richieste prestazioni ulteriori al fine di innalzare i livelli 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 scemputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) è regolata dalla legge (D. lgs. 161/2006, artt. 32 e 122): la determinazione circa l'ammissione dello scemputo ha carattere discrezionale ed è assunta dalla Giunta, a in seguito a valutazioni di opportunità che tengono conto anche degli equilibri di bilancio; l'amministrazione indice la gara 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 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.

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.

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

11. L'amministrazione comunale, successivamente all'approvazione del PGT, pubblica ogni biennio una deliberazione giuntales 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.

ART. 11- PROGETTO URBANO

1. Il progetto urbano costituisce 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 urbano è obbligatoria nei piani attuativi ed in caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione su fondi confinanti con strutture pubbliche o posti in affaccio sulle strade pubbliche e per gli interventi di nuova costruzione con volume superiore a 700 mc su aree poste all'interno delle isopercettive rilevanti identificate dal PdR ed in ogni altro caso in cui l'amministrazione comunale ne dichiara 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 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
- 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.

I contenuti della proposta di assetto saranno definiti dal apposita deliberazione della Giunta 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 quali 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 degli eventuali contributi partecipativi, è redatto il Progetto 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 urbano.

ART. 12- PERMESSI, AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI GIÀ RILASCIATI.

1. Sono fatti salvi i piani attuativi, i permessi di costruire e le DIA anteriori alla data di adozione del PGT: i suddetti titoli ed atti abilitativi mantengono inalterati i propri termini di efficacia.

2. Il rinnovo dei provvedimenti del comma 1, la proroga dei piani attuativi, le varianti a DIA e permessi di costruire sono subordinati al rispetto della normativa vigente al momento del rilascio del provvedimento medesimo.

ART. 13- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.

1. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dall'amministrazione comunale, con il coinvolgimento 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 PdR.

ART. 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. Oltre alle destinazioni d'uso previste senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime o massime, espresse in forma percentuale, da non superare (destinazioni d'uso regolate).

2. Qualora sia necessario realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente previste dal presente piano delle regole, l'amministrazione comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle specificatamente 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. 12/05.
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.

ART. 15- CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONE D'USO E CARICO URBANISTICO

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)
- 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 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. Sul territorio comunale non sono ammesse grandi e medie strutture di vendita né centri commerciali di cui al d.lgs. 114/98 ed alla l.r. 14/99 o di cui ai provvedimenti regionali attuativi delle disposizioni in materia di commercio.

ART. 16- RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

1. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito in tutti i tessuti, ad esclusione di quelli storici, solo in caso di comprovati bisogni familiari, insuscettibili di altra forma di soddisfacimento. 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 ed ogni ulteriore elemento incrementale deve rispettare le altezze massime previste per ciascun tessuto e le distanze previste dal piano delle regole e dalla legge e deve conformarsi ai valori espressi dalla isopercettiva entro cui ricade il fabbricato oggetto di intervento. Nei tessuti storici e sui fabbricati di interesse storico-architettonico il recupero abitativo dei sottotetti non può determinare mutamenti dell'altezza della copertura od alterazione della pendenza delle falde. In questi tessuti il recupero abitativo dei sottotetti non può determinare la formazione di abbaini e comunque di aperture sui lati rivolti verso strade pubbliche. In ogni caso, l'amministrazione comunale può sottoporre alla procedura di progetto urbano gli interventi di recupero.

TITOLO II –
COMPENSAZIONI
ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

ART. 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 indicate dal RECENS 21 o da altri omologhi documenti comunali.

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 prestazioni), 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 della fine 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. L'amministrazione comunale opera verifiche su almeno il 50% dei cantieri nei quali siano in corso interventi che beneficino del regime incentivale.

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.

ART. 18 - COMPENSAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 11 della l.r. 12/05, il presente piano delle regole regola 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 delle potenzialità edificatorie, calcolate tenendo conto dell'onere gravante sul fondo, con aggiunta di un credito compensativo alla dotazione intrinseca del fondo.
2. Nell'allegato grafico del 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 ACA ed ACB, 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.

ART. 19- CONTESTAZIONI

1. In caso di contestazioni sulla proprietà dell'area ceduta all'amministrazione, 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, attenuti 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.

ART. 20 - CIRCOLAZIONE DI DIRITTI E CREDITI

1. Il PGT non prevede la cedibilità su base generalizzata di diritti incentivali e dei crediti compensativi.
2. E' ammesso il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, anche a titolo compensativo od incentivale, anche tra fondi non attigui, purché sottoposti al medesimo regime urbanistico e ricompresi nel medesimo tessuto.

TITOLO III – ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 22 - TESSUTI DEL TERRITORIO CONSOLIDATO

1. I territori consolidati – individuati graficamente con apposito perimetro che comprende anche le aree libere interstiziali e di completamento - 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 architettuale tipizzante, del pregio intrinseco del costruito e della densificazione-diffusione nello spazio.
2. All’esterno del perimetro dei tessuti consolidati, gli interventi costruttivi devono essere preceduti da piano attuativo, secondo le previsioni del documento di piano.

TITOLO IV – TERRITORIO URBANIZZATO

ART. 23 - L’ASSETTO INSEDIATIVO E 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:

tessuti storici;
della densificazione;
della diffusione;
della dispersione;
dell’attività produttiva
dell’attività sportiva.

2. *IL TESSUTO STORICO* è costituito dalla trama dal nucleo generatore settecentesco, dai territori della modesta espansione registratasi sino alla metà del secolo XX, nei quali è compresa la quasi totalità dei manufatti – privati e pubblici - che presentano una particolare rilevanza dal punto di vista dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici, anche in relazione al senso e al significato assunti nella memoria degli abitanti del comune. Inoltre in questi tessuti si riscontra la presenza di un riconoscibile ‘centro storico’, bene culturale diffuso che a Sangiano assume valore paesaggistico in chiave eminentemente testimoniale ed identitaria, quale traccia sensibile del processo insediativo storicizzato. In questo tessuto è presente anche il segmento più importante dell’assetto infrastrutturativo, in ragione della concentrazione delle principali centrali erogative.

3. *IL TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE* è costituito dal segmento di territorio quasi completamente trasformato, definito nei caratteri morfologici e funzionali e connotato da una significativa compattezza ed uniformità formale, formatosi a partire dal secondo dopoguerra, nella fase che ha preceduto il 1967 od in attuazione dei precedenti strumenti urbanistici. Comprende aree interstiziali libere idonee alla trasformazione, con indice edificatorio decrescente.

4. *IL TESSUTO DELLA DIFFUSIONE* è costituito dalla parte più ampia del territorio consolidato ed è solo parzialmente configurato; all’interno di questo tessuto si interpongono ampie aree interstiziali, talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura ed il completamento.

5. *IL TESSUTO DELLA DISPERSIONE* si estende, in carenza di un ordine e secondo un andamento tipicamente puntiforme, fuori del perimetro dei tessuti consolidati sino a comprendere episodi edificatori, primariamente costituiti ville e da edifici agricoli che hanno da tempo e definitivamente dismesso tale funzione, disorganici rispetto alla vicenda diffusiva seguita

dall'assetto insediativo tainese. Non sono consentiti interventi accrescitivi massivi di tali manufatti, anche in ragione della distanza che li separa rispetto alle reti di servizio.

6. *IL TESSUTO DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA* comprende gli ambiti occupati dalle innumerevoli aziende manifatturiere artigianali presenti sul territorio.

7. *IL TESSUTO SPORTIVO* comprende un ambito destinato ad attrezzature sportive private di interesse pubblico.

ART. 24 – IL TESSUTO STORICO: DESCRIZIONE E OBIETTIVI REGOLATORI

1. Entro il tessuto storico riscontrabile in Sangiano si evidenziano segmenti del sistema insediativo connotati per la riconoscibile presenza di edifici risalenti 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 precodificistiche 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 costituisce documento;
- b) la preservazione della prevalenza della destinazione d'uso residenziale, in equilibrio con una adeguata compresenza della rete di attività di servizio ancora presente (esercizi commerciali-ricettivi ed attività micro-artigianali);
- c) la riqualificazione dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione 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, che assolve altresì la funzione di principale polo della coesione sociale.

ART. 25 – MICRO-CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO STORICO

1. Entro il tessuto storico si identificano tre micro-tessuti:

- a) *Micro-tessuto di impianto anteriore al 1800*, 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) *Micro tessuto di impianto anteriore al 1900*, comprende le parti edificate strutturate nel XIX secolo.
- b) *Micro-tessuto di impianto novecentesco*, costituito da edifici precedenti al 1942, si estende 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 densificazione in seguito alla ricostruzione successiva alla seconda guerra mondiale; non presenta caratteri tipologici uniformi, fatta salva la significativa densità.

ART. 26 - NORME GENERALI PER IL TESSUTO STORICO

1. Secondo un approccio orientato alla tutela ed ad al recupero filologico, in tutto il tessuto storico sono consentiti unicamente gli interventi compresi nella categoria del recupero edilizio, come definiti dall'art. 4 del presente piano delle regole.

2. I progetti di recupero relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria, in stretta coerenza con le indicazioni fornire dalle schede riferite a ciascun edificio, 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 all'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 una analisi volta a comprovare la coerenza con i valori paesaggistici dell'isopercettiva in cui ricade l'edificio;

c) preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in 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.

3. Gli interventi della categoria recupero edilizio sono consentiti con modalità diretta, ossia senza piano attuativo.

4. Sottostanno alla procedura di progetto urbano - le ristrutturazioni, senza demolizione, - le ristrutturazioni con demolizione-ricostruzione, ammesse solo in caso di eliminazione di superfetazioni, - gli interventi sull'involucro esterno di edifici appartenenti ad una pluralità di proprietari. In ogni caso, l'amministrazione può imporre specifiche e puntuali prescrizioni ed indicare materiali, approcci e tecniche di intervento a salvaguardia dei valori oggetto di tutela.

5. Negli interventi che coinvolgono 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 con altro tipo di pavimentazione.

6. Tutti gli interventi sono comunque rigidamente informati:

a) alla conservazione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni;

b) al mantenimento e alla salvaguardia dei fronti degli edifici e degli elementi isolati di interesse storico-culturale, architettonico e paesaggistico;

c) al mantenimento e alla manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, e al rispetto delle aree di pertinenza;

d) alla ricerca di omogeneità tra strutture edilizie ed ambiente;

e) al mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori, decori e finiture per edifici o blocchi di edifici;

f) al miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti.

7. Nel tessuto storico è vietato ogni ampliamento o nuova costruzione. Potrà essere recuperato il volume esistente, compreso – in termini incentivali - quello generato da superfetazioni che vengano contestualmente eliminate.

8. E' ammessa 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.

9. Nel tessuto storico sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Funzioni commerciali con Cu A

b) Funzioni terziarie con Cu A

10. E' ammessa la destinazione residenziale ed è altresì consentita ed incentivata, mediante la riduzione prevista dalla delibera degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigente all'atto della presentazione del progetto, la destinazione d'uso del piano terra degli immobili con affaccio su strada

- alla funzione commerciale c.d. di vicinato (vendita al dettaglio, compresa la vendita di giornali),

- all'esercizio delle attività di parrucchiere ed estetista,

- all'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 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 confezionati 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-café e simili: (esercizi in cui è prevalente la somministrazione di bevande, comprese quelle moderatamente alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di dolci e spuntini); f) bar pasticceria, bar gelateria, cremeria, creperia e simili: (barcaffé 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 the 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); con esclusione delle seguenti tipologie: disco-bar, piano bar, american-bar, locali serali e simili - discoteche, sale da ballo, locali notturni.

E' altresì ammessa ed incentivata, con esenzione degli oneri costruttivi, la destinazione

- all'uso terziario;

- all'uso quale sede di gruppi ed associazioni.

11. Nei casi indicati nel precedente comma, i requisiti richiesti ai fini del computo del parcheggio pertinenziale sono soddisfatti se viene dimostrata la disponibilità di spazi a parcheggio 1,0 mq nel rapporto di 1,0 mq per la superficie di vendita e di somministrazione (0,4 mq per 1.0 mq di spazi a terziario ed a sede di gruppi ed associazioni effettivamente adibiti a luogo di contatto con il pubblico od alla frequentazione degli associati), esclusi gli spazi di manovra, aperto al pubblico ed immediatamente accessibile, di cui, il 40% della superficie posta in posizione prossima rispetto al pubblico esercizio ed il residuo 60% su aree libere debitamente segnalate poste a distanza non superiore a 500 m e comunque poste in un ambito di isocrona pedonale idonea a dimostrare la raggiungibilità pedonale, anche da parte di soggetti non deambulanti, in un tempo non superiore ai 5 minuti.

12. Nel tessuto storico debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, come definite dal presente piano delle regole.

Si osservano le distanze tra i fabbricati (Df), le distanze tra i confini (Dc) e le altezze massime (H) non inferiori a quelle preesistenti.

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

le sopraelevazioni ed ampliamenti si attueranno, in linea generale, sui corpi di fabbrica interni e meno percepibili nella isopercettiva in cui ricade l'edificio;

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);

nell'ambito della procedura di progetto urbano verranno verificate le compatibilità paesaggistiche e le relazioni spaziali con i fabbricati attigui.

14. Tutti gli interventi dovranno mantenersi coerenti con l'apposito 'quaderno degli interventi', che assolve la funzione di mantenere coerenza e continuità con le pratiche di intervento praticate nella vigenza del PRG.

ART. 27 - EDIFICI SPECIALI

1. Gli edifici e complessi speciali sono costituiti dagli edifici civili e religiosi, singoli o aggregati connotati da una notevole rilevanza simbolica e pro-coesiva nella struttura urbana.

2. Oltre agli interventi della categoria recupero edilizio, definiti nel presente piano delle regole e nella l.r. 12/05, sono anche consentiti gli interventi di:

a) Ristrutturazione edilizia con aumento di Slp nei limiti del 15%, finalizzata al ripristino dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari alterati ed al rafforzamento dell'offerta di prestazioni pro-coesive;

b) Demolizione e ricostruzione, con aumento di Slp nel limite del 25%, finalizzata, oltre che ed al rafforzamento dell'offerta di prestazioni pro-coesive, anche al miglioramento della qualità architettonica di edifici e complessi che presentino perdita dei caratteri tipologici e formali originari, assenza di valore architettonico, incongruenza rispetto al contesto, degrado fisico e necessità di ripristinare la qualità morfologica degli spazi aperti.

3. Gli interventi ampliativi sono sottoposti alla procedura di progetto urbano. Trovano applicazione le norme del codice civile sulle distanze.

4. Negli Edifici e complessi speciali, oltre a quanto disposto nei precedenti articoli, sono escluse anche le destinazioni d'uso:

a) Funzioni residenziali ad eccezione della residenza di rappresentanza, direzione e custodia e di quella esistente al momento dell'adozione del PGT;

b) ogni altra destinazione diversa da quelle coerente con la funzione che il manufatto assolve nell'assetto insediativo.

ART. 28 – TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE

1. Per tessuto della densificazione si intendono i segmenti del sistema insediativo riconducibili ad un modello diffusivo d'impianto non omogeneo, con manufatti realizzati nel primo e secondo dopoguerra, in regime di nulla-osta o licenza edilizia, in carenza di piano od in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici.

2. In questo tessuto – connotato da una significativa densità per effetto di una progressiva saturazione – si interpongono aree interstiziali libere.

2. Nel tessuto della densificazione, 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;
- 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 formazione di un patrimonio edilizio incrementale di elevata qualità, a cui corrisponde la preservazione di ampie aree verdi;

ART. 29 - NORME GENERALI PER IL TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE

1. In tutti gli ambiti del tessuto della densificazione sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05; è inoltre ammesso un incremento *una tantum* dei fabbricati esistenti, limitatamente al 8 % del volume esistente, a cui si può aggiungere un ulteriore 5 % (nel limite massimo dell'indice fondiario massimo di 0,8 mq/mc) perseguibile subordinatamente all'efficientamento energetico dell'edificio ed alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi. 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. E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione.

2. Nelle isopercettive, l'ampliamento e la demolizione-ricostruzione e la nuova costruzione sono subordinati alla procedura di progetto urbano, ove richiesto dall'amministrazione.

3. L'ampliamento, la demolizione-ricostruzione e la nuova costruzione sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) Indice di edificabilità fondiaria non superiore a $E_f = 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- b) Indice di permeabilità I_p 30%
- c) Altezza massima H = altezza edificio preesistente attiguo e comunque non superiore a m. 8,00
- d) $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$; $Dar = 1 \text{ arbusto}/100 \text{ m}^2 \text{ Sf}$.

3. Nel tessuto della densificazione, 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. Nel tessuto della densificazione debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, con esclusione dalle autorimesse con altezza non superiore a m 3,00 al colmo, che possono essere realizzate a confine per uno sviluppo lineare massimo di sei metri. In caso di preesistente accessorio a confine sul fondo attiguo, il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza.

5. Si osservano inoltre le seguenti regole:

- a) nei casi di interventi di recupero e di demolizione-ricostruzione sullo stesso sedime devono essere rispettate le distanze tra i fabbricati (D_f), distanze tra i confini (D_c) ed altezze (H) non inferiori a quelle preesistenti;
- b) nei casi di interventi di ampliamento, di demolizione-ricostruzione su diverso sedime (limitamente alla parti su diverso sedime) e nuova costruzione deve essere rispettata la distanze dai confini (D_c) = m 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trasciversi nei registri immobiliari. Devono essere rispettate le distanze dalle strade (D_s) = m 5,00. Altezza massima (H) mt. 9.00.

6. In ogni caso, il dispiegamento delle facoltà edificatorie previste dal presente articoli è condizionato alla conservazione delle alberature di alto fusto esistenti non trapiantabili.

6. Nel tessuto della densificazione, è ammessa la nuova costruzione sui lotti liberi secondo un indice 0,8 mc/mq, a cui si può aggiungere un ulteriore 15 % rispetto alla volumetria massima insediabile perseguibile secondo i modelli dell'incentivazione energetica e paesaggistica. Tale dotazione volumetrica è sottoposta al principio di progressiva riduzione sopra previsto. Le nuove costruzioni devono conformarsi alle norme ed ai parametri sopra previsti.

ART. 30 - TESSUTO DELLA DIFFUSIONE

1. Il Tessuto della diffusione comprende segmenti del sistema insediativo periurbano a carattere prevalentemente residenziale, esito del processo diffusivo innescatosi nel secondo dopoguerra e proseguito sino ad oggi. Il Tessuto della diffusione, pur espressivo di un riconoscibile modello di uso del suolo (l'edilizia rada e diffusa), presenta tratti disomogenei ed è caratterizzato da una densità bassa, con conseguente occupazione di una notevole estensione di territorio. La tipologia prevalentemente è quella monofamiliare, con ampi giardini pertinenziali.

2. Nel tessuto della diffusione sono presenti delle ampie aree interstiziali e di completamento, talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura (con previsione di un indice relativamente basso). Queste trasformazioni debbono favorire, in alcune situazioni, il rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo mediante il ricorso alla tecnica della compensazione.

3. Nel tessuto della diffusione, 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 infrastrutturativi e con contestuale preservazione di aree a verde privato.

ART. 31- NORME GENERALI PER IL TESSUTO DELLA DIFFUSIONE – LOTTI EDIFICATI

1. Nel Tessuto della diffusione, sui lotti edificati, sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05; è inoltre ammesso un incremento *una tantum* dei fabbricati esistenti, limitatamente al 15% del volume esistente, condizionata 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. E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione.

2. Nelle isopercettive, l'ampliamento, la demolizione-ricostruzione e la nuova costruzione sono subordinati alla procedura di progetto urbano, ove disposta dall'amministrazione.

3. L'ampliamento, la demolizione-ricostruzione, la nuova costruzione sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) Indice di edificabilità fondiaria non superiore a $E_f = 0,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- b) Indice di permeabilità I_p 35%
- c) Altezza massima H = altezza edificio preesistente attiguo e comunque non superiore a m. 9,00
- d) $Da = 2$ alberi/200 m^2 Sf; $Dar = 3$ arbusti/100 m^2 Sf.

3. Nel tessuto della diffusione, 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. Nel tessuto della diffusione debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, con esclusione dalle autorimesse con altezza non superiore a m 3,00 al colmo, che possono essere realizzate a confine per uno sviluppo lineare massimo di sei metri. In caso di preesistente accessorio a confine sul fondo attiguo, il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza.

5. Si osservano inoltre le seguenti regole:

a) nei casi di interventi di recupero e di demolizione-ricostruzione sullo stesso sedime devono essere rispettate le distanze tra i fabbricati (Df), distanze tra i confini (Dc) ed altezze (H) non inferiori a quelle preesistenti;

b) nei casi di interventi di ampliamento, di demolizione-ricostruzione su diverso sedime (limitatamente alla parti su diverso sedime) e nuova costruzione deve essere rispettata la distanze dai confini (Dc) = m 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trasciversi nei registri immobiliari.

Devono essere rispettate le distanze dalle strade (Ds) = m 5,00. Altezza massima (H) mt. 9.00.

6. In ogni caso, il dispiegamento delle facoltà edificatorie previste dal presente articoli è condizionato alla conservazione delle alberature di alto fusto esistenti non trapiantabili.

ART. 32- NORME GENERALI PER LA RICUCITURA SUI LOTTI INTERSTIZIALI CON E SENZA COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

1. Nel Tessuto consolidati, sui lotti interstiziali e di completamento identificati in apposita tavola, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05.

2. Nelle isopercettive, gli interventi costruttivi sono subordinati alla procedura di progetto urbano, ove richiesta dall'amministrazione.

4. 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, etc.).

5. In relazione al diverso posizionamento dei lotti e dell'applicazione del meccanismo compensativo, si distinguono le diverse categorie di fattispecie urbanistiche (previste nei tessuti consolidati):

AR: AREE DI RICUCITURA DELL'URBANIZZATO (AR)

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

a) Indice di edificabilità fondiaria non superiore a $E_f = 0,5 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ (a tale E_f può sommarsi, al ricorrere dei presupposti fissati dal piano delle regole e dal RECENS 21, la volumetria premiale sino al 15% del volume ammissibile)

b) Indice di permeabilità I_p 35%

c) Altezza massima H = non superiore a m. 9,00

d) $Da = 4$ alberi/200 m^2 Sf; $Dar = 5$ arbusti/100 m^2 Sf.

ARC: AREE DI RICUCITURA-COMPENSAZIONE DELL'URBANIZZATO

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

- a) Indice di edificabilità fondiaria non superiore a $E_f = 0,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ a cui si aggiunge un ulteriore $0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$, a titolo di compensazione derivante dalla cessione di aree ricomprese nel sistema infrastrutturativo (a tale E_f può sommarsi, al ricorrere dei presupposti fissati dal piano delle regole e dal RECENS 21, la volumetria premiale sino al 15% del volume ammissibile)
- b) Indice di permeabilità I_p 35%
- c) Altezza massima H = non superiore a m. 9,00
- d) $Da = 4$ alberi/200 m^2 Sf; $Dar = 5$ arbusti/100 m^2 Sf.

ART. 33 - VERDE URBANO

Nelle aree interstiziali comprese nei tessuti consolidati non destinate all'edificazione, residualmente denominate aree a verde urbano, non sono consentite trasformazioni mediante la formazione di nuove costruzioni (nel senso fatto proprio dall'art. 27 della l.r. 12/2005), ad esclusione della posa di fabbricati accessori, come definiti dal presente piano delle regole. Ogni forma di uno dei suoli deve essere compatibile con il mantenimento del verde presente.

ART. 34- TESSUTO DELLA EDIFICAZIONE SPARSE

1. In questo tessuto, caratterizzato da presenze edificatorie (ville) 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 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05; è inoltre ammesso un incremento *una tantum* dei fabbricati esistenti, limitatamente al 10% del volume esistente, a cui può aggiungersi un ulteriore 5 % a titolo di incentivazione ambientale e paesaggistica. 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. E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione.

2. Non sono consentite nuove costruzioni, in quanto trattasi di lotti aventi unicamente natura di fondi sorgente, con l'eccezione di recinzioni, di piscine scoperte, di edifici destinati al ricovero di strumenti e mezzi utilizzati per la manutenzione del verde e la cura delle colture in atto; per tali edifici è consentita un'edificabilità non superiore a quella determinata da un Indice di copertura $IC = 3\%$, con un massimo di 30,00 mq e un'altezza non superiore a m 3,00.

ART. 35- TESSUTO DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA

1. In questo tessuto sono contenute le aree destinate alla produzione, artigianale ed industriale esistenti ed incrementali.

2. Sui lotti ineditati ogni nuova costruzione è preceduta da piano di lottizzazione; in tal caso di applicano le seguenti norme:

Destinazioni ammesse:

Principali:

produttiva, artigianale di servizio, direzionale.

Complementari o compatibili:

deposito, esposizione, spaccio, fino a un massimo complessivo di Slp. pari al 30% della Slp riservata alla destinazione principale.

Indici e parametri di edificazione:

Df. = 0,8 mq/mq sf.

Rc. = 2/3 sf.

df., ds., dc. = di piano

h. = 11,50 m.; 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

Pertinenziali, = 1 mq. ogni 10 mq. di Slp. con un minimo di mq. 50; per la residenza, 1/10 del volume. Tali parcheggi sono inscindibili rispetto all'unità produttiva

Verde pertinenziale = 1/10 sf.

Norme speciali:

3. Per quanto riguarda la destinazione residenziale strettamente connessa all'attività produttiva sono ammessi unicamente interventi che rispettino le caratteristiche dei fabbricati accessori, secondo le definizioni del presente Piano delle Regole; 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.

I piani attuativi dettano una specifica disciplina volta a mitigare l'impatto percettivo delle nuove costruzioni e si corredano di un piano del verde.

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

5. 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.

ART. 36 TESSUTO DELL'ATTIVITÀ SPORTIVA

In questo ambito è consentita la formazione di attrezzature ed impianti sportivi, previa predisposizione di progetto urbano ed – ove il comune lo richieda – previo piano attuativo. Il progetto urbano deve prevedere una adeguata dotazione di parcheggi ed interventi di mitigazione percettiva. Non è consentita la copertura con edifici (spogliatoi, tribune, ambulatori, magazzini) per una superficie superiore a ¼ del lotto). Il soggetto attuatore deve concordare con l'amministrazione comunale condizioni di accesso privilegiato per i cittadini sangianesi.

TITOLO V – TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA

ART. 37- 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'obbiettivo 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.

ART. 38- RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PIANO TERR. PAESISTICO REGIONALE

1. Per quanto di sua competenza, il Piano delle Regole si uniforma ed attua l'azione di tutela del paesaggio contenuta nel Piano territoriale paesistico regionale approvato con D.C.R. 6 marzo 2001, VII/197.

2. L'applicazione del Piano delle regole in materia di paesaggio costituisce adempimento delle prescrizioni del Piano territoriale paesistico regionale, ai sensi e per gli effetti delle NTA del piano territoriale paesistico medesimo.

ART. 39- RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL P. TERR. DI COORD. PROV. (PTCP)

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. Si sensi degli artt. 15, co. 4 e 5, e 18, co. 2, lett. c), l.r. 12/05, 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.

ART. 40 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.

ART. 41- 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. 42/04;
- b) le aree e gli immobili previsti dall'art. 142 del d.lgs. 42/04;
- c) gli immobili e le aree ai sensi dell'art. 143, co. 3, lett. h), del d.lgs. 42/04.
- 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. 42/04.

ART. 42– LE UNITÀ DI PAESAGGIO COMPRESSE 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 di pregio 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 urbano;
- 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.

ART. 43- AREALE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

1. Entro l'areale a vaneza paesaggistico-ambientale sono vietate tutte le attività anche solo potenzialmente idonee ad incidere negativamente sul consolidato statuto dei luoghi e ad alterare l'idoneità di tali luoghi ad esprimere valori estetico-formali ed identitari.
2. Ogni intervento, anche in funzione della conclusione del fondo, deve essere sottoposto ad esame dell'impatto paesaggistico.

ART. 44- CARTELLONISTICA

1. Nelle unità di paesaggio e nell'areale paesaggistico-ambientale, lungo i cigli delle strade e comunque per tutto l'ambito delle isopercettive, 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.

ART. 45- AREALE AGRICOLO

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 al tessuto dell'attività agricola, 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:

- 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 reg. reg. 6 maggio 2008, n. 4.

7. Inoltre, ai sensi dell'art. 62, l.r. 12/05, 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 si attua 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 $E_f = 0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per le residenze agricole e le attrezzature agrituristiche
- b) Indice di copertura $I_c = 10\%$ per le attrezzature produttive
- c) Altezza massima $H = \text{m. } 7,50$ (ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi)

10. Nell'areale agricolo 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. Sono fatte salve le norme in tema di igiene, anche con riferimento alla raccolta dei reflui.

12. 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 urbano.

ART. 46– AREALE AGRICOLO CON ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

1. In questo 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.

2. Sono vietate attività di sfruttamento dell'energia eolica ed ogni attività diversa da quella della produzione agricola.

3. La prosecuzione delle attività agricole in atto non può esplicarsi mediante sostituzioni delle colture in atto o formazione di manufatti, neppure a carattere temporaneo.

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

ART. 47- RETICOLO IDROGRAFICO

1. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTCP vigente 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) tombature 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

ART. 48- 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 paesaggistico-ambientale ed lacuale.

5. Sono corridoi ecologici ed aree di completamento delle core areas quelle ricadenti nell'areale paesaggistico-ambientale e lacuale.

6. Sono aree di connessione ecologica a livello locale, a completamento di quelle identificate dal PTCP vigente, quelle quelle ricadenti nell'areale paesaggistico-ambientale e lacuale.

8. Gli interventi nelle aree della rete ecologica sono ammessi se coerenti con gli obbiettivi 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.

9. 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.

ART. 49- 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 nell'allegato di azionamento e sono identificate e disciplinate secondo quanto disposto dalla l.r. 12/05, dalla l.r. 27/04 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 dell'ecosistema 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, e 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.

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

ART. 50 AREALE BOSCHIVO CON ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICA

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 ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.

TITOLO VI – AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE

ART. 52- IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA SPECIALE.

1. Gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale sono:
beni culturali da tutelare ai sensi degli artt. 10 e 11 d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 2: a1) a2) a3)
immobili assoggettati a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 2: b1), b2), b3)

immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 2: c1), c2), c3)

aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 2: d1), d2), d3)

immobili ed aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici ai sensi dell'art. 143: e1), e2), e3)

aree regionali protette ai sensi della L.R. 86/1983

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.

ART. 53- 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.

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 ricostruttivi o di recupero 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

ART. 54- COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, comma primo, 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.

ART. 55- CLASSE I - FATTIBILITÀ SENZA LIMITAZIONI

1. Nella classe disciplinata dal presente articolo insistono aree che non presentano particolari limitazioni a variazioni di destinazioni d'uso, secondo quanto indicato nell'allegato (...).

ART. 56- CLASSE II - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

1. Nella classe disciplinata dal presente articolo insistono zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, secondo quanto indicato nell'allegato.

2. Nelle aree del primo comma devono essere indicate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.
3. La classe II del primo comma si distingue in Zona II A (area urbanizzata) e Zona II B (area agricola).
4. Nella Zona II A -area urbanizzata, i progetti dei nuovi interventi edilizi abitativi, produttivi ed infrastrutturali devono verificare le modalità di approvvigionamento delle acque per i diversi usi privilegiando gli aspetti di uso plurimo e di risparmio idrico e le modalità di convogliamento degli scarichi civili rispetto ai pluviali, secondo la disciplina del d.lgs 36/94 e del d.lgs 152/99, nonché delle norme regionali e comunale.
5. Nella Zona II A -area urbanizzata, è vietato lo scarico diretto delle attività produttive e degli insediamenti abitativi sul suolo, secondo le disposizioni del d.lgs.152/99 e del d.lgs. 258/00. Le fognature, le fosse biologiche e le cunette stradali di nuova costruzione devono essere alloggiare in manufatti impermeabili a tenuta, dotati di pozzetti ispezionabili. Qualsiasi intervento edificatorio dovrà comunque essere supportato da indagine strumentale (prova penetrometrica, sondaggi geognostici, etc.) sulle caratteristiche di portanza dei terreni.
6. Nella Zona II A -area urbanizzata, si osservano le disposizioni del D.M. 11 marzo 1988 e della Circolare LL.PP. n. 30483 del 24 settembre 1988, e in ogni caso devono essere adottate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli approfondimenti di indagine per la mitigazione del rischio. Ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera deve garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche fisico chimiche delle acque della falda sia superficiale sia profonda nell'intorno. Per ogni nuova opera dovrà essere confrontata la profondità massima raggiunta da scavi e opere con la soggiacenza minima della falda e con il suo trend evolutivo in un arco di tempo di almeno 10 anni attraverso le registrazioni dell'ARPA.
7. Nella Zona II A -area urbanizzata, in caso di contatto tra l'opera in progetto e la falda si dovrà garantire la tutela della falda da ogni rischio di contaminazione sia durante la fase costruttiva sia successivamente attraverso uno specifico studio idrogeologico, secondo i d.lgs nn. 152/99 e 258/00.
8. Nella Zona II B -area agricola, si osservano tutte le prescrizioni presenti nella Zona II A e, in particolare, ogni intervento dovrà considerare che le limitazioni di questa zona derivano dall'elevata vulnerabilità della falda freatica che risulta a pochi metri dal p.c. e non è protetta da livelli impermeabili continui. Pertanto, lo scarico diretto delle attività agricole deve rispondere alle disposizioni dei d.lgs. 152/99 e 258/00, e lo spandimento dei liquami in agricoltura deve essere tenuto entro i valori minimi di legge.

ART. 57 - CLASSE III- FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

1. Nella classe disciplinata dal presente articolo insistono zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, secondo quanto indicato nell'allegato
2. L'utilizzo di queste zone è subordinato a supplementari indagini, campagne geognostiche, prove in situ o laboratorio, nonché studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, ambientali, etc.), come specificato nei commi successivi.
3. Al fine di individuare le specificità e le prescrizioni di fattibilità, la classe III del primo comma si distingue in sottoclasse III A (zone di rispetto dei pozzi idropotabili), sottoclasse III B (fasce di protezione dei laghi di cava), e sottoclasse III C (fascia di tutela idraulica del reticolo idrico).
4. Nella sottoclasse III A, l'area di rispetto ha un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione e sono vietate le attività o destinazioni d'uso previste nel DGR 6/15137/1996, nell'osservanza comunque del d.lgs. 152/99 e del d.gs. 258/00.

5. Comunque nell'osservanza dell'art. 5, co. 5 e 6, del d.lgs. 258/00, nelle zone di rispetto del precedente comma sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che il loro impiego sia conforme alle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione coerente con la natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi, salvo quelli delle acque per il consumo umano e quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitativa e quantitativa della risorsa idrica;
- h) gestioni di rifiuti;
- i) stoccaggio di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame.

Area di espansione urbanistica

6. Nella sottoclasse III A, per le zone soggette a cambiamento di destinazione d'uso ricadenti all'interno delle zone di rispetto dei pozzi si prescrive l'esecuzione di indagini ed approfondimenti sui suoli e sulle falde soggiacenti, anche al fine di verificare nel tempo l'assenza di eventuali contaminazioni della falda. In particolare, in fase progettuale è necessario uno studio geo-ambientale sul sistema delle eventuali rogge irrigue presenti (anche tombinate) delle implicazioni idrauliche, e del drenaggio delle acque piovane. In ogni caso, è necessario evitare la contaminazione del suolo e delle acque superficiali che defluiscono sul territorio permeando nel sottosuolo e nella falda. Le fognature, le fosse biologiche e le cunette stradali di nuova costruzione devono essere alloggiare in manufatti impermeabili a tenuta, dotati di pozzetti ispezionabili. Tutti i nuovi interventi edilizi o di ristrutturazione di area di notevole consistenza areale, volumetrica o con elementi di impatto (aree produttive, terziarie, zootecniche, parcheggi sotterranei etc.), che possono incidere sulla falda idrica, devono essere preceduti da un'analisi di S.I.A. supportata da indagini strumentali.

7. Nella sottoclasse III A, le aree di localizzazione di nuovi pozzi idropotabili sono ricercate fuori dai nuclei urbanizzati, previa delimitazione delle fasce di rispetto secondo i criteri idrogeologico e temporale del d.g.r. 6/15137 del 1996. L'indagine idrogeologica di dettaglio a livello areale valuta la compatibilità dell'intervento e prescrive modalità di attuazione degli interventi stessi. Dopo la realizzazione dell'opera, sono effettuate prove di portata per valutare la potenzialità della falda, tarare la produzione del pozzo e, quindi, evitare il sovrasfruttamento della falda.

8. Nella sottoclasse III B è a rischio la stabilità delle sponde a causa della falda superficiale ed affiorante. In caso di edificazioni nella zona limitrofa al perimetro del lago deve essere in via preferenziale mantenuta una distanza dall'orlo delle scarpate pari alla profondità, al fine di garantire il fattore di sicurezza del comma G.3.2 del D M 1113/88 ed è prescritta una distanza di rispetto comunque non inferiore ai 10 m.

9. Nella sottoclasse III B, ogni intervento presuppone:

specifiche indagini geognostiche locali per valutare le caratteristiche dei terreni e dimensionare l'opera in modo da garantirne la stabilità della scarpata e della struttura del corpo idrico;

b) specifico studio idrogeologico per valutare le possibili interferenze dell'intervento con la falda dal punto di vista della qualità delle acque e dal punto di vista quantitativo.

10. Nella sottoclasse III B, ogni intervento morfologico o di riassetto paesaggistico che incida -sia indirettamente che direttamente- sul contesto dell'area deve essere supportato da una relazione circa i possibili aspetti idrogeologici, idraulici e geotecnici.

11. Nella sottoclasse III C, la fascia di rispetto del reticolo idrico, in base al r.d. 523/04 e alle d.g.r. 7868/02 e o.g.r. 7/13950/03, sono di 4 e 10 metri secondo le modalità di polizia idraulica misurata dal ciglio della scarpata morfologica stabile o dal piede esterno dell'argine del corso d'acqua da ambo i lati. Ogni deroga presuppone uno studio idraulico che verifichi la situazione territoriale e della struttura del corpo idrico, fatto comunque salvo il limite di 4 metri.

12. Nella sottoclasse III C, ogni intervento che incida -sia indirettamente che direttamente- sul reticolo deve essere supportato da apposita relazione idrogeologico-idraulica che valuti (quando applicabile) una piena con un adeguato tempo di ritorno (almeno 100 anni)..

13. Comunque nell'osservanza, per le specifiche attività vietate o soggette ad autorizzazione valgono, le disposizioni di cui agli artt. 96 ss. del r.d. 523/1904 e degli artt. 132 ss. 368/1904, nella sottoclasse III C, sono vietate:

nuove edificazioni o movimenti di terra, se non per difesa idraulica, nell'area compresa nella fascia di 4 m da ambo le sponde;

la copertura dei corsi d'acqua è vietata, ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. 152/99, salvo ragioni di tutela della pubblica incolumità.

ART. 58- CLASSE IV - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

1. Nella classe disciplinata dal presente articolo insistono zone per le quali l'alta pericolosità e vulnerabilità comporta gravi limitazioni per la modifica di destinazioni d'uso delle aree. E' esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

2. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo. Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico sono realizzate solo se non altrimenti localizzabili, e previa apposita relazione geologica, e idrogeologica che accerti la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

3. Al fine di individuare le specificità e le prescrizioni di fattibilità, la classe IV del primo comma si distingue sottoclasse IV A (zona di tutela assoluta dei pozzi pubblici), sottoclasse IV B (zona di tutela assoluta dei fontanili) e sottoclasse IV C (zona di tutela assoluta dei laghi di cava).

4. La sottoclasse IV A è costituita dall'area immediatamente circostante la captazione del pozzo. L'estensione dell'area è di dieci metri di raggio dal punto di captazione, secondo i d.lgs. 152/99 e d.lgs. 258/00.

5. Comunque nell'osservanza della d.g.r. 6/15137/1996, del d.lgs 152/99 e del d.lgs. 258/00, la zona deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

6. Nella sottoclasse IV B, insistono le zone limitrofe alle teste dei fontanili, le quali sono punti di emergenza naturale della falda e sono equiparati alle opere di captazione dei pozzi per quanto riguarda le limitazioni d'uso. Le limitazioni sono estese a 10 m dal perimetro della testa di fontanile, da intendersi come ciglio della scarpata morfologica stabile.

7. Nella sottoclasse IV B sono applicate le disposizioni di tutela previste nel d.g.r. 6/15137/1996, nel d.lgs. 152/99 e nel 258/00.

8. Nella sottoclasse IV C insistono zone in cui la falda viene in contatto con l'esterno (laghi ex cava), alle quali si applicano le disposizioni di tutela previste nel d.g.r. 6/15137/1996, nel d.lgs.

152/99 e nel 258/00. In particolare, devono essere evitati i fenomeni di impermeabilizzazione ed eutrofizzazione dei laghi, ed eventuali interventi non devono alterare la permeabilità e il naturale deflusso idrico della falda. Pertanto, ogni intervento è corredato da uno studio sulla incidenza sulla falda ed eventualmente anche da apposito studio geotecnico.

TITOLO VIII – NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

ART. 59- AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI

1. Nel rispetto del regolamento regionale 3/2000, gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, secondo le diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98 e dalla l.r. 14/99.

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 superfide destinata a magazzini, espositi, 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 11/0 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.

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;

ART. 60 PROCEDIMENTI DI AUTORIZZAZIONE ALL'APERTURA DI ESERCIZI COMMERCIALI E PROCEDIMENTI URBANISTICO-EDILIZI.

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato 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 D.I.A., alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla normativa regionale vigente in tema di D.I.A.

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

4. In caso di intervento su aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa, nel rispetto della normativa regionale vigente.

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

6. In caso di intervento su aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.lgs. 42/04 i progetti devono essere accompagnati da una relazione paesistica secondo quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

ART. 61- INSEDIAMENTO ATTIVITÀ 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. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente piano delle regole sono confermate nella loro effettiva consistenza ed il comune favorisce ed incentiva – anche con l'esenzione da oneri – la formazione di opere ed interventi atti a dare corpo ad un progetto complessivo di rilancio della rete di commercio, anche nella prospettiva della formazione di un 'centro commerciale naturale'.

ART. 62- REGOLE PARTICOLARI SULLA COMPATIBILITÀ URBANISTICA E VIABILISTICA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.

1. I nuovi insediamenti commerciali fuori dall'areale 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 della Areale Storico 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.

ART. 63- DOTAZIONE DI SERVIZI

1. Per le medie strutture di vendita sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:
 - a) lo standard minimo è pari al 100% della SIp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;
 - 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 50% dello standard totale. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi pari al 50% 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 X- FASCE DAI RISPETTO

ART. 64- INFRASTRUTTURE FERROVIARIE

1. Questa zona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.
2. Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia, in particolare il d.p.r. 11 luglio 1980, n. 753.
3. Sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.
4. Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi un Tessuto urbano, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità Ef e Et e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.
5. Nelle zone per le Infrastrutture ferroviarie il PGT si attua per intervento diretto, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di "Valutazione d'Impatto Ambientale".

ART. 65– ZONA DI RISPETTO STRADALE

1. In caso di nuove costruzioni e di ampliamenti fronteggianti le strade, le distanze minime dal ciglio stradale sono disciplinate dal c.d. codice della strada e dal relativo regolamento, comunque fatte salve più restrittive indicazioni dettate dal PGT.
2. All'esterno del centro abitato, nelle zone che il PGT considera edificabili mediante intervento edilizio diretto si osserva la distanza minima di mt. 10,00 per le strade extraurbane secondarie;
3. All'esterno del centro abitato, nelle zone che il PGT considera edificabili mediante piano urbanistico attuativo si osserva:
 - a) la distanza minima di mt. 30,00 per le strade extraurbane secondaria;
 - b) la distanza minima di mt. 20,00 per tutte le strade urbane di quartiere e locali;
 - c) la distanza minima di mt. 10,00 per le strade vicinali, ovvero per le strade private di uso pubblico;
4. In ogni caso, le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dal ciglio delle strade locali, nonché delle strade private aperte al pubblico transito.
5. Nella zona di rispetto stradale, è consentito il mantenimento dell'attività agricola e sono ammessi gli allacciamenti ai servizi tecnologici, i parcheggi pubblici, le sistemazioni a verde, i distributori di carburante, i percorsi pedonali e ciclabili, previsti dal PGT. Le attrezzature emergenti dal suolo (come ad es. cabine telefoniche, cabine elettriche, palificazioni, cartellonistica pubblicitaria e simili) devono rispettare dal ciglio strada, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di mt. 3,00.
6. All'interno del centro abitato, la cartellonistica pubblicitaria che non sia parallela all'asse stradale deve osservare la distanza minima di mt. 3,00.
7. La zona di rispetto stradale è curata a spese dei rispettivi proprietari.
8. Nella zona di rispetto stradale sono vietati depositi di rifiuti, cimiteri di automobili, impianti pubblicitari tridimensionali e tutto quanto non confacente con il decoro urbano.
9. La zona di arretramento stradale rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.

ART. 66- FASCE STRADALI

1. Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico conseguente al traffico motorizzato, lungo i tratti di nuova viabilità previsti dal PGT è individuata una specifica

zona, definita Fasce di ambientazione stradale, compresa o meno all'interno delle fasce di rispetto stradale destinata ad accogliere gli interventi di ambientazione, nonché alla realizzazione di eventuali piste ciclabili.

2. Le tipologie di ambientazione comprendono:

- a) il mantenimento delle alberature esistenti comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature
- b) la messa a dimora di nuovi filari d'alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, e la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i m. 10
- c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere realizzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di Densità arborea $Da = 4$ alberi/100 m² St e di Densità arbustiva $Dr = 6$ alberi/100 m² St; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti simili
- d) la realizzazione di dune alberate, consistenti indicativamente in movimenti di terra di altezza non inferiore a m. 3 dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di Densità arborea $Da = 2$ alberi/100 m² St e di Densità arbustiva $Dr = 3$ alberi/100 m² St; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti simili
- e) l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da sistemazioni a verde
- f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e ed aree edificate o altri confini artificiali o naturali presenti sul territorio; tali aree dovranno essere sistemate a prato in base a un parametro di Densità arbustiva $Dr = 6$ alberi/100 m² St.

ART. 67- ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. La zona di rispetto cimiteriale comprende aree soggette a vincolo "non aedificandi" di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957, n. 938, secondo il parere di idoneità espresso in data 15 gennaio 1986, dalla Commissione tecnico sanitaria provinciale.

2. Sono ammesse: 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 di cui alle lettere a, b, c, d, del primo comma dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della SIp esistente ed i cambi di destinazione d'uso.

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.

ART. 68- ZONA DI RISPETTO DEI POZZI

1. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dagli artt. 93 e seguenti del PTCP vigente in materia di 'risorse idriche' e ne garantisce la attuazione, adeguandosi in particolare alle prescrizioni dell'art. 97, co. 3.

2. La zona di rispetto dei pozzi ha la finalità di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, nell'osservanza del d.p.r. 24 maggio 1988, n. 236, e del d.lgs. 2 febbraio 2001, n. 31.

3. E' individuata una zona di tutela assoluta che interessa l'area tecnologica destinata agli impianti e alle opere di derivazione e di servizio, e che deve essere accuratamente mantenuta e protetta.

4. E' individuata una zona di rispetto, secondo l'art. 5 del d.p.r. 236/1988, nella quale sono vietate le attività di scarico in superficie e nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive; dispersioni di fanghi e liquami, anche se depurati; accumulo di concimi organici; dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade; spandimento di pesticidi e fertilizzanti; apertura di cave inerti nel sottosuolo; discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate; cimiteri di autoveicoli; imprese di compostaggio e depuratori; ricerca di acque sotterranee e scavo di pozzi per motivi che non siano di pubblica utilità; interruzione o deviazione di vene di afflusso e modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali in corrispondenza degli affioramenti di acque; allevamenti di animali; attività o insediamenti residenziali e/o produttivi in genere; aree cimiteriali; stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose; pascolo e stazzo di bestiame.

5. In particolare, nella zona di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti, mentre per quelle esistenti si adottano le misure per il loro allontanamento ai sensi dell'art. 6 del d.p.r. 236/1988.

6. E' individuata una zona di protezione che interessa i bacini imbriferi e l'area di ricarica delle falde, secondo l'art. 4 del d.p.r. 236/1988, così come delimitata ai sensi dell'ultimo capoverso del punto 2.1 della Direttiva della Giunta Regionale del 27 giugno 1996 n. 6/15137. in tale zona sono vietate le attività che possono compromettere la qualità e la quantità degli approvvigionamenti idrici ai sensi dei decreti legislativi 27 gennaio 1992, n. 132 e 133.

ART. 69 ZONA DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE

1. La zona di rispetto delle linee elettriche riguarda quella parte del territorio comunale attraversato da linee di alta tensione.

2. Nella zona di rispetto delle linee elettriche, comunque nell'osservanza della normativa vigente, non possono essere realizzati interventi edilizi a distanze inferiori a:

- a) linea 380 Kv = mt. 28,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;
- b) linea 220 Kv = mt. 18,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;
- c) linea 130 Kv = mt. 15,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea.

ART. 70 ZONA DI RISPETTO DELLE LINEE DI METANODOTTO

1. La zona di rispetto delle linee di metanodotto riguarda quella parte del territorio comunale attraversato dall'impianto di gasdotto di alta pressione.

2. Nella zona di rispetto delle linee di metanodotto, comunque nell'osservanza della normativa vigente in materia di gasdotti, non possono essere realizzati interventi edilizi a distanze inferiori **a**, fatto salvo quanto diversamente determinato dall'ente gestore stesso:

- a) linea internazionale = mt. 11,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;

b) linea SNAM alta pressione = mt. 8,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;

ART. 71- ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

1. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dagli artt. 93 e seguenti del PTCP vigente in materia di 'risorse idriche' e ne garantisce la attuazione.

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. 42/04, 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 degli elenchi di cui all'art. 1 del Testo Unico n. 11 dicembre 1933, n. 1775, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904.

8. Sui corsi d'acqua pubblici del comma precedente:

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.

ART. 72 - 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) nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e in una fascia di rispetto di 200 metri dal perimetro dei tessuti consolidati;

b) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;

c) 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.

ART. 73. 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 da tutelare gli alberi di alto fusto, singoli, in gruppo o in filare, nonché le siepi boscate o solamente arbustive, posti all'interno di proprietà pubbliche, di proprietà private (giardini, parchi) o nel libero paesaggio; non sono invece soggetti alle tutele prescritte della presente norma: a) gli alberi da frutto con l'eccezione di ciliegio, noce e castagno; b) gli alberi coltivati nell'attività vivaistica; c) le siepi perimetrali dei parchi e dei giardini; d) i boschi, secondo la definizione normativa.

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. 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.

In particolare: è vietato abbattere, distruggere, danneggiare o compromettere in qualsivoglia modo la sopravvivenza degli alberi e delle siepi boscate. 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.

4. Gli scavi da eseguire nella zona interessata dalle radici di alberi d'alto fusto devono avvenire nel rispetto delle distanze prescritte dalla seguente tabella:

<u>Diametro del tronco</u> (a un metro dal suolo)	<u>Distanza di rispetto</u>
< 10 cm.	1,5 m.
11 - 25 cm.	2,5 m.
26 - 40 cm.	4,0 m.
41 -50 cm.	5,0 m.
> 50 cm	> = a 4 volte la circonferenza

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.

5. 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, l'albero o gli alberi di sostituzione.

6. Tutti i progetti relativi a nuove edificazioni in aree all'interno delle quali siano preesistenti vegetazioni tutelate (precedente punto 3.1.) 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 tradizionale.

In casi particolari l'amministrazione comunale potrà richiedere altre documentazioni, ivi compresa una perizia agronomica.

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.

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.

7. 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 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Il taglio dei boschi resta disciplinato dalla legislazione speciale vigente in materia.

TITOLO XI- NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 74 - 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.

ART. 75 – 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 rende interpretazioni autentiche circa l'applicazione del piano delle regole e di ogni altro profilo dettato e definito dal PGT.

3. L'ufficio di piano attiva, a cadenza biennale, le campagne di monitoraggio della VAS e redige annualmente un rapporto sull'andamento dell'attività di governo del territorio, che viene inviato al Consiglio comunale e pubblicato sul sito comunale.

4. 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

ART. 75 – REGOLAMENTI ATTUATIVI - NORMA DI CHIUSURA

1. Il consiglio comunale e la giunta emanano, entro centottanta giorni dalla entrata in vigore del PGT, i regolamenti e gli atti necessari alla piena attuazione del PGT, anche con riferimento al progetto urbano, alla compensazione ed all'incentivazione.

2. Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dal presente piano, si applicano le norme di legge ed i regolamenti vigenti.

EMENDAMENTI

Il Sindaco, a nome del Gruppo di Maggioranza, anche alla luce degli apporti collaborativi dell'Amministrazione Provinciale in sede di VAS propone di inserire le seguenti proposizioni nei documenti che costituiscono il P.G.T.:

1. All'art. 10 P.D.R.: preliminarmente rispetto alla presentazione di ciascun piano attuativo dovrà essere sottoposto all'Amministrazione Comunale un documento tecnico che indichi in forme idonee la sostenibilità viabilistica delle previsioni insediative.
2. All'art. 7 P.D.R.: Nel caso di permessi di costruire che determinino sottrazioni di superfici agricole trova applicazione una maggiorazione del contributo di costruzione del 5%. I proventi derivanti da tale maggiorazione sono investiti dall'Amministrazione in interventi di miglioramento forestale.
3. All'art. 42 del Piano dei Servizi l'Amministrazione Comunale, entro 90 giorni dall'approvazione del P.G.T. verificherà in uno con le Amministrazioni Comunali di Besozzo, Caravate, Gemonio, Leggiuno e Monvalle le potenzialità depurative dell'impianto in gestione condivisa. La verifica di effettiva ricevibilità dei reflui corrispondenti agli abitanti equivalenti di nuovo insediamento costituirà condizione essenziale per il dispiegamento delle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole relativamente ai piani attuativi. In ogni caso ogni permesso di costruire può dispiegare effetti solo in presenza di soluzioni di smaltimento dei reflui conformi al D.Lgs. 152/2006 ed al R.R. n. 3/2006.

CODICE	MAPPALI	SUPERFICIE	VAS	TESSUTO	RESIDUI DI PRG		AZZONAMENTO DI PGT mc/mq	Piano Dei Servizi		Residui Volumetrici di PRG	Capacità Insediativa PGT		Differenza	
					Azzonamento	Indice mc/mq		cessione mq	compensazione mq		volumetria minima	volumetria massima	minima	massima
ARC1	1527-1526	3 013,47	Interstiziale	Consolidato	Rispetto stradale	--	0,5 + 15%	646,10	2367,37	0	1 506,74	1 732,75		
ARC2	884	986,53	Interstiziale	Consolidato	Parte in verde privato vincolato - parte in rispetto ferroviario	0,4	0,5 + 15%	52,32	934,21	197	493,27	567,25	316	370
ARC3	875, 1438, 1206	1 544,63	Interstiziale	Consolidato	Parte in verde privato vincolato - parte in rispetto ferroviario	0,4	0,5 + 15%	77,01	1467,62	309	772,32	888,16	772	579
ARC4	901, 1219	1 422,24	Interstiziale	Consolidato	Verde naturalistico	--	0,5 + 15%	67,98	1354,26	0	711,12	817,79	711	818
ARC5	903, 904, 906, 1224, 1226, 1261, 1262	3 222,99	Interstiziale	Consolidato	Verde naturalistico	--	0,5 + 15%	154,91	3068,08	0	1 611,50	1 853,22		
AR Ambiti di ricucitura	vari	29 968,53	Interstiziale	Consolidato	vari	0,6 medio	0,5 + 15%	--	--	17 981,12	14 984,27	17 231,90	-2997	-749
PA1	2539-1492b-1454-1493-1455-1494-1156-1495-1457-1496	12 405,94	Agricolo residuale - bosco residuale	Extra-consolidato	Verde naturalistico-cimiteriale	--	0,6 + 15%	convenzione	--	0	7 443,56	8 560,10		
PA2	1184-2041-2110-2454	7 193,97	Bosco residuale	Extra-consolidato	Parte in B2 parte in PL	0,8	0,6 + 15%	convenzione	--	5755	4 316,38	4 963,84	-1439	-791
PA3	698-1479	6 264,13	Bosco residuale	Extra-consolidato	Parte in PI parte strada di progetto	0,8	0,6 + 15%	convenzione	--	3007	3 758,48	4 322,25	752	564
PA4	872-870-869-993-867	4 209,70	Agricolo residuale	Extra-consolidato	Verde naturalistico	--	0,6 + 15%	convenzione	--	0	2 525,82	2 904,69		
PA5	682-2510-2509-2508-1371-1370	5 178,11	Agricolo residuale	Extra-consolidato	Verde naturalistico	--	0,6 + 15%	convenzione	--	0	3 106,87	3 572,90		
PA6	679-1175-683-1804-823-1199	3 705,80	Agricolo residuale	Extra-consolidato	Verde naturalistico	--	0,6 + 15%	convenzione	--	0	2 223,48	2 557,00		
PA7	827-1484-1749-2454	6 027,46	Agricolo residuale	Extra-consolidato	Artigianale	1,6	0,6 + 15%	convenzione	--	9644	3 616,48	4 158,95	-6027	-5485
											47 070,26	54 130,80	-7912	-4695

TOTALE

	min	max
ABITANTI TEORICI	235	271

CODICE	MAPPALI	SUPERFICIE	VAS	TESSUTO	RESIDUI DI PRG		AZZONAMENTO DI PGT mc/mq	Piano Dei Servizi		Residui Volumetrici di PRG	Capacità Insediativa PGT		Differenza		
					Azzonamento	Indice mc/mq		cessione mq	compensazione mq		volumetria minima	volumetria massima	minima	massima	
PAA1	595-596-974-1139	5 427,93	Agricolo residuale	Extra-consolidato	Artigianale	1,6	1,2 + 15%	--	--	8685	6514	7491	-2171	-1194	
PAA2	1127- 1131 -1186	2 680,20	Agricolo residuale	Extra-consolidato	Artigianale	1,6	1,2 + 15%	--	--	4288	3216	3699	-1072	-590	
											12973	9730	11189	-3243	-1784

TOTALE

CESSIONE COMPENSAZIONE

AMBITI	CESSIONE	superficie mq.	COMPENSAZIONE	superficie mq.
	mappali		mappali	
1	884	52,32	884	934,21
2	875 - 897- 1438	77,01	875 - 897- 1438 - 1206 - 1213	1467,62
3	901	67,98	901 - 1219	1354,26
4	903 - 904 - 906	154,91	903 - 904 - 906 - 1224 - 1226 - 1261 - 1262	3068,08
5	1526 - 1527 - 1744	646,1	1526 - 1527 - 1744	2367,37
TOTALE		998,32		9191,54

CONTEGGIO STANDARD

AMBITI	PREVISIONE Pds		mappali	superficie mq.
	nuovo	reiterato		
I	✓		884	52,70
II	✓		875 - 897 - 1438	77,24
III	✓		900 - 901 - 902 - 903 - 904 - 906	315,08
IV	✓		1454 - 1455 - 1456 - 1457 - 1496 - 2539	1575,98
V	✓		629 - 1175 - 1526 - 1527	1254,46
VI	✓		673	225,99
VII		✓	737 - 738 - 739 - 764 - 765 - 1091 - 1153 1748 - 1815 - 1816 - 1818 - 1821 - 1822 - 1823 - 1824 - 1825 - 1826 - 1827 - 1848	11335,56
TOTALE				14837,01