



COMUNE DI CHIURO

Provincia di Sondrio

Sindaco

Geom. Tiziano Maffezzini

Responsabile del Settore Servizi Territoriali

Geom. Piergiovanni Bruga

Segretario Comunale

Dott. Giuliano Mevio

Assessore all'Urbanistica

Geom. Tiziano Maffezzini

PIANO di GOVERNO DEL TERRITORIO

Elaborato

R.R.01

**RELAZIONE
DEL
PIANO DELLE REGOLE**

Sommario

1. Premessa.....	4
1.1. Ambiti e criteri normativi	4
1.1.1. Ambiti del tessuto consolidato	5
1.1.2. Aree e insediamenti destinati all'esercizio dell'attività agricola	5
1.1.3. Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica	5
1.1.4. Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	5
1.1.5. I vincoli di tutela e salvaguardia	6
1.1.6. I vincoli relativi ai Siti di Interesse Comunitario (SIC)	6
1.1.7. I vincoli per la difesa del suolo	6
1.1.8. Le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti.....	6
1.1.9. Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado.....	7
1.1.10. Le aree riservate alle infrastrutture per la mobilità.....	7
1.1.11. Le aree per i servizi di base	7
1.1.12. Morfologia del tessuto urbano e delle costruzioni.	7
1.1.13. Perequazione, compensazione, incentivazione	7
2. I criteri generali adottati per il comune di Chiuro	8
2.1. Rapporti con il Documento di Piano	8
2.2. Perequazione e onerosità	9
2.3. I parametri per l'edificazione	11
2.3.1. Modalità dirette di attuazione del Piano delle Regole.....	12
2.3.2. Modalità indirette di attuazione de Piano delle Regole.....	12
2.3.3. Parcheggi privati.....	12
2.4. Il territorio urbano consolidato	13
2.4.1. I criteri di perimetrazione	13
2.4.2. Ambiti di antica formazione.....	13
2.4.3. Gli Ambiti di elevata consistenza residenziale (Ambiti RES_1).....	14
2.4.4. Ambiti residenziali con disegno aperto (Ambiti RES_2)	15
2.4.5. Ambiti di completamento o di riconversione	15
2.4.6. Ambiti di verde ambientale nel tessuto consolidato (Ambiti RES_E)	16
2.4.7. Ambiti delle strutture ricettive esistenti (Ambiti TUR_1)	16
2.4.8. Ambiti produttivi consolidati (Ambiti PRO_1).....	16
2.4.9. Piano per Insediamenti Produttivi di valore comprensoriale, già zona D2 di PRG (Ambito PRO_2).....	16
2.4.10. Aree miste produttive, commerciali e direzionali esistenti nel tessuto urbano (Ambiti PRO_3).....	17
2.5. Gli ambiti destinati alla produzione agricola	17
2.5.1. Aree agricole di livello strategico (Agr_1)	18
2.5.2. Aree agricole a gestione comunale (Agr_2).....	18
2.5.3. Aree agricole turistico residenziali (Agr_T)	18
2.5.4. Aree agricole per l'insediamento di strutture zootecniche (Agr_Z).....	18
2.6. La tutela ambientale e paesaggistica.....	19
2.6.1. Le componenti del sistema ambientale e paesistico.....	19
2.6.2. Le Unità Tipologiche di paesaggio.....	20
2.7. Tutela dei beni ambientali, paesaggistici e storico culturali.....	21

2.8. Conservazione della morfologia urbana	22
2.9. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	23
2.10. Ambiti riservati alle infrastrutture per la mobilità	23
2.11. Aree riservate ai servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.	23
2.12. Le attività commerciali.....	23
2.13. Premialità per interventi bioclimatici e di efficienza energetica	24
2.14. I Vincoli.....	24
3. Criteri di dimensionamento del Piano.	26

1. Premessa.

Il Piano delle Regole, come il Piano dei Servizi, a differenza del Documento di Piano, producono effetti diretti sul regime dei suoli ed hanno pertanto carattere vincolante.

Sostanziale differenza del Piano di Governo del Territorio rispetto al tradizionale Piano Regolatore Generale è che si sono introdotte nella nuova disciplina una serie di problematiche prima ritenute marginali o settoriali, ma che ora costituiscono parte integrante del PGT: acquisiscono particolare rilevanza per il nostro territorio la questione ambientale, la riduzione degli impatti determinati dalle trasformazioni previste, la tutela del paesaggio urbano dei nuclei di antica formazione e la valorizzazione del sistema paesaggistico costituito da componenti complessi ed articolati che si distendono dal fondovalle all'estremità dei versanti.

1.1. Ambiti e criteri normativi

La DGR n. 8/1681 del 29/12/2005 "Modalità per la pianificazione comunale" e l'Art. 10 della LR 12/2005 stabiliscono che spetta al Piano delle Regole il compito di dettare le Norme che disciplinano gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione del territorio consolidato e degli ambiti riservati alla produzione agricola e:

- definisce norme differenziate in relazione alle caratteristiche degli ambiti individuati sul territorio comunale;
- stabilisce parametri quantitativi in termini di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) o Superficie Coperta (SC) per le aree artigianali;
- fornisce prescrizioni finalizzate alla tutela ed integrazione degli ambiti nel contesto paesaggistico e ambientale del comune;
- propone la classificazione degli edifici da assoggettare a particolari prescrizioni di tutela, soprattutto nei centri e nuclei di antica formazione, dove viene valutato ogni singolo manufatto anche in relazione allo stato di compromissione, ai suoi rapporti con il tessuto morfologico urbano e stabilisce modalità e criteri per recupero e valorizzazione;
- incentiva l'uso di soluzioni finalizzate al risparmio energetico ed il ricorso alla bioarchitettura;
- specifica le destinazioni d'uso non ammissibili;
- prescrive allineamenti e distanze dalle strade e dalle aree pubbliche.
- disciplina le attività commerciali
- si rapporta con il Piano dei Servizi per quanto attiene ai Servizi di Base.

Per l'applicazione di tale normativa il Piano delle Regole (Cfr. DGR N° 8/1681 del 29/12/2005) ha il

compito di classificare il territorio comunale in:

1.1.1. Ambiti del tessuto consolidato

Comprendono il territorio già edificato ovvero in cui è già avvenuta la trasformazione dei suoli; includono però anche eventuali aree libere intercluse e di completamento.

Non si procede esclusivamente alla valutazione di “omogeneità” sulla base della densità edilizia, ma all'interno del tessuto consolidato si valutano le caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'assetto delle parti di tessuto urbano che risultano omogenee per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano, con particolare attenzione per il tessuto di antica formazione, la cui individuazione si basa sui documenti cartografici di “prima levata” IGM e sulle mappe del vecchio catasto.

1.1.2. Aree e insediamenti destinati all'esercizio dell'attività agricola.

L'art. 15, comma 4 della LR 12/2005 demanda al PTCP i criteri per l'individuazione delle aree agricole strategiche, che il Documento di Piano ha puntualmente recepito, anche se al momento di redazione del presente PGT il PTCP non è ancora stato approvato., tuttavia gli interventi ammissibili nelle aree agricole sono definiti dalla LR 12/2005 (Cfr. articoli 59 e 60) con effetti immediatamente prevalenti.

Al Documento di Piano è consentito solo disciplinare interventi sui piccoli edifici accessori e definire sostanzialmente le norme attinenti al patrimonio edilizio esistente (Cfr. art. 62 della LR 12/2005).

1.1.3. Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica

Si tratta di aree nelle quali non sono consentiti interventi di trasformazione o variazioni dello stato di fatto (Cfr. Art. 10 commi 1 e 4 della LR 12/2005)

Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica sono comunque ammessi gli interventi finalizzati alla realizzazione delle opere di tutela idrogeologica, le mitigazioni o compensazioni agroforestali e ambientali, ed è possibile definire criteri di intervento per eventuali edifici esistenti

In queste aree sono comunque eccezionalmente consentiti, previa valutazione di alternative, interventi per servizi pubblici, o di uso generale.

All'interno degli ambiti sopra descritti, il Piano delle Regole individua inoltre:

1.1.4. Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Il Piano delle regole con i criteri di cui all'art. 10 commi 1 e 4 della LR 12/2005 individua, valuta, completa, specifica, riprende o meglio precisa alla scala del PGT ambiti e prescrizioni paesaggistiche dei piani sovraordinati (PTPR, PTR,PTCP) e disciplina le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico in relazione agli obiettivi di qualità prefissati ai diversi livelli

Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico possono sovrapporsi agli ambiti del tessuto consolidato e alle aree destinate all'agricoltura.

1.1.5. I vincoli di tutela e salvaguardia

Le normative di livello nazionale, regionale di piani sovraordinati forniscono già numerose prescrizioni vincolistiche, alle quali il Documento di Piano rinvia.

Altri vincoli presenti sul territorio comunale sono di tipo amministrativo, altri ancora derivano dalle esigenze di difesa idrogeologica del territorio e vengono precisati negli specifici documenti che integrano il PGT.

Il Documento di Piano precisa pertanto, in merito ai vincoli di tutela e salvaguardia, la normativa di attuazione su aree ed edifici vincolati o di particolare rilevanza storica, architettonica, tipologica, ambientale, quindi riporta indicazioni in merito agli interventi consentiti, agli usi non ammessi e alle indicazioni morfologiche da rispettare, al fine di perseguire gli obiettivi di tutela e di valorizzazione dei beni oggetto di tutela.

Individua in particolare:

- gli immobili definiti come beni culturali, ai sensi del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 2 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- gli immobili e le aree definiti come beni paesaggistici, ai sensi del DL 22 gennaio 2004, n.2 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- le aree regionali protette ai sensi della L.R. n. 86/83.

1.1.6. I vincoli relativi ai Siti di Interesse Comunitario (SIC)

Il territorio comunale è interessato dalla presenza di vincoli ai sensi della Direttiva 92/43/CE e di cui all'allegato A della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106); infatti la Val Fontana è interessata in larga parte dal SIC omonimo (Codice IT2040038) e solo marginalmente dal SIC "VALLE D'ARIGNA E GHIACCIAIO DI PIZZO DI COCA" (Codice IT2040034), il primo gestito dalla Provincia di Sondrio e il secondo dal "Parco delle Orobie Valtellinesi".

Non vi sono invece Zone di Protezione Speciale (ZPS), ai sensi della Direttiva 79/409/CE individuate con DGR 18 aprile 2005, n. 7/21233.

1.1.7. I vincoli per la difesa del suolo

Emergono dallo studio specifico della componente geologica, idrogeologica e sismica.

1.1.8. Le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti.

Sono le disposizioni contenute

- nel Piano Territoriale Regionale
- nel Piano Territoriali di Coordinamento della Provincia di Sondrio
- nei piani di settore sovraordinati, che comprendono anche i vincoli amministrativi.

1.1.9. Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado.

Si segnalano:

L'area della ex discarica di rifiuti solidi urbani, esaurita e prossima ad avere terminato il ciclo di bonifica.

La vecchia segheria da recuperare a Casacce di Chiuro, area per la quale si prevede il ricorso ad un Piano Integrato di Intervento (PII).

Non vi sono tuttavia aree oppure edifici a rischio di incidente rilevante (Cfr. D.M. 9 maggio 2001 e D.G.R. 6 febbraio 2004, n. 7/16320).

1.1.10. Le aree riservate alle infrastrutture per la mobilità

Strade e ferrovia con relative pertinenze e spazi accessori

1.1.11. Le aree per i servizi di base

Sono sostanzialmente le aree per opere di urbanizzazione secondaria integrate dalle aree per servizi di interesse pubblico o generale trattate in modo specifico dal Piano dei Servizi al quale si rimanda.

1.1.12. Morfologia del tessuto urbano e delle costruzioni.

Il Piano delle Regole è anche strumento di valutazione della qualità urbanistica oltre che del costruire, per cui l'impostazione dei progetti di intervento e la gestione dei Piani Attuativi possono acquistare forte coerenza paesaggistica perché il Documento di Piano è in grado di fornire una carta della sensibilità paesaggistica ed il Piano delle Regole le linee di indirizzo a cui attenersi nella progettazione.

1.1.13. Perequazione, compensazione, incentivazione

Spetta al Documento di Piano la scelta di ricorrere ai meccanismi di Perequazione, Incentivazione e compensazione previsti dalla LR 12/2005, ma è il Piano delle Regole che definisce nel dettaglio i criteri, le modalità e gli ambiti di applicazione.

2. I criteri generali adottati per il comune di Chiuro

2.1. Rapporti con il Documento di Piano

Il recepimento degli obiettivi e delle politiche di sviluppo territoriale emersi con la redazione del Documento di Piano e le scelte contenute nel Piano dei Servizi hanno improntato la redazione del Piano delle Regole.

In particolare si è voluto tener conto anche del fattore “psicologico” che il repentino passaggio dal PRG al PGT ha determinato nei cittadini che, prima ancora di cogliere le profonde innovazioni culturali e metodologiche, hanno espresso forti preoccupazioni per gli “investimenti” effettuati in passato con l’acquisto di terreni edificabili o presunti tali.

Per tale motivo non si sono volute dimenticare le attuali tendenze urbanizzative e le previsioni, ancorché non attuate del PRG vigente: anzi, in ossequio al contenimento del consumo di suolo, si sono incentivate le possibili densificazioni delle aree intercluse nel tessuto urbano consolidato.

I criteri di equità sono oggetto di particolare approfondimento sia per non attribuire a caso premialità senza meriti, sia per incentivare chi effettivamente ha necessità ed intenzione di costruire, sia per costituire una solida base di interconnessione con il Piano dei Servizi, le cui azioni programmate devono trovare una reale fonte di “alimentazione” anche dalle attività di trasformazione edilizia, visto che scarseggiano sempre più le risorse.

I centri e nuclei di antica formazione sono stati oggetto di indagini specifiche sia relativamente alla loro morfologia, sia per quanto attiene i contesti della “città storica”, sia alla catalogazione dei singoli manufatti, infine al corredo di indicazioni e prescrizioni funzionali alla loro salvaguardia e valorizzazione. Altro obiettivo che non si ritenuto trascurabile è la semplificazione delle regole, notoriamente troppe, per cui si rinvia, ogni volta che è possibile, agli strumenti specifici quali il Regolamento d’Igiene, il Regolamento Edilizio e la normativa nazionale e regionale.

Quindi, pur nella complessità della materia trattata, il presente Documento di Piano è rivolto alla effettiva attuazione degli interventi annualmente programmati, alla semplificazione delle pratiche con l’ausilio di semplici programmi informatici ed il ricorso alla equa distribuzione delle incentivazioni promosse, attivabili nel tempo.

Oltre a quanto riassunto, i principali obiettivi programmati sono pertanto quelli di seguito riepilogati e ritenuti prioritari.

- Applicare indici di pertinenza omogenei con possibilità di incrementare potenzialità edificatorie in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche del contesto di riferimento.
- Fare fronte alle esigenze di ampliamento degli edifici esistenti quando ciò non sia in contrasto con la coerenza del contesto urbano, soprattutto nei centri di antica formazione;
- Assecondare per quanto possibile le richieste dei cittadini e, al fine di contenere il consumo di

suolo, elevare gli indici di utilizzazione anche sulle aree libere intercluse nel tessuto già urbanizzato.

- Applicare anche alle aree interne al tessuto urbano consolidato, già vincolate dal PRG vigente ad usi pubblici, ma non ancora attuati, gli indici di edificabilità diffusa.
- Promuovere con gli strumenti di compensazione, il recupero dei centri storici con iniziativa pubblica mediante interventi di particolare valore qualitativo puntando su finanziamenti europei per il recupero delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e ambientali degli edifici e delle infrastrutture.
- Incentivare con premialità le iniziative di chi si impegna a costruire nel massimo rispetto del contenimento di consumi energetici o mediante l'attuazione di edilizia bioclimatica;
- Promuovere il recupero del patrimonio paesaggistico ed ambientale dei versanti ed il riutilizzo dei manufatti dismessi dall'uso agricolo per consentire, anche attraverso un turismo locale, il presidio dei luoghi, la manutenzione dei sentieri, la costituzione di consorzi per la pulizia dei boschi, lo sfalcio dei prati, il recupero dei rifiuti urbani.

Il rilancio di servizi e attrezzature di uso pubblico di elevata qualità all'interno del tessuto urbanizzato può essere accompagnato da incentivi per la localizzazione di attrezzature ricettive, di pubblici esercizi come bar e ristoranti, di esercizi di vicinato, dell'artigianato di servizio al fine di promuovere il superamento di modelli di insediamento monofunzionale nel tessuto residenziale e al servizio del sistema ambientale e commerciale.

Per raggiungere questi obiettivi, il Piano delle Regole prevede delle prescrizioni, tra cui quella che ad ogni intervento residenziale sia riservata una quota virtuale di edificabilità al comune, ma comporta anche, come visto, una serie di incentivi che offrono la possibilità di realizzare una quantità maggiore di SLP, rispetto a quella di pertinenza, purché nei limiti della massima consentita in relazione alle caratteristiche d'ambito.

Il ricorso al permesso di costruire convenzionato consente inoltre di ottenere, a fronte di specifiche opere di interesse collettivo, ulteriori agevolazioni che, nell'ambito dei limiti di edificabilità previsti, saranno di volta in volta definite in convenzione.

2.2. Perequazione e onerosità

Perché sussista una vera equità di Piano, è necessario che tutti gli interventi edilizi che comportano consumo di suolo e nuovi insediamenti residenziali o produttivi debbano anche contribuire efficacemente alla realizzazione dei servizi necessari, definiti in senso lato "Città pubblica" in modo commisurato all'entità degli interventi stessi.

Per tale motivo anche per la semplice realizzazione di una abitazione su un lotto libero, il Piano delle Regole si propone di raggiungere l'obiettivo della "equità" sancita dal Documento di Piano, fissando una cessione virtuale del 20% dell'area interessata, ovvero in misura analoga a quanto previsto per i Piani

Attuativi.

Infatti uno dei motivi che nel PRG vigente hanno rallentato o addirittura inibito il decollo dei Piani Attuativi va anche ricercato nella enorme disparità che si è venuta a creare tra i costi a carico di questi ultimi rispetto agli oneri richiesti dal Comune in caso di intervento edilizio diretto.

E' assodato che l'attribuzione ad un'area di una precisa destinazione urbanistica, ne determina quasi automaticamente un diverso valore di mercato.

Un'area "non edificabile" alla quale lo strumento urbanistico assegna "improvvisamente" una quota di edificabilità, assume altrettanto improvvisamente un valore di mercato multiplo di parecchie volte quello iniziale dell'area stessa.

Si tratta di un incremento di valore, a volte anche enorme, che non dipende da capacità imprenditoriali o da particolare virtuosità dei proprietari, ma esclusivamente da un privilegio determinatosi dal fatto che, nella stesura dello strumento urbanistico, sia stato scelto, seppure con criteri tecnici e motivazioni urbanistiche puntuali, un tipo di insediamento piuttosto che un altro.

E' altrettanto evidente che, se si vuole veramente ottenere maggiore equità tra tutti i proprietari ed evitare favoritismi di sorta, è indispensabile che anche l'incremento di valore di un'area, per effetto del mutamento della destinazione urbanistica, sia equamente ripagato alla collettività che l'ha determinato, assegnando all'Ente (comune) che rappresenta tale collettività, una importante quota del plusvalore, visto che alla collettività spetta poi il compito oneroso di realizzare la "Città pubblica", ovvero l'insieme dei servizi che, anche con il contributo di tutti, devono essere promossi per garantire la qualità della vita agli abitanti.

Il meccanismi utilizzati per cercare di raggiungere una maggiore equità sono quelli già delineati nel Documento di Piano ed in particolare:

- tutte le aree all'interno del tessuto urbano consolidato hanno lo stesso indice Utp (Indice di utilizzazione territoriale) che scaturisce dal rapporto tra l'edificato e la superficie territoriale di pertinenza;
- tutti i lotti liberi provvedono ad una cessione virtuale dell'area del 20% sulla base della quale vengono definiti con criterio di equità gli oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione della città pubblica; il pagamento di tali oneri, che dipendono sostanzialmente dal valore delle aree e dal costo di costruzione al mq di SLP, consentono il "riscatto" dell'area e della relativa quota di edificabilità;
- Nel caso in cui invece la cessione dell'area, per esigenze di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi, dovesse essere acquisita, viene compensata con i meccanismi di premialità stabiliti nella tabella (excel) allegata, che fa comunque riferimento agli stessi parametri.

Ogni ambito del territorio consolidato ha lo stesso indice Utp di base, ma diversi Utmax raggiungibili con comportamenti virtuosi o con scambi di edificabilità tra soggetti privati o con l'acquisizione monetaria dal Comune che utilizzerà tali proventi esclusivamente per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse generale indicati dal Documento di Piano e puntualizzati nel Piano dei Servizi in relazione al programma

triennale per le pere pubbliche.

2.3. I parametri per l'edificazione

Per tutti gli ambiti con prevalente destinazione residenziale sono definiti dei parametri urbanistici, edilizi e ambientali che devono essere rispettati negli interventi sul territorio.

In particolare, oltre all'indice di pertinenza uguale per tutti, un intervento è assentibile se si utilizza almeno l'indice U_f minimo, questo perché non sono più consentiti sprechi di suolo.

Occorre però anche precisare che l'indice massimo può essere raggiunto con premialità ed incentivi, ma che non può mai essere superato.

Nelle aree artigianali vengono invece assegnati i rapporti di copertura e l'altezza massima delle strutture, lasciando la massima flessibilità all'utilizzo delle SLP ricavabile anche su più piani all'interno dell'involucro.

A tale proposito è indispensabile ricordare che:

1. la quantità di SLP incide comunque sulla dotazione dei parcheggi da riservare nell'area d'intervento in relazione alla destinazione d'uso di ogni sua parte (artigianale produttiva, ufficio, residenza ecc.);
2. la Superficie Coperta SC può essere riferita esclusivamente alla superficie fondiaria, per cui frazionare eccessivamente in lotti comporta generalmente un sensibile aumento delle infrastrutture e quindi riduzione della SF.

Il Piano delle regole conserva le SLP già esistenti sempre che non siano oggetto di abusi edilizi mai condonati.

Il Piano delle Regole conferma anche le destinazioni d'uso già presenti negli edifici esistenti purché non comportino danni per la salute dei residenti nel contesto.

In ogni caso devono sempre essere rispettati i parametri che consentono il controllo morfologico di ciascun intervento.

Le aree riservate ai servizi di base, come definiti nel Piano dei Servizi, non sottraggono mai SLP alle aree su cui vengono realizzati, in quanto, con la cessione dell'area stessa all'ente fornitore del servizio, l'edificabilità di pertinenza rimane di proprietà del cedente.

Per l'insediamento di attrezzature considerate servizi di base sulle aree all'uopo cedute, la normativa non prevede specifiche limitazione alle possibilità edificatorie, salvo le prescrizioni definite in casi specifica dalle Norme Tecniche del Piano dei Servizi, il cui obiettivo deve comunque essere quello di consentire la realizzazione di costruzioni adeguate alla tipologia di attrezzatura che deve essere realizzata per fornire una risposta adeguata alle esigenze locali, seppure nel pieno rispetto dell'adeguato inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

2.3.1. Modalità dirette di attuazione del Piano delle Regole

Il permesso di costruire semplice o convenzionato, la denuncia di inizio attività, e il permesso di costruire negli ambiti agricoli (Cfr. art. 60 LR 12/2005) sono le modalità dirette con cui si attua il Piano delle Regole.

Il permesso di costruire associato ad una convenzione si rende necessario ogni volta che:

- vengano realizzate, da parte del concessionario, anche opere o attrezzature per servizi di base;
- vengano realizzate modifiche alle destinazioni d'uso di un edificio esistente che comportano una maggiorazione alla dotazione minima di servizi di base;
- vengano concessi piccoli ampliamenti per adeguamento tecnologico nell'ambito dei nuclei di antica formazione o degli edifici sparsi
- venga asservita all'uso pubblico parte dei parcheggi pertinenziali di attività commerciali.

2.3.2. Modalità indirette di attuazione de Piano delle Regole

I Piani di Lottizzazione, i Programmi integrati di intervento e tutti gli altri strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica oppure, nei casi contemplati dalla legislazione vigente, anche di iniziativa privata.

Le norme prevedono l'attuazione con modalità indiretta nei seguenti casi:

- in caso di attuazione di Ambiti di completamento all'interno del territorio consolidato , secondo le indicazioni di Piano;
- in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o per interventi di recupero all'interno dei nuclei di antica formazione;
- in caso di realizzazione di interventi finalizzati all'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore ai 600 mq,fermo restando che nel comune non sono ammesse strutture per la Grande Distribuzione.

L'edificazione all'interno degli ambiti realizzati con le modalità indirette è subordinata alla preventiva realizzazione almeno delle opere di urbanizzazione primaria.

2.3.3. Parcheggi privati

I parcheggi privati, o pertinenziali, sono previsti dal Piano delle Regole in coerenza con le caratteristiche quantitative e qualitative delle SLP, quindi disciplinate in relazione alle caratteristiche degli interventi (cambio della destinazione d'uso, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione), ma soprattutto alla destinazione di ciascuna parte di SL, in modo che la dotazione risulti sempre coerente con gli usi insediati.

Le norme relative alla accessibilità e funzionalità dei parcheggi contribuiscono a garantirne anche la qualità.

2.4. Il territorio urbano consolidato

2.4.1. I criteri di perimetrazione

Le parti del territorio in cui è già avvenuta la trasformazione dei suoli con la realizzazione di costruzioni e relativi servizi fino a conformare nel tempo la città e le frazioni, costituiscono il territorio urbano consolidato, che, come visto, è inclusivo anche delle aree libere di completamento che si trovano al suo interno, oppure le microsome che definiscono i margini degli insediamenti.

Infatti l'accurata analisi dello stato di fatto sia sotto il profilo della consistenza edilizia, sia dal punto di vista morfologico e ambientale, valutato anche in relazione allo stato di attuazione del vigente PRG, ha comportato l'individuazione di ambiti differentemente caratterizzati.

Non mancano anche aree non edificate e "standard" previsti dal PRG, ma non realizzati, per i quali si sono effettuate valutazioni di paritetica edificabilità in coerenza con gli obiettivi del Documento di piano e del Piano dei servizi.

Nel definire poi i margini urbani, soprattutto delle frazioni, non si è lesinato nell'includere o meglio definire aree microsome, quelle per le quali non era facile stabilire a livello di pianificazione generale, lo stato di diritto più che di fatto, essendo spesso orti e pertinenze di costruzioni realizzate da tempo.

Le parti che costituiscono il territorio consolidato sono di seguito elencate; di esse poi vengono riportate rapide descrizioni desunte dalle Nta del Piano delle Regole.

Il tessuto consolidato è così costituito dalle parti di territorio comunale individuate come:

- Ambiti di antica formazione (Ambiti CS)
- Ambiti di elevata consistenza residenziale (Ambiti RES_1)
- Ambiti residenziali con disegno aperto (Ambiti RES_2)
- Ambiti di verde ambientale nel tessuto consolidato (Ambiti RES_E)
- Ambiti delle strutture ricettive esistenti (Ambiti TUR_1)
- Ambiti produttivi consolidati (Ambiti PRO_1)
- Piano per Insediamenti Produttivi di valore comprensoriale, già zona D2 di PRG (Ambiti PRO_2)
- Aree miste produttive, commerciali e direzionali nel tessuto urbano ((Ambito PRO_3)

2.4.2. Ambiti di antica formazione

Sono gli insediamenti più antichi del territorio consolidato che hanno lasciato un'impronta sul tessuto urbano che ne rivela ancora le caratteristiche originali, soprattutto nella struttura viaria, poco idonea agli attuali mezzi di locomozione, con numerosi allargamenti e strettoie, archi che superano viottoli per collegare edifici che si fronteggiano; sono presenti edifici che rappresentano la società più doviziosa di un tempo, più frequenti le costruzioni di evidente matrice rurale; rimangono ancora anche alcune corti ed edifici pregevoli per i valori tipologici dell'architettura, ma anche meritevoli di conservazione per il valore morfologico delle aggregazioni urbane.

Il centro storico di Chiuro, in particolare, ha conservate le caratteristiche originali e che si differenzia dagli altri nuclei storici per la presenza di alcuni edifici di borgo in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema urbano, con strutture tipicamente residenziali affiancate ad altre di evidente matrice rurale; rimane tuttavia evidente l'impronta del borgo antico, malgrado le sostituzioni urbanistiche ed edilizie che sono intervenute nel corso degli anni.

Interessanti anche i nuclei di antica formazione delle frazioni, sistemi insediativi a matrice rurale di Fancoli, Cà Granda, Maffina e contrada Martori, alcuni molto semplici e di dimensioni ridotte, altri più complessi ed articolati in relazione alle caratteristiche morfologiche del terreno, sono caratterizzati non certo dalla ricchezza di elementi architettonici, ma dalle fattezze dei manufatti che richiamano l'irripetibilità di tecnologie che appartengono al passato e soprattutto rivelano antichi stili di vita.

Anche il complesso con la chiesa di San Bartolomeo a Castionetto è stato individuato come nucleo, certamente di dimensioni modeste, ma di rilevante interesse storico, architettonico e paesaggistico - ambientale.

Le piccole proprietà familiari, ciascuna con articolazione e forma propria, si susseguono simili, ma diverse, in sequenza, disponendosi in una schiera irregolare lungo una via, spesso l'asse principale di supporto del nucleo stesso che in alcuni punti si allarga per ospitare una piazzetta o anche un semplice angolo di aggregazione: la panca in pietra, la fontana, l'albero antico, il sagrato della chiesa, sempre nominalmente riconoscibile.

Dietro questa irregolare cortina si frastagliano realtà ancora più articolate, qualche volta una piccola corte, un pergolato, l'orto, il pollaio, poi subito la campagna o i terrazzamenti della ripida pendice montana.

Le frange periferiche del nucleo sono disseminate da edifici non più disposti a schiera, ma che ricalcano le stesse tipologie e tecnologie costruttive, poi, ancora più isolati, gli edifici di recente costruzioni che generalmente non rispecchiano la cultura di cui è permeato l'ambiente originario.

2.4.3. Gli Ambiti di elevata consistenza residenziale (Ambiti RES_1)

Gli ambiti di edificazione realizzati dagli anni sessanta in poi hanno occupato in parte gli spazi interstiziali dei nuclei di antica formazione sostituendo, a volte, anche impianti storici originali.

In genere però hanno occupato, con criteri di scarsa compattezza, le aree di cintura degli ambiti di più antica formazione, innestando un impianto morfologico completamente diverso dai precedenti e tale da comportare una rilettura complessiva sostanzialmente diversa dell'abitato nel suo insieme.

Infatti l'inserimento in tale contesto di una sequenza fuori allineamento di costruzioni a blocco, in cui si alternano fabbricati multipiano a ville e villini isolati, contrastano con la coerenza tipologica delle adiacenti cortine edificate dei nuclei storici, per cui il tessuto urbano si dilata con elementi poco omogenei e soprattutto dissonanti con le regole di aggregazione che avrebbero potuto rafforzare la visione "urbana" dei nuovi insediamenti.

Anche l'impiego di manufatti provenienti dalla produzione meccanizzata a basso costo, dei materiali

nuovi, oppure la necessità di attrezzare gli edifici con tapparelle, serrande, pensiline, garage e vetrine, non sono riusciti a produrre l'effetto di una città nuova e moderna: non si percepiscono vie urbane con marciapiedi ed edifici allineati, negozi e portici o nuove piazze, ma solo edifici isolati, fuori allineamento, dietro recinzioni e siepi interrotte da frequenti accessi carrai.

2.4.4. Ambiti residenziali con disegno aperto (Ambiti RES_2)

La tipologia prescelta dagli abitanti del comune, e quindi la più diffusa, è costituita dall'edificio "centro lotto", ovvero dal villino o dalla palazzina con pertinenze, a volte anche consistenti, riservate all'orto e al giardino, ma anche agli spazi di parcheggio, alla corte e, nelle zone più periferiche, anche al recinto per gli animali da cortile.

Il tessuto urbano è pertanto caratterizzato da tipologie di media e bassa densità, a disegno aperto, che difficilmente può avere regolarità di allineamenti.

Disposizione e forma degli edifici si conforma quasi sempre alle caratteristiche del lotto di proprietà, per cui risultano scarsamente rilevanti agli effetti dell'armatura del sistema urbano.

Va anche aggiunto che si tratta di edificazione non speculativa che si è sviluppata per iniziative individuali al di fuori della regolamentazione dei Piani Attuativi.

Il Piano delle Regole intende completare senza strumentazione attuativa i lotti liberi per favorire la densificazione e per recuperare, dove necessario, aree per il completamento della rete dei servizi.

2.4.5. Ambiti di completamento o di riconversione

Il tessuto urbano consolidato, quello di recente formazione in particolare, presenta spesso aree non ancora edificate intercluse nel tessuto consolidato o poste lungo i suoi margini, che possono costituire, proprio per il loro valore di posizione, opportunità interessanti per conseguire obiettivi di interesse pubblico ed al contempo coordinare sotto il profilo morfologico un tessuto urbano in parte smagliato o sfrangiato per raggiungere l'obiettivo di una ordinata densificazione finalizzata al risparmio di suolo.

Altre volte si presentano aree edificate ma con destinazioni funzionali non più attuali, per cui si verificano situazioni di abbandono di immobili, anche di una certa consistenza, che meritano di essere riconvertiti ad un uso più congeniale alla loro ubicazione nel tessuto urbano attuale.

Nell'ambito delle aree destinate a servizi e con vincolo decaduto e delle aree che, pur essendo edificabili, non hanno trovato l'interesse alla loro attuazione da parte dei proprietari, il Piano dei Servizi ha individuato anche la possibilità di realizzare modesti interventi per la sosta, per connessioni pedonali, o per realizzare nuclei elementari di verde, interventi limitati, che non sottraggono edificabilità e soprattutto che integrano elegantemente i servizi esistenti elevando la qualità dell'abitare e dell'ambiente in generale. Ovviamente tutti gli ambiti interclusi nel tessuto consolidato che richiedono particolare attenzione o hanno esigenze di coordinamento, sono stati sottoposti a pianificazione attuativa o a Programma integrato di intervento.

2.4.6. Ambiti di verde ambientale nel tessuto consolidato (Ambiti RES_E)

Comprendono aree di connessione ecologica che rivestono rilevanza anche per il paesaggio urbano; sono a volte edificate solo in parte, altre volte per nulla interessate da costruzioni; si intende conservarle e valorizzarle sia per le valenze di biomassa presenti, sia per il verde urbano, prezioso, anche se privato. Ciò non deve peraltro negare la conservazione degli edifici e delle attività esistenti, purché compatibili con la destinazione residenziale quando è comune agli ambiti in cui si trovano inseriti.

La rilevanza ambientale di queste aree non è valutata esclusivamente in base alla eventuale presenza di giardini con alberi ad alto fusto, ma è determinata anche dagli orti, dalle porzioni di vigneto o di frutteto posti tra le case, elementi che costituiscono quegli importanti interstizi di valenza ambientale e di connessione tra il territorio in stato di naturalità e l'urbanizzato.

2.4.7. Ambiti delle strutture ricettive esistenti (Ambiti TUR_1)

Sono zone riservate esclusivamente all'ampliamento e consolidamento delle attrezzature al servizio della attività alberghiera propriamente detta e delle strutture ad essa connesse. In queste zone vi sono edifici e attrezzature che devono poter disporre ancora di una quota di edificabilità funzionale all'adeguamento di servizi, strutture tecnologiche e quant'altro necessario per uniformare l'albergo alle esigenze di una ricettività qualificata.

2.4.8. Ambiti produttivi consolidati (Ambiti PRO_1)

Si tratta dell'area produttiva artigianale già prevista dal primo strumento urbanistico comunale sia per la presenza di una importante azienda di confezioni sportive, sia per favorire l'eventuale trasferimento di tutte quelle aziende che, essendo in forte espansione, non disponevano di spazio sufficiente nei centri abitati per i necessari ampliamenti oppure di quelli che avevano difficoltà a svolgere serenamente la propria attività produttiva creando disturbo alle attigue aree residenziali.

2.4.9. Piano per Insediamenti Produttivi di valore comprensoriale, già zona D2 di PRG (Ambito PRO_2)

Si tratta di un ambito di trasformazione sottoposto a Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) di livello comprensoriale, già individuato da Piani sovraordinati, recepito nel primo PRG del Comune di Chiuro e tuttora in fase di completamento, per cui rimane in vigore la disciplina urbanistica, tipologica e le prescrizioni ambientali previste dalle Norme Tecniche specifiche del PIP; rimangono tuttora valide anche le convenzioni in essere.

2.4.10. Aree miste produttive, commerciali e direzionali esistenti nel tessuto urbano (Ambiti PRO_3)

Sono ambiti in cui trovano collocazione alcune importanti case vinicole e altre aziende per attività artigianali e commerciali con i relativi servizi complementari (uffici, magazzini, spazi espositivi), quindi storicamente inserite nel tessuto urbano in stretta contiguità con ambiti a prevalente destinazione residenziale.

2.5. Gli ambiti destinati alla produzione agricola

La Relazione generale del Documento di Piano passa in rassegna la molteplicità degli eco mosaici che interessano il territorio del comune di Chiuro dal fondovalle e lungo i versanti, fino alle profondità della Val Fontana, la cui conformazione fisica e disposizione altimetrica determinano evidentemente, oltre al valore agronomico, anche quello turistico.

Ma non tutte le aree di elevato pregio paesaggistico ed ambientale hanno scarso valore agronomico, basti pensare alla fascia dei terrazzamenti vitati, a quella per i frutteti del conoide ed ai ricchi prati di fondovalle che si estendono fino alla fascia fluviale del fiume Adda.

Altre parti del territorio agricolo invece sono in stato di abbandono, tuttavia gli edifici esistenti, a prescindere dal valore agronomico dei terreni, costituiscono un patrimonio architettonico, tipologico ed ambientale rilevante, che merita di essere recuperato con disposizioni semplici, ma attente all'uso di dei materiali della tradizione e delle tecnologie costruttive originarie, al fine di evitare rifacimenti "fantasiosi" che spesso si trasformano in rimedio peggiore del male.

Il Comune ha in programma la realizzazione di un censimento puntuale degli edifici anche nei luoghi meno accessibili delle valli al fine di cartografare e meglio dettagliare le caratteristiche morfologiche e la consistenza reale di ciascuna costruzione facendo riferimento alla Tavola R.03 - Carta del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale.

L'art. 10, comma 4 della LR 12/2005 prescrive comunque l'obbligo di individuare gli edifici esistenti, non più adibiti agli usi agricoli, che si trovano nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica (Cfr. Tav. **R.02 - Carta della disciplina delle aree**).

Sulla base delle risultanze catastali gli edifici rurali "censiti" all'urbano sono stati suddivisi in due categorie:

1. quelli presumibilmente abitati tutto l'anno, appartenenti alla fascia altimetrica che si estende dal fondovalle fino all'abitato di Castionetto; si tratta di immobili in situazioni molto diversificate sotto il profilo ambientale ed abitativo, per le quali gli ampliamenti dovranno essere attentamente valutati e comunque sottoposti a convenzione; naturalmente gli incrementi della SLP dovranno essere acquisiti con le modalità previste per dai criteri di perequazione e/o compensazione previsti

dal PGT;

2. le baite e le costruzioni diffuse sui versanti in quota della montagna, in Val Fontana, a Dalico e San Gaetano, sono state individuate con i medesimi criteri di riferimento al catasto; esse non rivestono le specifiche esigenze abitative della “prima casa”, per cui possono essere recuperate con modesti ampliamenti per esigenze igienico funzionali in modo da essere agibili, costituire un presidio del territorio e soprattutto conservare la tipologia architettonica originaria nel pieno rispetto dell’ambiente e del paesaggio montano.

Analogamente gli edifici non più utilizzati per l’agricoltura, ma non ancora accatastati all’urbano, potranno ottenere il cambio della destinazione d’uso mediante convenzione, sempre a condizione che l’edificio si presti sotto il profilo architettonico e tipologico ad essere trasformato in abitazione temporanea; l’insieme di questi piccoli nuclei o singoli manufatti costituiscono l’ambito delle aree agricole turistico residenziali (AGR_T).

2.5.1. Aree agricole di livello strategico (Agr_1)

Cioè quelle ad elevato valore agronomico che comprendono sostanzialmente le aree agricole di fondovalle, quelle coltivate a frutteto, soprattutto dei conoidi e quelle dei terrazzamenti vitati.

2.5.2. Aree agricole a gestione comunale (Agr_2)

Non sono invece considerate dal PTCP aree agricole strategiche le aree boscate, la selva castanile¹, le aree prative dei maggenghi e dei pascoli d’alpeggio, nonché tutti gli ambiti di frangia dell’urbanizzato che per disomogeneità o frastagliatura non sono considerabili ad elevato valore produttivo.

2.5.3. Aree agricole turistico residenziali (Agr_T)

Comprende ambiti di paesaggio montano consolidati dalla diffusa presenza di strutture realizzate in ampliamento, adattamento e recupero di edifici rurali preesistenti.

Si tratta in prevalenza di edifici di civile abitazione, non adibiti a residenza permanente ma inseriti in un ambiente di elevata naturalità alpina che merita di essere tutelato e valorizzato.

Un semplice contrassegno, non essendo possibile per evidenti ragioni di scala una rappresentazione più adeguata, localizza tali edifici o gruppi di manufatti sulla tavola **R.02 - Carta della disciplina delle aree**.

2.5.4. Aree agricole per l’insediamento di strutture zootecniche (Agr_Z)

La realizzazione di stalloni di allevamento nelle aree agricole ordinarie o strategiche crea in genere problemi di ordine ambientale e paesaggistico, per cui si sono individuate aree specifiche, in ambiti

¹ La selva castanile, presente a Castionetto, molto importante in passato per la produzione di frutti alla base della alimentazione del contadino, ora, inselvaticata e ammalorata, necessita di interventi che garantiscano la conservazione e a valorizzazione.

defilati rispetto all'urbanizzato, nelle quali sia possibile realizzare anche strutture consone ai fabbisogni degli allevatori senza particolari restrizioni per le attrezzature necessarie, disagi per gli altri e problemi di impatto ambientale rilevanti, ragione per cui in questi ambiti non sono ammesse destinazioni connesse con la residenza ed i servizi in cui vi sia permanenza abituale di persone.

2.6. La tutela ambientale e paesaggistica

Il Piano delle Regole prevede la rigorosa tutela dell'elevato e diffuso grado di naturalità del territorio comunale, delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali, punta all'ordinato recupero delle architetture tipologiche tradizionali e degli altri segni storicamente lasciati dall'uomo.

Persegue inoltre azioni mirate alla manutenzione del territorio favorendo l'agricoltura di montagna e le forme di turismo ecosostenibile, nella consapevolezza che, soprattutto la montagna, deve essere costantemente presidiata dall'uomo e sostenuta con le piccole, ma sistematiche opere manutentorie per evitare disastrosi disfacimenti.

In assonanza con tali obiettivi anche il Piano delle Regole ha recepito le prescrizioni e gli obiettivi di qualità promossi dal Piano Paesistico Territoriale Regionale (PTPR), dal Piano Territoriale Generale (PTR) e dal Piano Territoriale Comprensoriale Provinciale (PTCP) contestualizzandone i contenuti alla realtà del paesaggistico ambientale del territorio comunale ed alla scala di maggior dettaglio che compete a questo atto del PGT.

2.6.1. Le componenti del sistema ambientale e paesistico.

Le approfondite analisi svolte con la predisposizione del Documento Piano hanno portato alla stesura della tavola "5.1.2b **"Analisi della sensibilità paesaggistica"**, una importante tavola di sintesi del territorio comunale che raccoglie, interseca e sovrappone i risultati delle indagini ambientali e paesaggistiche condotte sul territorio comunale nel Documento di Piano, a cui si deve fare riferimento prima degli eventuali interventi di trasformazione sul territorio comunale.

Il Piano delle Regole inoltre passa in rassegna le componenti del sistema ambientale e paesistico e, quando presenti sul territorio comunale, provvede ad individuarli con attenzione sulle tavole che completano questo atto del PGT. Esse sono:

- Aree naturali protette, Parchi, Riserve, Monumenti naturali
- Aree assoggettate a vincoli paesaggistici e a disposizioni dell'art. 17 del Piano del paesaggio lombardo
- Rete Natura 2000
- Geositi
- Sistema a rete dei collegamenti funzionali -rete ecologica
- Varchi o corridoi paesistico-ambientali
- Viste passive e attive, statiche e dinamiche, di importanza paesistica

- Edifici e manufatti di valore storico e culturale
- Itinerari di interesse paesistico, turistico e storico
- Aree di particolare interesse mineralogici e paleontologico ed aree di particolare interesse geomorfologico.
- I solchi vallivi, i fondi delle convali, forre e cascate.
- Assetto idrogeologico e sismico
- Impianti di smaltimento e recupero rifiuti

Specifici studi di settore affrontano a parte le problematiche connesse con l'inquinamento acustico, atmosferico e luminoso.

2.6.2. Le Unità Tipologiche di paesaggio

Il PTCP introduce la suddivisione del paesaggio provinciale in unità paesaggistiche con caratteristiche di omogeneità tematica e territoriale a loro volta raggruppate in macrounità conformemente a quanto richiesto dal PTPR in termini di articolazione e definizione dei paesaggi lombardi.

Il Documento di Piano fa propria tale articolazione sistematica e, a sua volta, specifica, nel dettaglio della scala di competenza, gli ambiti di interesse comunale e definisce a seconda dei casi a volte i parametri normativi, a volte solo gli orientamenti fondamentali a cui attenersi nella predisposizione degli interventi di trasformazione, senza dirigistiche imposizioni.

La classificazione recepita e riproposta dal Documento di piano si articola così:

Macrounità dei paesaggi delle energie di rilievo

1. Energie di rilievo e paesaggio delle sommità

a) Paesaggio sommitale

- Vegetazione sommitale
- Rocce
- Pietraie

2. Aree glacializzate

Macrounità dei paesaggi di versante

1. Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali.

a) I Pascoli.

b) Le aree boscate

- Boschi di conifere
- Bosco di latifoglie
- Aree boscate di mezzacosta
- Coltivazione foraggera del maggengo

c) Coltivazioni arboree di mezzacosta

- Coltivazioni intensive di legnose arboree

2. Paesaggio del sistema insediativo consolidato e dei nuclei sparsi.

3. Paesaggio dei terrazzamenti

4. Paesaggio delle criticità

Macrounità dei Paesaggi di fondovalle

1. Paesaggio di fondovalle a prevalente struttura agraria

- a) Coltivazione di legnose arboree sul conoide
- b) Frangia del conoide
- c) Aree agricole di fondovalle
 - Varchi inedificabili
 - Siepi di schermatura in progetto
 - Ambito ex discarica
- d) Corsi d'acqua e relative fasce di connessione ecologica
- e) Aree di naturalità fluviale
 - Boschina ripariale

2. Paesaggio del sistema insediativo consolidato.

- a) Centri e nuclei di antica formazione.
- b) Tessuto urbano di più recente formazione.
 - Ambiti residenziali a edificazione compatta
 - Ambiti di frangia o con edificazione diffusa.
 - Ambiti residenziali di completamento
 - Pause nel tessuto consolidato e di connessione col verde
 - Ambiti a destinazione mista artigianale, commerciale e direzionale

3. Paesaggio delle criticità.

Aree di degrado e frange urbane destrutturate

2.7. Tutela dei beni ambientali, paesaggistici e storico culturali

Il Piano delle Regole persegue gli obiettivi della tutela e della valorizzazione dei beni ambientali, paesaggistici e storico - culturali presenti sul territorio comunale e comunque, con riferimento al Titolo IV – “Esame Paesistico dei progetti” sia del PTPR, sia del PTR “*In tutto il territorio regionale i progetti*”

che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame d'impatto paesistico'.

In pratica la normativa si riferisce a tutti (o quasi) gli interventi che si esplicano su un territorio (progetti che comportano interventi di trasformazione edilizia o urbanistica) imponendo di attenersi alle disposizioni della DGR n° 8/2121 del 15 marzo 2006, ed in particolare ai dettami delle "Schede degli elementi costitutivi del paesaggio" (Cfr. Allegato B) ed alle "Linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 e s.m.i. (BURL 21 novembre 2002 n. 47 – 2° supplemento straordinario).

Nell'intento di agevolare la costruzione della matrice che deve essere proposta da ciascun progettista che affronta la stesura di un intervento urbano o edilizio, con il PGT si è predisposta anche una Tavola "5.1.2b "Analisi della sensibilità paesaggistica" sulla quale sono individuate le diverse "**Classi di sensibilità**" a cui i progettisti degli interventi di trasformazione devono fare riferimento come atto a valenza paesistica più definito rispetto al PTR nell'argomentare la sensibilità paesistica del sito (Cfr. art. 36, comma 3, Nta del PTR); tale valore viene utilizzato come valore di riferimento nella matrice di cui alla Tabella 3 "Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti" di cui al punto 5 della DGR N° 11045 dell'8 novembre 2002.

2.8. Conservazione della morfologia urbana

E' convinzione diffusa che intervenire sugli edifici e sui manufatti storici con elementi in stile, attenendosi agli abachi compilati scimmiettando con un pizzico di leziosità i manufatti autentici (ringhiere, comignoli, serramenti, scale in pietra lavorata a scalpello ecc.), ma ottenuti in genere con tecnologie irripetibili, equivalga a salvare il paesaggio urbano e la tipologia ambientale dei luoghi.

Il Documento di Piano si preoccupa di intervenire anche sulla architettura urbana, cioè su rapporti con gli spazi vivibili e con le peculiarità d'insieme che vengono percepite percorrendo una via e partecipando allo svolgersi di uno spazio dinamico e avvolgente.

Il Piano delle Regole prevede che negli interventi di ristrutturazione edilizia o in quelli in cui è prevista la demolizione con ricostruzione, si devono mantenere le tessiture dei muri ed i particolari costruttivi originari (opportunamente restaurati e non sostituiti) ma soprattutto è tassativo conservare le caratteristiche morfologiche del tessuto urbano evitando l'alterazione del rapporto con gli spazi pubblici urbani preesistenti nel contesto.

Sono perciò da evitare lo stravolgimento degli scorci prospettici o la modifica della continuità visiva anche verso gli spazi verdi, l'interruzione dei percorsi pedonali, degli acciottolati, delle scalinate, delle pavimentazioni originali.

2.9. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Vi sono delle aree del territorio comunale che non sono proprio utilizzabili per gli usi urbanistici, come i per esempio le aree a rischio idrogeologico, non urbanizzabili per le particolari condizioni geologiche e morfologiche; altrettanto inutilizzabili perché oggettivamente non si prestano a modifiche allo stato di fatto le testate di valle, i paesaggi sommitali, le aree residuali del territorio comunale non edificabili perché franose, ghiaiose, intercluse al sistema della viabilità o con difficoltà d'accesso.

2.10. Ambiti riservati alle infrastrutture per la mobilità

Comprende tutte le aree che sono utilizzate o comunque riservate alla realizzazione delle infrastrutture per la mobilità e quindi comprendono:

- sedi stradali e relative pertinenze;
- sedi ferroviarie e relative pertinenze;
- sedi della mobilità lenta.

Il Piano delle Regole riporta tutti i tracciati stradali, non limitandosi a quelli per la mobilità veicolare, ma individua anche sentieri, mulattiere, percorsi storici militari e non, quindi anche tutti i tracciati della mobilità lenta, a piedi, in bicicletta o a cavallo.

Il Piano dei Servizi provvede anche alla classificazione delle infrastrutture stradali e fornisce anche le principali indicazioni tecniche attinenti a sezioni, banchine, distanze ecc., rammentando che all'esterno del centro urbano abitato di cui alla Legge 765/67 valgono ancora le disposizioni del D.I., 1° aprile 1968 N° 1404.

Nel Piano delle regole sono riportati anche i tracciati delle infrastrutture stradali di progetto, la cui classificazione è contenuta nella **Tavola S.02 "Sistema della mobilità e del verde"** del Piano dei servizi; i tracciati per la mobilità di nuova previsione hanno valore indicativo fino all'approvazione del progetto esecutivo delle opere che lo costituiscono.

2.11. Aree riservate ai servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

I Servizi di Base, così come definiti nel Piano dei Servizi, che esistenti, programmati o di nuova previsione, richiedono quasi sempre la disponibilità di elementi areali, e sono disciplinati dalla Normativa tecnica prevista nel Piano dei servizi.

2.12. Le attività commerciali

Il Piano delle regole disciplina anche le attività commerciali insediate e da insediare sul territorio

comunale, secondo la normativa di legge vigente in materia e le previsioni dei programmi triennali della Regione Lombardia.

In particolare, il Piano classifica e definisce le tipologie commerciali in base alla dimensione della superficie di vendita (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita), e in base al tipo di servizio che svolgono nel contesto ambientale, fornendo non solo “merce” ma anche produzione per il consumo immediato.

Premesso che sul territorio comunale non sono ammesse le Grandi superfici di vendita, il Piano delle regole prescrive i criteri di localizzazione nei diversi ambiti del tessuto consolidato e la dotazione di parcheggi pertinenziali.

Per le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 600 mq, il Piano delle Regole prescrive il ricorso al Piano Attuativo al fine di disporre di tutte le garanzie attinenti la migliore qualità ambientale, paesaggistica, di accessi e soprattutto per valutare l'eventuale funzione di attrattore di traffico che può esercitare siffatta struttura commerciale in una realtà a scarsa densità di popolazione e già monopolizzata dagli esercizi esistenti.

2.13. Premialità per interventi bioclimatici e di efficienza energetica

Il Piano delle Regole favorisce con incentivi gli interventi che propongono progetti “virtuosi” per caratteristiche di dotazioni bioclimatiche o di efficienza energetica, purché ovviamente siano compatibili con il contesto paesaggistico in generale o con il contesto del tessuto di antica formazione nel caso di centri e nuclei storici.

Il Comune, sulla base della DGR n. 8/3951 del 27 dicembre 20069, ma anche delle normative specifiche di prossima pubblicazione, vista la cogenza della materia, provvederà con propria deliberazione a definire i requisiti, applicabili negli interventi sull'esistente e in quelli di nuova edificazione che siano finalizzati al contenimento del consumo di risorse energetiche non rinnovabili, alla verifica di una progettazione che sia effettivamente tale da conseguire un effettivo risparmio energetico, alla protezione degli ambienti dagli inquinamenti esterni e dal rumore in particolare, ed il ricorso ad impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili in grado di ridurre sensibilmente anche al ricorso alle fonti tradizionali.

Gli incentivi consistono in incrementi edificatori calcolati in percentuale sulla SLP di pertinenza commisurata all'entità delle opere bioclimatiche e di risparmio energetico eseguite.

2.14. I Vincoli

Il Piano delle Regole ha individuato sulla **Tavola R.01 – “Carta dei Vincoli”** tutti i perimetri connessi a disposizioni di leggi sovraordinate che comportano limitazioni alle possibilità edificatorie.

I vincoli per la difesa del suolo vengono individuati con riferimento puntuale ai "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005" che richiama i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali; specifici studi geologici costituiscono comunque parte integrante del PGT a cui si fa riferimento per le prescrizioni e le normative di dettaglio.

Pure connessi con lo studio geologico sono i criteri di tutela delle sorgenti e più in generale delle captazioni d'acqua per uso potabile.

Vincoli di natura amministrativa attengono alle fasce di rispetto delle strade, delle ferrovie, delle linee ad alta tensione, dei cimiteri.

Limitazioni alla edificazione possono infine derivare dalla prescrizioni connesse con la tutela del paesaggio e dell'ambiente, a partire dalle fasce di rispetto introdotte dalla legge 8 agosto 1985 N° 431 nota come "Legge Galasso" fino a tutte le indicazioni contenute nei Piani Sovraordinati e nel presente Piano delle Regole.

E' importante osservare che il Piano delle Regole consente, entro i limiti di seguito enunciati, l'edificabilità anche in ambiti sottoposti a vincolo; infatti, premesso che le aree soggette a vincolo sono in via generale inedificabili, quando si sovrappongono ad un ambito territoriale edificabile, gli indici di utilizzazione di tale ambito sono applicabili, ma l'eventuale edificazione dovrà risultare arretrata oltre il limite della fascia di rispetto, sulle aree contigue aventi la stessa destinazione, ma non vincolate.

3. Criteri di dimensionamento del Piano.

Il dimensionamento massimo del PGT, per coerenza esterna con il PTCP, si deve muovere all'interno dei parametri fissati da tale strumento sovraordinato, che nella "tabella A" fornisce per ciascun comune il numero di abitazioni realizzabili, da cui discende l'entità degli abitanti (stanze o vani) insediabili.

Per quanto attiene a tali criteri sono però in corso alcuni ripensamenti emersi con la recente variante al PTCP stesso.

Tale variante incide però poco significativamente sul dimensionamento reale del PGT, in quanto il Documento di Piano ha stabilito di dosare annualmente le quote di edificabilità sulla base delle richieste effettive dei cittadini e dei relativi impegni a realizzare le opere e contestualmente a cedere le aree per la realizzazione delle previsioni del Piano dei Servizi e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche del Comune.

Con tale modalità si ha innanzitutto la possibilità:

- di prevedere e monitorare costantemente, anno dopo anno, lo sviluppo dell'edilizia nel comune;
- di dosare le opere per servizi di base in relazione alle effettive disponibilità di risorse
- di selezionare gradualmente gli ambiti di trasformazione proposti che comportano livelli di compensazione differenziati in relazione ai diversi livelli di inserimento ambientale, determinando una graduatoria "naturale" nelle scelte degli operatori.
 - Naturalmente l'incidenza del Piano delle Regole sul dimensionamento complessivo del PGT è legato ai parametri di edificabilità i cui massimi non possono in nessun caso essere superati, ma che rappresentano anche il punto di riferimento della capacità insediativa teorica, perché certamente non realizzabile nel quinquennio, sia per l'andamento demografico in corso, sia per i "paletti" comunque predisposti dal PTCP.

La considerazione spontanea è pertanto la seguente: perché mettere a disposizione più possibilità di intervento se già si ipotizza la loro non realizzabilità completa?

Tre sono le motivazioni ovvie:

1. le leggi di mercato, a fronte di possibilità di scelta molto costrette o comunque limitate ad un campo d'azione molto ristretto, porterebbero a prezzi ancora più elevati di quelli attuali, che sono già molto onerosi.
2. l'aspetto psicologico presso i cittadini che, diversamente, si vedrebbero ridurre drasticamente le aree già edificabili del PRG vigente, ritenute da molti un "salvadanaio" intangibile.
3. lo spirito stesso della LR 12 che, tra l'altro, raccomanda di raccogliere e valutare serenamente gli interessi diffusi e le esigenze manifestate dai singoli cittadini, di evitare scompensi nella distribuzione dell'edificabilità (equità del Piano), ma anche di privilegiare le proposte che operano virtuosamente sotto il profilo ambientale e nella messa a disposizione di risorse e servizi per la

realizzazione della Città Pubblica, in poche parole di mettere in competizione le richieste di intervento per stabilire una graduatoria non basata sull'interesse privato, ma su quello della intera collettività.

Elaborati di riferimento

R.01 - Carta dei vincoli

R.02 - Carta della disciplina delle aree

R.03 - Carta del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale

R.04 - Elementi significativi del paesaggio antropico e della memoria

R.R.01 - Relazione Piano delle Regole

R.R.A1 - Schede analitiche degli elementi del paesaggio antropico e della memoria

R.N.01 - Norme Tecniche Piano delle Regole

R.N.02 – Allegato A alle Norme Tecniche (**Parte comune** ai tre atti di PGT)

R.NS.01 - Norme Tecniche Centri e Nuclei di Antica Formazione

R.NS.02 - Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione

Inoltre costituiscono parte integrante degli Atti di PGT:

1. le **componenti geologica, idrogeologica e sismica** redatte ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, ed il relativo corredo di documentazione a analisi, che costituiscono parte integrante della Normativa del PGT ed in particolare del Piano delle Regole;
2. la Tavola "**5.1.2b "Analisi della sensibilità paesaggistica"**" che raccoglie, interseca e sovrappone i risultati delle indagini ambientali e paesaggistiche condotte sul territorio comunale nel Documento di Piano, a cui fare riferimento prima degli interventi di trasformazione sul territorio comunale.