



# Comune di **CUVEGLIO**

## **PGT**

## Piano di Governo del Territorio

VARIANTE N.3 2020

<b>Pdr</b>	<b>PIANO DELLE REGOLE</b>	
	NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
	VERSIONI:	MARZO 2022
		APPROVAZIONE

Adozione:	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione:	Deliberazione C.C. n° del
Pubblicazione:	B.U.R.L. _____ n° _____ del _____



Il sindaco	Il Responsabile del Procedimento	Il Segretario Comunale
------------	----------------------------------	------------------------

### PROGETTISTI E CONSULENTI:

**Studio Tecnico Castelli S.a.s.**  
Via Monteggia 38 20014- Laveno Mombello (Va)  
tel. 0332/651693  
info@studiotecnicoastelli.eu P. IVA 02426270126

Prof. Avv. Emanuele Boscolo  
Piazzale Volta n. 2  
21021 Angera (VA)  
Tel. 0331.960310 - Fax 0331.932970

Dott. Pianificatore Territoriale  
Marco Meurat  
Arch. Jr. Davide Binda

Piano di Governo del Territorio

# PIANO DELLE REGOLE CUVEGLIO

## INDICE

<b>PREMESSA METODOLOGICA</b>	<b>5</b>
<b>ARTICOLATO</b>	<b>16</b>
<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI</b>	<b>16</b>
<i>ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE: FUNZIONE, OGGETTO ED EFFICACIA.</i>	<i>16</i>
<i>ART. 2 - DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.</i>	<i>19</i>
<i>ART. 3 – AREE DI PERTINENZA.</i>	<i>28</i>
<i>ART. 3BIS – EDIFICI E MANUFATTI PERTINENZIALI</i>	<i>28</i>
<i>ART. 4 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZIO – URBANISTICI</i>	<i>29</i>
<i>ART. 5 – RECINZIONI, ACCESSI, ALLINEAMENTI</i>	<i>30</i>
<i>ART. 5BIS –DISTANZE</i>	<i>32</i>
<i>ART. 5TER –USI TEMPORANEI</i>	<i>33</i>
<i>ART. 5QUATER - IMMOBILI DISMESSI COSTITUENTI CRITICITÀ</i>	<i>34</i>
<i>ART. 5QUINQUES - EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI</i>	<i>34</i>
<i>ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</i>	<i>35</i>
<i>ART. 7 – REGIME GIURIDICO DEI TITOLI EDILIZI</i>	<i>36</i>
<i>ART. 8 – VIGILANZA EDILIZIA</i>	<i>37</i>
<i>ART. 9 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO - RIGENERAZIONE</i>	<i>37</i>
<i>ART. 10 - PIANI ATTUATIVI</i>	<i>38</i>
<i>ART. 10BIS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</i>	<i>41</i>
<i>ART. 11- PROCEDURA DI INSERIMENTO NELL'URBANO</i>	<i>41</i>
<i>ART. 12- PERMESSI, AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI GIÀ RILASCIATI.</i>	<i>42</i>
<i>ART. 13– AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.</i>	<i>42</i>
<i>ART. 14- DESTINAZIONI D'USO.</i>	<i>43</i>
<i>ART. 15- CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONE D'USO E CARICO URBANISTICO (PARCHEGGI PERTINENZIALI)</i>	<i>46</i>
<i>ART. 15BIS- DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE</i>	<i>47</i>
<i>ART. 16- RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI</i>	<i>48</i>
<i>ART. 16BIS- RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI AD USO RESIDENZIALE, TERZIARIO O COMMERCIALE</i>	<i>48</i>
<b>TITOLO II – COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA</b>	<b>49</b>

COMUNE DI CUVEGLIO  
PIANO DELLE REGOLE

---

ART. 17- DISCIPLINA URBANISTICA INCENTIVALE E COMPENSATIVA	49
ART. 18 - COMPENSAZIONE	54
ART. 19- CONTESTAZIONI	54
ART. 20 - CIRCOLAZIONE DI DIRITTI E CREDITI	54
<b>TITOLO III – ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>56</b>
ART. 21 - ASSETTI DEL TERRITORIO COMUNALE	56
ART. 22 - TESSUTI DEL TERRITORIO CONSOLIDATO	56
<b>TITOLO IV – TERRITORIO URBANIZZATO</b>	<b>57</b>
ART. 23 - L'ASSETTO INSEDIATIVO E I TESSUTI RISCOINTRABILI	57
ART. 24 – IL TESSUTO STORICO: DESCRIZIONE E OBIETTIVI REGOLATORI	57
ART. 25 – MICRO-CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO STORICO	58
ART. 26 - NORME GENERALI PER IL TESSUTO STORICO	58
ART. 26.BIS – RIGENERAZIONE URBANA NEI TESSUTI STORICI	61
ART. 27 - EDIFICI SPECIALI	61
ART. 28 – TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE	62
ART. 29 - NORME GENERALI PER IL TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE	62
ART. 30 TESSUTO DELLA DIFFUSIONE	63
ART. 31- NORME GENERALI PER IL TESSUTO DELLA DIFFUSIONE	64
ART. 32 (STRALCIATO)	65
ART. 33- VERDE URBANO	65
ART. 34- TESSUTO DELLA EDIFICAZIONE DISPERSA	66
ART. 35- TESSUTO DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA – ARTIGIANALE - COMMERCIALE	66
ART. 36- TESSUTO TURISTICO - RICETTIVO	69
<b>TITOLO V – TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA</b>	<b>70</b>
ART. 37- L'ASSETTO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE	70
ART. 38- RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PTR	70
ART. 39- RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL P. TERR. DI COORD. PROV. (PTCP)	71
ART. 40 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI.	71
ART. 41- BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI BENI PUBBLICI	71
ART. 42– LE UNITÀ DI PAESAGGIO COMPRESSE ENTRO LE ISOPERCETTIVE	72
ART. 43- AREALE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	73
ART. 44- CARTELLONISTICA	73
ART. 45- AREALE AGRICOLO – TESSUTO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA	73
ART. 46– AREALE AGRICOLO DI VALENZA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	76
ART. 47- RETICOLO IDROGRAFICO	76
ART. 48- RETE ECOLOGICA	77
ART. 49- AREALE BOSCHIVO	78
ART. 50 AREALE BOSCHIVO AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICA	79
ART. 50BIS - PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE PROVINCIALE	79
ART. 51– TUTELA NATURALISTICA DEI SITI NATURA 2000 “SIC IT2010019 “MONTI DELLA VALCUVIA”	79
ART. 51 BIS– TUTELA NATURALISTICA DEGLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA CAMPO DEI FIORI - TICINO	86
<b>TITOLO VI – AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE</b>	<b>87</b>
ART. 52- IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA SPECIALE.	87
ART. 53- BENI STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI	87
<b>TITOLO VII - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA</b>	<b>89</b>
ART. 54- COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA E INVARIANZA IDRAULICA	89
<b>TITOLO IX- FASCE DAI RISPETTO</b>	<b>93</b>
ART. 60- INFRASTRUTTURE FERROVIARIE	93
ART. 61– ZONA DI RISPETTO STRADALE	93

COMUNE DI CUVEGLIO  
PIANO DELLE REGOLE

---

<i>ART. 62- FASCE STRADALI</i>	94
<i>ART. 63- ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE</i>	95
<i>ART. 64- ZONA DI RISPETTO DEI POZZI</i>	95
<i>ART. 65- ZONA DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE</i>	96
<i>ART. 66- ZONA DI RISPETTO DELLE LINEE DI METANODOTTO</i>	96
<i>ART. 67- ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA</i>	96
<i>ART. 68 - EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE</i>	97
<i>ART. 69. TUTELA DEL VERDE</i>	98
<b>TITOLO X- NORME FINALI E TRANSITORIE</b>	<b>101</b>
<i>ART. 70 - REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO IN DEROGA</i>	101
<i>ART. 71 – UFFICIO DI PIANO E COMMISSIONE PAESAGGIO</i>	101
<i>ART. 72 – REGOLAMENTI ATTUATIVI - NORMA DI CHIUSURA</i>	101

## **ALLEGATI**

*All. : norme geologiche di Piano*

## 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, ivi comprese le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione, individuate nel Documento di Piano e qui analiticamente normate (per coerenza con la funzione del presente strumento).

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

Il piano delle regole persegue quale valore fondamentale la tutela del suolo assunto, secondo la nozione offerta dalla l.r. 31/2014, quale bene comune, ossia quale matrice ambientale produttiva di servizi ecologici fondamentali e non rinunciabili, particolarmente vulnerabile e limitata. A partire da tale dato categorizzante, il piano delle regole delinea le norme di protezione dell'assetto naturalistico degli areali agro-naturali presenti entro il territorio comunale, riconosciuti a partire dalla acquisizioni emerse nell'ambito della VAS quali componenti di sistemi ambientali più estesi e non riducibili o cesurabili, specie ove compresi nelle reti ecologiche di scala locale o sovracomunale.

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

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.

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) dalla trasformazione, allocati invece – nei comuni che, a differenza di Cuveglio, ne prefigurano - 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 Cuveglio 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 Cuveglio assume quale obiettivo l'espressione di un **modello urbanistico fortemente contenitivo**. Questo sposta l'attenzione su un carattere originale dell'insediato come sistema fisico: la sua capacità di autorigenerarsi, di ricrescere su se stesso, adattandosi ai bisogni sempre nuovi degli abitanti (ed utilizzatori). Il piano delle regole deve quindi accompagnare e favorire questo processo, evitando, da un lato, che il ritmo di rinnovamento risulti più lento rispetto a quello di emersione dei bisogni, dall'altro lato, che il processo intraprenda percorsi inefficienti, destinati a scaricare esternalità sul sistema urbano. In questo senso, assumono rilievo la scelta di 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 (ormai 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) mercé 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 forzosamente

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 segnare 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 architettonico, 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 Cuveglio 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 vallivo. Soprattutto a Cuveglio 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 – secondo uno schema comune ai comuni del fondovalle valcuviano – che a Cuveglio si registra una accentuata tendenza all'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. Si afferma così, anche in Valcuvia, un modello di sviluppo eminentemente 'lineare' che si dipana lungo la SS 394 che corre nel fondovalle e che, riandando ai paradigmi più generali, costituisce la trasposizione locale della tendenza alla "città diffusa". Si tratta di un'entità qui facilmente descrivibile, che costituisce un grave problema per il pianificatore. Per fronteggiare tale tendenza, il PGT di Cuveglio assume come obiettivo la preservazione della cintura verde che contorna l'incasato, una cintura-tampone 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 anche lungo la strada di fondovalle 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 Cuveglio 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 architettuale e storica e che vengono distinti in due 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, nel caso della polarizzazione (in corrispondenza ad una originaria lottizzazione intensiva, per costituire un autopolo) per ragioni tipologiche;
3. da ultimo, vi è **tessuto ricettivo**, che corrisponde ad una presenza alberghiera consolidata.

B. FUORI DAL PERIMETRO DEI TESSUTI CONSOLIDATI,

4. un tessuto puntiforme corrispondente ad un modello della dispersione, a cui sono riconducibili i fabbricati compresi nel **tessuto dell'edificazione dispersa, con ulteriore distinzione volta ad identificare i manufatti di matrice storica dispersi al di fuori del correlativo tessuto storico**;
5. vi sono poi i **tessuti produttivi: produttivo-artigianale e commerciale**;

\* \* \*

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 -tessuto della produzione agricola**, connotato da elevata fertilità e da uno sfruttamento effettivo ed efficiente, che comprende i fabbricati della produzione agricola e le presenze agrituristiche;
2. **areale agricolo di valenza paesaggistico-ambientale**, connotato dal concorso di valenze produttiva, ma altresì da una specifica rilevanza quale luogo di espressione dei valori estetici e identitari del paesaggio agricolo;
3. **areale boschivo ad elevata valenza paesaggistica**, 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;
5. **areale paesaggistico -ambientale**, connotato da areale agro-prativo a cintura dell'edificato isolato;

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, ad eccezione soltanto di alcune aree esterne ai tessuti consolidati, identificate ad esito di osservazioni post-osservazioni.

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.

La dotazione volumetrica di queste aree edificabili risente anche dell'esigenza di non sopprimere integralmente i residui del precedente PRG, mantenendo tuttavia il regime differenziato delle ex zone B2.

Secondo le indicazioni del documento di piano, trova poi conferma un ambito di trasformazione, comunque organicamente ricompreso nel perimetro dei tessuti consolidati (per attinenza all'attiguo tessuto polarizzato), nel quale le scelte consumatesi nella vigenza del PRG (e la avvenuta alienazione di un'area comunale), positivamente verificate nella loro condivisibilità nel procedimento di VAS e nella fase conoscitiva del PGT, consentono di confermare l'edificabilità (con previsione di un insediamento commerciale). Alla base di questa previsione, oltre all'esigenza di conferma – qui come altrove – del residuo di piano, si evidenzia, all'interno del perimetro dei tessuti urbani consolidati un PII a destinazione mista a governo di una eventuale dismissione produttiva, interno al perimetro dei tessuti consolidati, cinque ambiti di espansione residenziale (suddivisi in piani attuativi) e cinque ambiti di espansione produttiva (suddivisi anch'essi in piani attuativi) ed un ambito destinato stazione di rifornimento per carburanti necessariamente esteso all'offerta di propellenti alternativi rispetto agli idrocarburi.

## LE PREVISIONI DI PIANO

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

Aree di ricucitura

Ambiti assoggettati a Pianificazione Attuativa / permesso di costruire convenzionato interstiziali all'urbanizzato, in alcuni casi puntualmente normati;

Aree di trasformazione

**PA:** Ambiti di trasformazione residenziale;

**PAA:** Ambiti di trasformazione artigianale;

**PAC:** Ambito di trasformazione per distribuzione carburanti esteso ai propellenti diversi dagli idrocarburi;

**PII:** Ambito attualmente produttivo con possibilità di riconversione a destinazione mista tramite programma integrato di intervento con prestazionalità infrastrutturali

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 Cuveglio (Cuveglio in Valle, Canonica, Cavona e Vergobbio ed in altri episodi isolati) 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, rincipendendo 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 Cuveglio, 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 cuvegliense nei quattro poli del Cuveglio in Valle, di Canonica, Cavona e di Vergobbio.

#### 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 i sette ambiti produttivi e residenziali, comunque di frangia rispetto all'incasato. Queste previsioni rivestono valenza strategica per il Comune di Cuveglio: a. per la salvaguardia degli equilibri occupazionali, in un contesto economico fortemente recessivo; b. per il riordino territoriale morfologico, ponendosi in continuità-completamento-razionalizzazione di ambiti produttivi preesistenti, in collocazione che – anche in questo caso – è emersa come ottimale, nel confronto multiscenario con altre opzioni risultate sub-ottimali). Il sacrificio di aree agricole qualificate come tali dal PTCP è, peraltro, solo apparente: le analisi condotte alla scala locale hanno infatti fatto emergere che le aree prative – come emerge dalle schede di approfondimento – non presentano valori agricolo-produttivi irrinunciabili.

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 valcuviano, 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, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, hanno definitivamente superato l'impostazione che - sulla scia della legislazione del 1939 - ancorava la nozione di paesaggio unicamente al paradigma delle bellezze naturali, in una visione tipicamente estetizzante. Si è definitivamente acquisita consapevolezza che sono molteplici le direttrici attraverso cui la forma del territorio, la componente materiale del paesaggio, diviene elemento generatore di senso per la comunità insediata. Di lì la moltiplicazione delle tecniche di regolazione (e regolamentazione) del paesaggio. Accanto a principi e regole che costituiscono il recupero e l'attualizzazione dell'impianto normativo del passato e che ancora trovano efficiente applicazione nei contesti in cui il paesaggio si manifesta sotto forma di 'bello' estetico (si pensi all'evoluzione del 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 (in Lombardia il PTR) 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 equiordinato rispetto al richiamo alla eccezionale bellezza degli scenari naturali posto a base delle norme che, dopo la 'scoperta' del paesaggio, si sono succedute ed hanno percorso tutto il Novecento.

Il risultato è che, a differenza del passato, questa nozione di paesaggio non soffre limiti spaziali e si estende – anche a Cuveglio - 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 dismessi, assai comuni nei territori attigui a Cuveglio).

Questo radicale ripensamento della nozione normativa di paesaggio, che ha coinciso con la fase di elaborazione del piano cuvegliese, 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 Cuveglio la consapevolezza di questa mutata concezione del paesaggio si esprime salientemente attraverso una puntuale analisi di talune **isopercettive**, ossia delle principali direttrici della percezione (l'attività – in ampia parte involontaria – che segna il trapasso dalla dimensione fisico-ottica del vedere, del percepire l'orizzonte azimutale, a quella intellettuale-culturale del riconoscere).

a. Ciascuna di queste isopercettive è stata previamente identificata, distinguendo tra **isopercettive statiche** (da Cavona verso l'abitato, da Cavona verso Cuveglio, dalla località S. Anna, dalla Via per Duno) e **cinematiche** (il paesaggio percepibile dalla strada statale 394 del Verbano Orientale, dalla s.p. 45 dir. 1 e 2 e dalla s.p. per Arcumeggia, nei suoi diversi quadranti: una sequenza di scorci di notevole rilevanza – fatto salvo

per il tessuto della polarizzazione - che coincidono per molti non cuvegliesi in transito con l'immagine stessa del territorio di Cuveglio).

b. Entro ciascuna isopercettiva, 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 **isopercettiva di primo piano** ed una **isopercettiva di sfondo**.

c. Di ciascuna delle isopercettive, distintamente per il primo piano e lo sfondo, è stata messa a fuoco la dinamica percettiva: a partire dalla psicologia della forma (*Gestalttheorie*) e secondo le leggi della gestaltica (che segnano il limite interno della percezione 'perché si vede ciò') sono stati messi in evidenza eventuali **marcatori**, oggetti che – per forme, posizione, matericità etc – risaltano rispetto al contesto e divengono dei **catalizzatori-attrattori percettivi**. Questi catalizzatori possono – a loro volta – assolvere la funzione o di **icomeni** (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 **destrattori** (ossia elementi disorganici, quali ad es. l'area 'Mascioni' in Cuvio, 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 cuvegliese.

## ARTICOLATO

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

#### **ART. 1 - 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 e di tutela degli areali agro-naturali a protezione del suolo quale matrice ambientale.

Il Piano delle Regole costituisce strumento di esercizio delle funzioni:

- a. di regolazione dei processi insediativi;
- b. di tutela degli areali agro-naturali, a protezione del suolo quale matrice ambientale;
- c. di promozione degli interventi rigenerativi;
- d. di tutela dei beni culturali e paesaggistici e di innalzamento della qualità diffusa del paesaggio locale nei suoi valori identitari e tradizionali;
- e. di innalzamento della sicurezza e resilienza del territorio.

Il Piano delle Regole limita il consumo di suolo e favorisce, anche tramite regole incentivali, la rigenerazione urbana e la riqualificazione edilizia.

Il piano delle regole ha la funzione di dettare norme differenziate sulla disciplina delle trasformazioni nei tessuti urbani consolidati e sulla tutela degli areali agro-naturali, i primi assunti quale ambito prioritario di soddisfacimento dei bisogni insediativi, i secondi assunti primariamente quali spazi ambientali di generazione dei servizi ecosistemici e riserve di biodiversità, anche ove adibiti all'agricoltura.

Tali diverse situazioni territoriali, così come gli ambiti di rilievo paesaggistico, sono identificate 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 prioritariamente la conservazione ed il riuso del costruito e favorire la rigenerazione urbana;
- assicurare la salvaguardia del territorio non edificato;
- promuovere la qualità paesaggistica dell'intero territorio comunale, garantendo la tutela dei beni paesaggistici e l'innalzamento continuo della qualità dei paesaggi non vincolati;
- assicurare eguale trattamento ai fondi che presentano medesime condizioni morfologiche e ripartire secondo un criterio di giustizia distributiva le potenzialità edificatorie e gli oneri infrastrutturali, tramite oneri infrastrutturali o contributi integrativi.

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 (ante 1860 e ante 1942, ed aree verdi di frangia del tessuto storico);  
tessuto della densificazione;  
tessuto della diffusione;  
Ambiti a verde urbano  
tessuto della edificazione dispersa (storica e non);  
tessuto dell'attività produttiva-artigianale;  
tessuto dell'attività turistico-ricettiva;  
tessuto dell'attività commerciale;  
tessuto dell'attività di trasformazione in itinere;

gli AREALI: parti di territorio agro-naturale, riserve di biodiversità, da preservare da trasformazioni in quanto beni comuni ambientali;

il piano delle regole distingue:

- l'areale agricolo - tessuto della produzione agricola, che comprende le aree effettivamente destinate all'agricoltura, ed i fabbricati della produzione agricola e gli edifici adibiti ad agriturismo;
- l'areale boschivo, che comprende le aree boscate (ai sensi della l.r. 31/2008);
- l'areale agricolo di valenza paesaggistico-ambientale, che comprende le aree maggiormente rilevanti nella costruzione del paesaggio agricolo non suscettibili di trasformazioni edificatorie;
- l'areale boschivo ad elevata valenza paesaggistica, che comprende le aree boscate di maggior rilevanza paesaggistica, quali boschi di frangia, mitigatori e rilevanti quale schermo percettivo;
- l'areale paesaggistico -ambientale, connotato da areale agro-prativo a cintura dell'edificato isolato;

GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE, ivi comprese le aree da destinare ad attività produttive e logistiche, dettando una disciplina di matrice incentivale finalizzata ad incentivare interventi idonei a garantire uno sviluppo economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e la resilienza ambientale;

GLI IMMOBILI COLLABENTI E RURALI DISMESSI.

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, comma1, lett. b), L.R.n.12/05 e dal PTCP;

4. Il piano delle regole opera anche (per quanto ivi previsto) negli ambiti di trasformazione urbanistica (quattro ambiti di trasformazione residenziale, suddivisi in otto piani attuativi, un PII interno al perimetro dei tessuti consolidati e cinque ambiti di trasformazione artigianale, suddivisi in sei piani attuativi, 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 settantennali 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 di inserimento nell'urbano, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili di interesse culturale ed architettonico-testimoniale.

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

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento previste;
- c) rapporti di copertura;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso ammesse e non ammissibili;
- g) requisiti paesaggistico-percettivi degli interventi previsti;
- h) requisiti di efficienza energetica.

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 e di successive varianti, si applicano le misure di salvaguardia in relazione ad interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire ovvero di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) 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.

**ART. 2 - DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.**

1.- Al fine dell'applicazione delle norme del PGT valgono le definizioni dei parametri edificatori contenute nell'Allegato B della D.G.R. 24.10.2018, n. XI/695 e s.m.i., come integrate dal successivo comma 3 e dagli artt. 2-ter, 3 e 5-bis, nonché le definizioni degli interventi edilizi contemplate dall'art.3, comma 1, del d.P.R. n.380/2010 e s.m.i. e dall'art.27, comma 1, della L.R. n.12/2005 e s.m.i..

2.- definizioni tecniche uniformi:

voci	acronimo	descrizione	Incidenza urbanistica	Note esplicative
1- superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti	sì	
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	sì	
3- Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	Sì	Per superficie si intende la superficie lorda.
4- Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente	Sì	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso	sì	

COMUNE DI CUVEGLIO  
PIANO DELLE REGOLE

6 – Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano	sì	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza	NO	
8 - Superficie coperta	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	sì	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza. Per i fabbricati a destinazione produttiva si escludono anche le superfici occupate 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
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	sì	
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	sì	
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria	sì	
12 - Superficie totale	STOT	Somma delle superfici di tutti i	sì	

COMUNE DI CUVEGLIO  
PIANO DELLE REGOLE

		piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio		
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	sì	
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	sì	
15 - Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono</li> </ul>	sì	Sono esclusi anche i soppalchi, quando non superino il 30% della SL del locale soppalcato

COMUNE DI CUVEGLIO  
PIANO DELLE REGOLE

		<p>superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda</li> </ul>		
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).	sì	
17 - Superficie calpestabile	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	Sì	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

COMUNE DI CUVEGLIO  
PIANO DELLE REGOLE

18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	sì	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli	NO	

COMUNE DI CUVEGLIO  
PIANO DELLE REGOLE

		dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).		
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane	NO	
28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti	SI	Ove si individuino fronti posti su quote diverse viene conteggiata l'altezza media tra gli stessi
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le

COMUNE DI CUVEGLIO  
PIANO DELLE REGOLE

		sua sagoma rispetti la distanza prescritta.		linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto,	NO	

COMUNE DI CUVEGLIO  
PIANO DELLE REGOLE

		munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni		
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla l. r. 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla l.r. 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla l.r. 39/2004.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante Impermeabile		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie	NO	Definizione introdotta da

COMUNE DI CUVEGLIO  
PIANO DELLE REGOLE

---

dell'intervento		interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.		Regione Lombardia
44 – Altezza urbanistica	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	sì	Definizione introdotta da Regione Lombardia. La stessa è pari a 3,00 m
45 – Volume urbanistico	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici	Sì	Definizione introdotta da Regione Lombardia

3.- Al medesimo fine di cui al precedente comma valgono i seguenti ulteriori parametri:

a).- *Altezza urbanistica (AU)*

Da utilizzarsi nel calcolo del Volume urbanistico (VU), la stessa è pari a 3,00 m.

b) *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 m<sup>2</sup> 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.

c) *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).

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

5. 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.

6. il mancato rispetto degli indici e parametri urbanistici come indicati nel D.P.R. 380/2001 non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

### **ART. 3 – AREE DI PERTINENZA.**

1. Costituisce area di pertinenza di una costruzione (esistente ed edificanda) 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 o SCIA 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. 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. 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.

5. E' ammesso il trasferimento di volumetria nei limiti stabiliti dall'art. 20.

6. 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 di densità di 0,8 mc/mq, per edifici prevalentemente residenziali, e il rapporto-indice di copertura di 1/4, per edifici con altre destinazioni; Lo stato legittimo dei fabbricati ante 1967, esterni al centro abitato, si stabilisce con qualunque mezzo di prova.

- 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 o quelli previsti dal presente piano se più restrittivi.

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

### **ART. 3BIS – EDIFICI E MANUFATTI PERTINENZIALI**

1.- La realizzazione di opere edilizie pertinenziali rispetto ad edifici esistenti costituisce intervento di nuova costruzione se le stesse opere comportino una superficie superiore al 5% della SL dell'edificio principale e, comunque, superiore a 30,00 mq.

2.-Le autorimesse pertinenziali sono considerate intervento di nuova costruzione se comportano una superficie superiore al 20% della SL dell'edificio principale.

3.- Le opere di cui sopra sono in ogni caso soggette alla verifica del rispetto delle distanze minime definite dalle presenti norme, e degli indici di copertura IC e di permeabilità IP prescritti dal PGT per i singoli lotti nonché alla verifica del rispetto della Superficie lorda (SL) e del Volume totale (VT) se tali opere non siano computabili entro superficie accessoria.

Tali opere, se fuori terra, devono avere copertura con tetto a falde e con altezza al colmo non superiore a 3,00 me e altezza utile non superiore a mt. 2,40, o altezza del fronte non superiore a 2,40 m se a copertura piana.

4.-In tutto il territorio comunale, per ciascuna unità residenziale sono realizzabili fuori terra non più di una costruzione pertinenziale e di un'autorimessa pertinenziale.

5.-Le piscine pertinenziali, nel limite di 100 mq di superficie, sono ammesse su tutti i lotti, ad eccezione di quelli inclusi nei nuclei di antica formazione e negli areali di valenza paesaggistica o ambientale esterni al TUC.

6. Sono vietate in ogni parte del territorio costruzioni accessorie in lamiera ed in colori che non siano il verde o colori micacei o nella gamma delle terre o tonalità naturali del legno o corten. Il manufatto pertinenziale deve mantenersi architettonicamente coerente rispetto all'edificio a cui accede.

7. E' ammessa in aggiunta la realizzazione di una serra hobbistica; la superficie complessiva non potrà comunque superare i 50 mq.

#### **ART. 4 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZIO – URBANISTICI**

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

- a. RECUPERO EDILIZIO: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia sull'esistente, Demolizione-ricostruzione fuori dal tessuto storico;
- b. TRASFORMAZIONE: Ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione nel tessuto storico, Ripristino manufatti demoliti o crollati, Ampliamento, Innalzamento, Nuova edificazione (secondo l'art. 3 del D.P.R. 380/2001, indipendentemente dal titolo edilizio richiesto) e, comunque, ogni intervento, diverso dall'edilizia libera, non compreso nella categoria del recupero edilizio;
- c. INTERVENTI URBANISTICI: Ristrutturazione urbanistica e rigenerazione urbana.

Per le definizioni e qualificazioni degli interventi edilizi si rinvia all'art. 3 (L) del D.P.R. 380/2001. La disciplina dei titoli edilizi è egualmente definita dal citato D.P.R. 380/2001. Il profilo dell'onerosità dei titoli edilizi è definito dalla legislazione nazionale e regionale. Il PGT definisce regole incentivanti ulteriori.

2. Per rigenerazione urbana, ai sensi della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 e della l.r. 26 novembre 2019, n. 18, si intende un intervento di scala urbanistica, idoneo ad incidere sugli assetti urbani e sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio urbano, consistente in un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi, di iniziative infrastrutturali e coesive complessivamente tese alla riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, al recupero o al potenziamento

di quelli esistenti e al risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità e della resilienza nell'ambiente urbano.

3. E' sempre possibile, ove ne ricorrono i presupposti, il ricorso al Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici di cui all' Art. 14 (L) del DPR 380/2001.

4. Gli interventi di demolizione-ricostruzione sono consentiti nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti ove la ricostruzione intervenga nei limiti delle distanze (da confine e da fabbricati) legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Eventuali innalzamenti-ampliamenti diversi da quelli di cui al punto precedente poste su sedime diverso dalla preesistenza o in esorbitanza dalla sagoma dell'edificio demolito sottostanno alle distanze e da ogni altro parametro previsto dal PGT. Nel tessuto storico la demolizione-ricostruzione è ammessa solo in caso di puntuali e dettagliate previsioni del PGT, anche ove sia ammessa la nuova costruzione.

5. Sono considerati ad ogni effetto nuova costruzione gli interventi che non siano stati espressamente definiti 'temporanei' con comunicazione di inizio lavori indicante le ragioni contingibili della formazione del manufatto e l'impegno di rimozione al termine del periodo di permanenza sul territorio, comunque non superiore a tre mesi. In caso di proroga del termine di permanenza del manufatto, il comune può esigere il deposito di una fidejussione a copertura dei costi di ripristino che può essere seguito sostitutivamente dall'amministrazione in caso di inopia del proprietario.

7. Sono vietati interventi destinati ad impiegare a funzioni permanenti case mobili, roulotte ed altri manufatti diversi dalle costruzioni tradizionali. *Pertanto non potranno essere previste a servizio degli stessi gli allacci ai principali impianti tecnologici, compresa l'adduzione di acqua ed energia elettrica. Come disposto dal DPR 380/2001 art 6 comma 2 b le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee dovranno essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.*

8. Il recupero dei vani e locali seminterrati e dei piani terra è ammesso in tutto il territorio comunale secondo le modalità indicate dalla l.r. 10 marzo 2017, n. 7, ad eccezione delle zone a rischio idrogeologico.

9. Il mancato rispetto degli indici e parametri urbanistici non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti individuati dall'art Art. 34-bis. "Tolleranze costruttive" del DPR 380/01 s.m.i. delle misure previste nel titolo abilitativo.

#### **ART. 5 – RECINZIONI, ACCESSI, ALLINEAMENTI**

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

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

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

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

Si può derogare dalla suddetta altezza di cm. 50, oltre che nelle circostanze sopra previste, anche nel caso in cui la recinzione svolga la funzione di muro di sostegno, nel rispetto comunque dell'altezza massima sopra definita.

4. Negli areali agricoli e boschivi e di valenza paesaggistica è consentita unicamente la delimitazione dei fondi effettivamente destinati a coltura ed a protezione delle coltivazioni mediante staccionate preferibilmente in legno, di altezza non superiore a m. 1, senza presentare murature sporgenti oltre il livello del suolo. E' vietata ogni tipologia tale da impedire il transito di piccoli animali (reti a maglia fitta fino al suolo, cancellate piene, ecc). Deve comunque sempre essere garantita la transitabilità della fauna selvatica garantendo un passaggio di altezza costante pari a 20 cm dal suolo. In ogni caso è fatto divieto di realizzazione di recinzioni entro i poligoni dei varchi ecologici della CM Valli del Verbano, come definiti dall'art. 11 del documento "DISCIPLINA DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA SEMPLIFICATA NEL TERRITORIO DELLA COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL VERBANO, AI SENSI DELLA D.G.R. N. 7/14106 DEL 08.08.2003 E S.M.I.", e come rappresentati entro la cartografia del Piano delle Regole PdR01a-b-c "carta delle previsioni.

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

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

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

L'apertura degli ingressi carrai deve essere arretrata, di norma (rispetto alla linea della recinzione come stabilita in sede di progetto o determinata dai punti fissi), di una profondità non inferiore a 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 tenendo conto delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

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

essere ridotti, sulla base di un grafico in scala che dimostri la compatibilità degli ingombri e dei raggi di curvatura.

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

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

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

11. Alla Dichiarazione di Inizio Attività ovvero alla richiesta di Permesso di Costruire di recinzioni e accessi dovrà essere allegato un piano quotato sufficientemente esaustivo recante tutte le informazioni planoaltimetriche dello Stato di Fatto e di Progetto, ed il profilo dell'andamento delle recinzioni, recante gli eventuali arretramenti, accessi carrai e pedonali, rampe, collegamenti etc., con definizione delle caratteristiche tecniche e dimensionali di massima degli stessi, al fine di inequivocabilmente stabilire, già al momento del rilascio dei titoli edificatori, le precise caratteristiche che detti elementi avranno ad edificazione ultimata.

#### **ART. 5BIS –DISTANZE**

f) Distanza tra costruzioni 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 estesa a raggio 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. Solo nei piani attuativi e o negli equipollenti permessi di costruire convenzionati è ammissibile una distanza inferiore.

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 e di ambito 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.

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione e per quelli che comportino un diverso sedime e/o una diversa sagoma è prescritta la distanza minima di 5,00 m rispetto ai confini di proprietà.

2.- E' consentita la costruzione sul confine, sempreché siano distanti almeno m. 3,00 da ogni altro fabbricato, salvi eventuali diritti di terzi ed il rispetto della distanza minima tra costruzioni prevista dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 qualora fronteggino pareti finestrate di abitazioni, nei seguenti casi:

a) dove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in corrispondenza, sia orizzontale che verticale, della costruzione esistente;

b) dove si tratti degli interventi pertinenziali.

3.- E' altresì consentita la costruzione sul confine dei muri di cinta e di ogni altro muro isolato avente un'altezza pari od inferiore ai 3,00 m.

h) Distanza dalle strade ad uso pubblico Ds: è la distanza - inderogabile - tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica 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. Fatte salve le maggiori distanze prescritte dalla legge, su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o diverso sedime e/o sagoma, è prescritta la seguente distanza minima dalle strade esistenti e di progetto:

a) quella esistente, nei centro storici;

b) 5,00 m per le costruzioni fuori terra e 3,00 m per le costruzioni interrato nei tessuti edificabili.

Ai fini delle presenti norme ed in conformità al Codice della strada, si definisce **ciglio della strada** la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Nell'ambito delle deroghe ai limiti di distanza tra fabbricati, si ampliano le possibilità di intervento di cui all'art. 2-bis, il comma 1-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

#### **ART. 5TER – USI TEMPORANEI**

1. Al fine dell'attivazione di processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali è consentita, ai sensi dell'art. 51-bis, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche

per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al presente strumento urbanistico, previa stipula di apposita convenzione.

2. Sono suscettibili di formare oggetto di uso temporaneo:

- aree ed edifici pubblici, i quali potranno essere concessi in comodato al fine della realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico;

- aree ed edifici privati.

3. L'uso temporaneo è condizionato al rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza. Il rispetto dei predetti requisiti può essere assicurato sia mediante la realizzazione di opere edilizie, assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e del presente strumento urbanistico, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche a carattere temporaneo (ad es. bagni chimici).

4. L'uso temporaneo può essere concesso per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.

5. L'uso temporaneo è consentito unicamente per consentire usi riconducibili alla destinazione terziaria o di servizio pubblico e purché non comprometta le finalità perseguite dalle scelte di azionamento previste dal PGT.

6. L'uso temporaneo non comporta la cessione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. E' comunque facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere e definire nell'ambito della convenzione le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo risultino funzionali ad un successivo intervento di trasformazione della medesima area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti nell'ambito del successivo intervento.

7. E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

#### **ART. 5QUATER - IMMOBILI DISMESSI COSTITUENTI CRITICITÀ**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici dismessi eventualmente individuati nella Tav. Pdr\_01c\_Carta\_delle\_previsoni-Quadro Unione, aggiornata – ove necessario - con periodicità annuale mediante deliberazione del consiglio comunale, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate.

2. A tali manufatti si applicano le previsioni procedurali e incentivali dettate dalla legislazione regionale e nazionale.

#### **ART. 5QUINQUES - EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI**

1. Gli edifici rurali dismessi per i quali è cessato l'uso agricolo esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', individuati nel presente strumento urbanistico ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso, anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, valutati con parere vincolante della Commissione paesaggio. L'intervento di recupero non è consentito qualora interferisca con l'attività agricola in essere. A tali edifici si applicano le previsioni della legislazione regionale.

2. In tali ambiti si applica un incentivo volumetrico pari a 40 mq per unità immobiliare ed è esclusa la destinazione produttivo-industriale e commerciale a eccezione degli esercizi di vicinato e le relative dotazioni urbanistiche.

3. Il contributo di costruzione è ridotto del 50% e non è consentita l'applicazione ai medesimi interventi delle ulteriori riduzioni previste dalla stessa l.r. 12/05. Nell'ambito degli interventi disciplinati dall'art. 40 ter, è previsto tuttavia che il contributo di costruzione non sia dovuto se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola.

#### **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. L'attività edilizia libera è consentita solo entro le aree che non siano conformate in termini di inedificabilità dal PGT o per effetto di vincoli esogeni e, comunque, deve conformarsi alle norme riferibili all'ambito di intervento.

3. Sono INTERVENTI DIRETTI quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio (in caso di permesso di costruire o di permesso di costruire convenzionato) o la cui proposizione (o la cui proposizione (nel caso di ricorso a CILA, SCIA o CIA) 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 nei casi previsti dalla legge o in tutti i casi in cui l'amministrazione lo ritenga opportuno. 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.

4. Sono INTERVENTI INDIRETTI quelli subordinati a permesso convenzionato, 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 rigenerazione promosso dalla legislazione nazionale e regionale.

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

6. Sugli edifici esistenti, fatte salve le norme a tutela del paesaggio e dei beni culturali, sono sempre ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia sull'esistente.

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

8. Il certificato di agibilità trova puntuale indicazione parametrica esclusivamente per gli edifici costruiti successivamente al 1975; prima da tale data trovano applicazione i regolamenti precedentemente vigenti.

#### **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. Nei casi di assunzione di oneri infrastrutturali da parte del soggetto attuatore o di dispiegamento dei dispositivi incentivi, il permesso è corredato da una convenzione che regola i profili di esecuzione e cessione delle opere rilevanti per l'assetto infrastrutturativo e delle prestazioni a cui si riconnettono i benefici incentivi eguale convenzione è richiesta anche in caso di aree rese per la prima volta edificabili dal PGT, chiamati a concorrere indirettamente alla formazione della città pubblica mediante contribuzione economica.

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

Fino all'adeguamento di cui al comma 3 art.5 LR 31/2014, viene prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)) così determinata:

- a) entro un minimo del venti ed un massimo del trenta per cento, determinata dai Comuni, con proprio atto deliberativo per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari alla aliquota del cinque per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) gli importi di cui alle lettere a) e b) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

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 segnalazione certificata di inizio attività o di altro atto dichiarativo previsto dalla legislazione ivi compresa l'autorizzazione ai sensi dell'art. 87 del D.lgs. 259/2003 e il titolo rilasciato ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010

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

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

#### **ART. 8 – VIGILANZA EDILIZIA**

1. La vigilanza edilizia e la funzione di accertamento-repressione-sanzione degli abusi riscontrati sono esercitate nelle forme e secondo i procedimenti fissati dalla legge, con riferimento al D.P.R. 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, nonché alla L. 241/1990 - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi

#### **ART. 9 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO - RIGENERAZIONE**

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.

2. I PII si connotano per la previsione di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;
- b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

3. I PII costituiscono lo strumento ordinario per garantire adeguata cornice procedurale e convenzionale ad interventi di rigenerazione urbana, che beneficiano delle condizioni di favore previste dalla legislazione, in aggiunta a quanto previsto dal PGT.

4. 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

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

6. Il PII Torcitura, identificato nelle schede allegate al DdP, assolve la funzione di orientare le trasformazioni possibili unicamente in caso di spontanea dismissione dell'attività produttiva ivi storicamente insediata. L'apporto infrastrutturativo e il disegno urbanistico del comparto – in tale eventualità – saranno oggetto del PII, previa negoziazione in sessioni *ex art. 11, I comma-bis*, della l. 241/90. Sin da ora, appaiono irrinunciabili sistemazioni viabilistiche, la formazione di un parcheggio pubblico e piazza aperta al pubblico e destinata a divenire luogo di socializzazione, la presenza di funzioni pubbliche integrate con quelle private, la presenza di una pluralità di destinazioni (residenza, commercio di vicinato e terziario, escluse quelle con carico urbanistico

alto). Sino alla presentazione del PII sono consentiti gli interventi di recupero, laddove non postulino frazionamento dell'attuale opificio, assunto quale unità minima di intervento edilizio con i correlativi lotti pertinenziali. *E' consentita la locazione di parti del fabbricato per una quota massima non eccedente il 15% della SL.*

7. La previsione di un PII non è sostituibile con un permesso di costruire convenzionato.

8. Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di una pluralità di operatori e risorse finanziarie, di natura pubblica e/o privata.

9. Relativamente ad aree di notevole estensione territoriale, ovvero di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, i programmi integrati di intervento possono essere caratterizzati da modalità di progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali o mediante successivi atti di pianificazione attuativa di secondo livello e di maggiore dettaglio, nell'ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.

10. Ai PII si applicano, in quanto compatibili, le previsioni in tema di piani attuativi.

#### **ART. 10 - PIANI ATTUATIVI**

1. Quando imposti dal PGT secondo le schede allegate al DdP 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 spese integralmente a carico dei proponenti.

Il responsabile del procedimento, al fine di rendere massimamente trasparente la negoziazione, esplicita in via preventiva gli obiettivi che l'amministrazione intende inderogabilmente perseguire ed indice una o più conferenze di negoziazione ai sensi dell'art. 11, comma l-bis, della l. 241/90.

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

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

4. I piani attuativi indicano espressamente i caratteri tipologici e di impostazione la cui modificazione postula l'attivazione della procedura di variante preventiva. Costituisce in ogni caso modificazione delle caratteristiche

tipologiche di impostazione dello strumento attuativo ogni variazione che incida sull'assetto esteriormente percepibile di edifici attuabile all'interno delle isopercettive. Il piano attuativo indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazionalità da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.

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 conformi alle previsioni degli atti di PGT sono sempre adottati ed approvati dalla Giunta comunale.

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

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

9. L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) è regolata dalla legge (D. lgs. 50/2016): la determinazione circa l'ammissione dello scomputo ha carattere discrezionale ed è assunta dalla Giunta, in seguito a valutazioni di opportunità che tengono conto anche degli equilibri di bilancio; Il soggetto attuatore può eseguire direttamente le opere a scomputo solo in caso di opere di urbanizzazione primaria connesse all'ambito di intervento. Negli altri casi, l'amministrazione – ove previsto dalla legge - 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 rincenderà 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, anche per effetto di ribassi d'asta.

10. Ai medesimi principi si conforma anche l'esecuzione di opere a compensazione del costo di costruzione e/o onere ecologico, di monetizzazioni di aree non cedute o di contributi straordinari dovuti ai sensi dell'art 16, IV comma, lett. e-ter, del d.P.R. 380/2001.

11. I piani attuativi in variante al PGT sottostanno, preventivamente all'adozione, a procedura di verifica dell'esclusione degli obblighi di VAS ed eventualmente a VAS. La presentazione di proposte di Piani attuativi in coerenza a quanto identificato dal Documento di Piano è corredata da Documento di Screening VAS documento in cui si valutano in prima approssimazione, con espresso riferimento alla VAS del PGT, gli effetti ambientali attesi dall'attuazione del Piano. L'autorità competente valuta tale documento in rapporto al recepimento delle azioni di mitigazione e compensazione proposte in sede di VAS del PGT, in rapporto al consumo di ambiti agricoli e boschivi e in rapporto al consumo di risorse non rinnovabili, al bilancio idrico, alla produzione e smaltimento di rifiuti. Nel caso in cui l'autorità competente rilevi eventuali effetti ambientali significativi non valutati nella VAS del PGT potrà decidere di assoggettare il PA a VAS o a verifica di assoggettabilità a VAS ex DGR 9/761.

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

13. L'amministrazione comunale, qualora ne ravvisi la necessità, successivamente all'approvazione del PGT, pubblica ogni biennio una deliberazione giunta 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.

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

15. Il piano attuativo indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazionali da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.

16. Nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione del piano dei servizi e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'articolo 48 della LR 12/05.

### **ART.10BIS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. Nei casi in cui gli interventi di nuova costruzione che riguardino immobili ricadenti in zone connotate da particolari caratteristiche architettoniche, fisiche, tipologiche e morfologiche, ambientali ovvero quando ciò sia opportuno per la disciplina di interventi infrastrutturali o in caso di attribuzione di crediti incentivati o compensativi, l'amministrazione può prevedere, con atto motivato del responsabile del servizio tecnico, l'assoggettamento al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
2. Lo schema di convenzione, ove redatto secondo lo schema-tipo allegato al Piano delle Regole, è approvato e sottoscritto dal responsabile del servizio competente e non richiede il voto degli organi politici comunali. Trovano applicazione, per quanto non previsto, le norme sulla pianificazione attuativa.
3. La richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'art. 31, comma 2, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214.

### **ART. 11- PROCEDURA DI INSERIMENTO NELL'URBANO**

1. La procedura di inserimento nell'urbano, definita per brevità progetto urbano, è una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PGT, relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.
2. La procedura di progetto urbano è obbligatoria in ogni caso in cui l'Amministrazione comunale ne dichiari la necessità, ed in ogni caso per tutti gli interventi edilizi riguardanti l'ampliamento o la nuova costruzione medie strutture di vendita, e per tutti gli interventi comportanti demolizione-ricostruzione in zone sottoposte a vincolo. 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 isoperceptive, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani. La procedura di progetto urbano è sempre prevista negli interventi di rigenerazione urbana.
3. All'atto della presentazione di un progetto relativo ad un intervento che postuli modificazioni dell'assetto esteriore delle costruzioni esistenti o nuove edificazioni comunque percepibili dalla viabilità pubblica, è prodotto un elaborato, denominato quadrante percettivo, in cui sono identificati gli elementi connotativi (stilemici, materici, cromatici, vegetativi, etc.) dello spazio oggetto di percezione unitaria e sono indicate le soluzioni tese a garantire un armonico inserimento, idoneo a rafforzare l'identità riconoscibile del quadrante, indicate in una proposta di assetto di iniziativa privata. I proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:
  - gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT
  - i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale e socio – economico
  - l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela
  - il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico
  - le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT ed ai contenuti del PTCP

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

- le schede dei materiali

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

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

5. Sulla base della proposta di assetto preliminare, degli emendamenti della commissione paesaggio e dei successivi contributi partecipativi, è redatto il Progetto 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. Gli interventi in corso sono ricompresi nel tessuto 'in itinere' (anche qualora non cartograficamente individuati). Sono fatti salvi i piani attuativi, i permessi di costruire e le DIA-SCIA, anteriori alla data di adozione della variante al PGT anche in contrasto con le previsioni del PGT

2. La prima proroga dei provvedimenti del comma 1 e la prima variante a Dia e permessi di costruire sono eccezionalmente subordinati al rispetto della normativa vigente al momento del rilascio del provvedimento medesimo.

3. I Piani Attuativi in corso di esecuzione alla data di approvazione del Piano delle Regole mantengono la rispettiva efficacia sino alla scadenza naturale, definita da ciascun atto approvativo. Tali Piani attuativi sono suscettibili unicamente di varianti conformi alle regole sopravvenute e di varianti non sostanziali, oggetto di comunicazione ai sensi dell'art. 14, c.12, l.r. 12/2005.

#### **ART. 13- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.**

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

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

2. In caso di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'autorizzazione paesaggistica che non sia di competenza dell'amministrazione comunale dev'essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla SCIA. 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 dalla legge sono (art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e disciplina regionale attuativa):

- Residenziale
- Turistico-ricettivo
- Produttivo e direzionale
- Commerciale
- Rurale

2. Le stesse 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.

3. 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, con riconduzione delle destinazioni e delle utilizzazioni non disciplinate a quelle specificatamente previste, sulla base di una valutazione innanzitutto delle esternalità territoriali in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità e della correlativa incidenza territoriale.

4. 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.

5. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto alla disciplina prevista dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 52 della l.r. 12/05.

6. La destinazione costituisce un attributo della singola unità immobiliare ed è considerata prevalente la destinazione d'uso a cui sia riservata la maggior superficie utile.

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

8. Il cambio d'uso assume rilevanza ai fini stabiliti dal presente piano delle regole anche ove previsto senza opere edilizie. Ove non espressamente precluso dal piano delle regole, è sempre ammesso il mutamento di classe funzionale all'interno delle categorie di destinazioni d'uso di cui al primo comma.

9. La destinazione turistico-ricettiva consente lo svolgimento di tutte le attività previste dall'art. 18 della l.r. 1 ottobre 2015, n. 27 ad eccezione di quelli cui alle lettere g) ed h) del comma IV. Lo svolgimento di attività turistiche che non postulino, secondo la legislazione regionale, il cambio di destinazione di superfici residenziali è sempre consentito nei tessuti a destinazione residenziale. L'attività agrituristica è consentita anche in ambito residenziale alle condizioni dettate dalla legislazione regionale.

10. La previsione della destinazione entro un tessuto consente tutte le forme d'uso coerenti con la destinazione (esemplificativamente indicate dal piano delle regole) e anche l'insediamento di destinazioni complementari.

Destinazione	Usi compresi nella destinazione	Usi compatibili
Residenziale	Residenza	Esercizi di vicinato Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Usi terziari Usi d'interesse comune
Ricettiva	Attività destinate ad attività ricettive/alberghiere ex art. 22 della l.r. n. 15/2007 e relative sottoclassificazioni ex art. 23 della l.r. m. 15/2007	Esercizi di vicinato Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Usi d'interesse comune
Produttivo-direzionale	Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti	Residenza di servizio (sl <130 mq per unità produttiva) Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo Servizi aziendali ed interaziendali Uffici privati e studi professionali Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.) Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi) Esercizi di vicinato Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici
Terziaria	Artigianato di servizio Studi professionali Uffici privati Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati Servizi per le attività produttive Servizi per il tempo libero (sportivi,	Residenza di servizio (sl <130 mq per unità) Magazzini e depositi Laboratori e attività di vendita connessa Usi di interesse comune Esercizi di vicinato

COMUNE DI CUVEGLIO  
PIANO DELLE REGOLE

	ricreativi, culturali, ludici, etc.) Banche Residenze collettive Parking	Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici
Commerciale	Esercizi di vicinato Medie strutture di vendita Grandi strutture di vendita Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.) Vendita all'ingrosso Logistica commerciale Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Vendita diretta prodotti agricoli	Residenza di servizio (si <130 mq per unità solo in caso di grandi superfici di vendita) Magazzini e depositi Artigianato di servizio Laboratori e attività di vendita connessa Usi terziari Usi di interesse comune
Rurale	Usi qualificati come agricoli da disposizioni legislative vigenti	Usi qualificati come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti
Usi di interesse comune	Servizi culturali Servizi sociali Servizi assistenziali Servizi sanitari Servizi amministrativi Servizi per l'istruzione e la formazione Servizi abitativi (edilizia sociale) Servizi pubblici Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.) Servizi religiosi Servizi per la sicurezza Strutture per l'assolvimento di ogni altra funzione pubblica	Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici
Usi tecnologici e infrastrutturali	Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare Impianti per la manutenzione della viabilità Infrastrutture viarie e ciclopedonali	//

**ART. 15- CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONE D'USO E CARICO URBANISTICO (PARCHEGGI PERTINENZIALI)**

1. Entro le destinazioni d'uso definite dal precedente articolo, si distinguono le seguenti classi funzionali, distinte in ragione del carico urbanistico indotto e del fabbisogno di parcheggi.

2. I carichi urbanistici (Cu) sono:

Funzioni residenziali	Abitazioni residenziali (e relativi servizi); ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150; artigianato di servizio	Cu B
	Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere	Cu M
Funzioni commerciali	Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 m2)	Cu B
	Medie strutture	Cu M
	Pubblici esercizi sino a 50 mq di superficie	
	Pubblici esercizi oltre la soglia di 50 mq di superficie	
	Commercio all'ingrosso	
Funzioni terziarie		Cu B
		Cu M
	Terziario di servizio (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario)	Cu B
	Artigianato di servizio alla famiglia	Cu B
	Artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli	Cu M
	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative	Cu M
	Banche, sportelli bancari e uffici postali	Cu M
	Attrezzature socio – sanitarie	Cu M
	Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere	Cu A
	Complessi direzionali	Cu A
Funzioni produttive e direzionali	Artigianato produttivo, industria entro i 300 mq di superficie	Cu M
	Depositi e magazzini	Cu M
Funzioni turistico ricettive	Strutture ricettive, anche all'aria aperta	Cu A
	Centri congressuali e ville destinate ad accoglienza collettiva cerimonie	Cu A
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

3. Sul territorio comunale non sono ammesse grandi strutture di vendita né centri commerciali

4. In relazione al grado del carico urbanistico indotto, l'amministrazione fissa, con apposito atto regolamentare, la superficie dei parcheggi privati e, per le funzioni con accesso di pubblico, aperti al pubblico stesso da prevedere per ciascuna tipologia di intervento. Nelle more dell'approvazione di tale atto, trovano applicazione le norme di legge e:

- per le funzioni a carico basso si applica il rapporto 1mq/10 (mc del volume, per gli usi residenziali, o mq della SL per le altre funzioni) parcheggio-funzione;
- per le funzioni a carico medio si applica il rapporto 3,5 mq/10 (mc di volume, per gli usi residenziali, o mq di SL per le altre funzioni) parcheggio-funzione;
- per le funzioni a carico alto si applica il rapporto 1,5/1 mq parcheggio-funzione (mc di volume, per gli usi residenziali, mq di SL per le altre funzioni).

Per la verifica della dotazione minima il volume di riferimento è pari alla SL moltiplicata per 3.

5. In caso di mutamento di destinazione d'uso deve essere verificata l'eventuale differenza dei carichi urbanistici in funzione delle destinazioni attese.

6. quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni, e sono gestiti unitariamente sono definiti centro commerciale.

#### **ART. 15BIS- DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE**

1. Negli interventi edilizi indiretti e nei cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, e ove espressamente richiesto dalla legge e salvo diverse specifiche nelle schede degli ambiti di completamento delle NTA del piano delle regole, è richiesto il reperimento delle seguenti dotazioni pubbliche o di uso pubblico:

- a) per la destinazione residenziale: 26,5 mq/50 mq SL, di cui almeno 5 mq/50 mq SL destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) per la destinazione turistico-ricettiva: 100% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- c) per la destinazione produttiva: 10% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- d) per le destinazioni direzionale e commerciale: 100% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- e) per le medie strutture di vendita: 150% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;

2. in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazioni aggiuntive di cui al precedente comma, è consentita la cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o la corresponsione all'amministrazione comunale di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, secondo i criteri e le modalità Piano dei Servizi.

3. Nel caso di aumento del fabbisogno di dotazioni territoriali di cui sopra, l'attuazione di tali mutamenti è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo od alla stipula di convenzione avente ad oggetto il reperimento delle aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione dovuta per la destinazione in atto, tenuto conto delle precedenti modifiche di destinazioni d'uso e dotazioni territoriali che abbiano già interessato l'area o l'edificio.

4. Il Piano dei Servizi stabilisce i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazioni aggiuntive di cui al precedente comma, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione comunale di una somma commisurata

al valore economico dell'area da acquisire determinato nello stesso Piano dei Servizi, fatto salvo quanto già eventualmente corrisposto in precedenza, in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

#### **ART. 16- RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI**

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

2. L'innalzamento delle quote del tetto e l'inserzione di ogni ulteriore elemento incrementale deve rispettare le altezze massime previste per ciascun tessuto, salvo l'aumento consentito dalla legge per il raggiungimento dell'altezza ponderale media di 2,40, e deve conformarsi ai valori espressi dal quadrante percettivo entro cui ricade il fabbricato oggetto di intervento, 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 può determinare mutamenti della quota dell'altezza del colmo della copertura od alterazione della pendenza delle falde previa presentazione del progetto urbano, ed in coerenza morfologica, formale, stilistica e materica con l'intorno territoriale entro cui l'opera si colloca. In questi tessuti il recupero abitativo dei sottotetti non può determinare la formazione di abbaini e comunque di aperture non integrate sui lati rivolti verso strade pubbliche. Il recupero abitativo del sottotetto, nei limiti fissati dalla normativa regionale, beneficia di un regime differenziato rispetto alle distanze dal confine: le porzioni in innalzamento del fabbricato esistente rispetto alla sagoma originaria possono attestarsi sul filo dell'edificio preesistente. Restano ferme le distanze da fabbricati.

#### **ART. 16BIS- RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI AD USO RESIDENZIALE, TERZIARIO O COMMERCIALE**

Il recupero dei vani e locali seminterrati e dei piani terra è ammesso in tutto il territorio comunale secondo le modalità indicate dalla l.r. 10 marzo 2017, n. 7.

## TITOLO II – COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

### **ART. 17– DISCIPLINA URBANISTICA INCENTIVALE E COMPENSATIVA**

1. L'Amministrazione comunale persegue gli obiettivi di ordine insediativo (recupero edifici e siti dismessi), ambientale (contenimento dell'impronta energetica comunale), paesaggistico (innalzamento della qualità morfologica diffusa) e infrastrutturali (formazione in partenariato di microinfrastrutture di prossimità) anche mediante l'azione incentivale, tesa a stimolare l'autonoma iniziativa dei privati. L'azione incentivale, in funzione sociale, è anche preordinata a favorire l'insediamento di particolari categorie di soggetti.
2. La funzione incentivale si esplica nell'attribuzione di crediti edificatori incentivali esplicabili sul fondo al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate dal PdR o da altri omologhi documenti comunali.
3. L'azione incentivale si esplica anche nella esenzione, totale o parziale dalle contribuzioni ordinariamente richieste per gli interventi di trasformazione ed, eventualmente, in altre forme di esenzione tributaria dettate dai documenti di politica fiscale comunali.
4. Gli interventi che presentino coerenza con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un indice incentivale (Iinc) da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (If) attribuito dal PdR.
5. Tale indice incentivale potrà determinare un incremento della volumetria massima ammessa dal piano fino ad un massimo del 15%, attribuito nella misura concretamente determinata dall'amministrazione all'atto dell'approvazione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire convenzionato. Il suddetto incremento è sempre utilizzabile in termini aggiuntivi rispetto all'indice massimo definito per ciascun tessuto o scheda, nel rispetto di ogni altro parametro o limite fissato dal piano. Ove la parte privata non sia interessata a beneficiare della volumetria incentivale, potrà comunque beneficiare della misura di decontribuzione che, in tal caso, sarà incrementata con una ulteriore riduzione del 10% rispetto al dovuto.
6. Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica può intervenire nei seguenti ordini di fattispecie:
  - a) per interventi ad elevata valenza insediativa:
    - a.1. interventi di recupero filologico (ossia attenti al prioritario mantenimento o ripresa degli elementi connotativi) su edifici in affaccio su strade pubbliche o entro cortili dismessi o in condizione di degrado (riconosciuto dall'amministrazione) con riqualificazione delle facciate, degli elementi accessori delle facciate e degli spazi aperti, atti a garantire il recupero della funzione residenziale, ricettiva non alberghiera o commercio di vicinato; in tali fattispecie è sì potrà assegnare per gli interventi di manutenzione straordinaria un incremento volumetrico non superiore al 5% del volume esistente, mentre per gli altri interventi di recupero la misura incentivale è innalzata fino al 10%; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione del 50% dei contributi costruttivi dovuti;
    - a.2. di demolizione di superfetazioni o di manufatti pertinenziali (legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli, e simili preesistenti alla data di adozione del PGT e di cui sia dimostrata la lecita realizzazione); il volume demolito (calcolato vuoto per pieno), maggiorato del 10%, può essere utilizzato per l'ampliamento del fabbricato principale nel rispetto dei parametri e limiti diversi rispetto a quello di computo del volume massimo ammissibile; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione del 50% dei contributi costruttivi dovuti;

a.3. di demolizione di manufatti giudicati, dal PGT o da valutazione esprimibile dalla Giunta comunale anche su richiesta privata, incongrui: in tali fattispecie sarà consentita la ricostruzione su lotto edificabile con volumetria superiore del 15% rispetto all'esistente; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione del 70% dei contributi costruttivi dovuti;

b) per interventi ad elevata valenza ambientale:

b.1. di recupero e per gli interventi di demolizione e ricostruzione che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 15 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria previsto dalla normativa regionale, nonché per gli interventi di nuova costruzione che ricadono all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato che raggiungono una riduzione superiore al 25 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, da perseguire unitamente a una riduzione del consumo idrico pari almeno al 10 % del fabbisogno ordinariamente stimabile; i richiedenti saranno tenuti a corredare il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazioni energetiche dell'edificio. L'amministrazione – prima del rilascio dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto; in tali casi la misura incentivale può giungere sino al 15%;

b.2. idonei a garantire una riqualificazione ambientale mediante la desigillatura di superfici pavimentate, la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'areale agro-naturale tramite filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati agro-silvo-pastorali, storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore ovvero tramite altre soluzioni positivamente valutabili dall'amministrazione comunale; in tali casi la misura incentivale può giungere sino al 15%;

c) per gli interventi ad elevata valenza paesaggistica:

c.1 idonei a garantire un innalzamento della qualità paesaggistica diffusa mediante il perseguimento di elevati livelli di qualità morfologica dell'assetto esteriore dei manufatti, garantiti dall'adesione ad almeno cinque impegni tra quelli previsti da apposita scheda relativa ai profili compositivi delle facciate, degli elementi esterni e dei parchi-giardini; in tali casi la misura incentivale può giungere sino al 15%; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione del 50% dei contributi costruttivi dovuti; analogo incentivo si applica agli interventi che abbiano favorevolmente esperito la procedura di progetto urbano;

d) per interventi ad elevata valenza infrastrutturativa:

aventi ad oggetto con oneri a completo carico del privato la formazione di dotazioni territoriali cedute gratuitamente all'amministrazione comunale unitamente alle eventuali aree di sedime, previo favorevole collaudo, quali: parcheggi, marciapiedi, tubazioni idriche e sottoservizi, aiuole, allargamenti stradali, spazi attrezzati per il gioco, spazi permeabili e allagabili opportunamente preparati con essenze vegetali, boschi urbani, etc. Per la realizzazione di tali interventi, ulteriori rispetto ad ogni altro onere realizzativo ordinariamente previsto e non deducibili a scomputo o compensazione dei contributi costruttivi, deve essere preventivamente acquisito l'assenso della Giunta comunale che verifica la coerenza dell'iniziativa con la programmazione dei lavori pubblici, con gli obiettivi infrastrutturali e con le priorità comunali. La definizione della quantità premiale di volume o di superficie lorda incrementale viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere che, in eccedenza agli obblighi di legge o a quanto stabilito dal PGT per ciascun ambito, vengono proposte dall'attuatore privato. La determinazione del costo dell'intervento deve essere effettuata utilizzando il listino prezzi del Bollettino di Milano dell'anno in corso. La determinazione della quantità premiale complessiva si ottiene applicando il criterio secondo cui ad ogni 300,00 € di costo delle opere realizzate (valore che potrà essere oggetto di variazione e/o aggiornamento tramite apposito regolamento che dovrà essere approvato dagli organi comunali) corrisponde un incremento volumetrico di mc. 1.

7. In sede di pianificazione attuativa o 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.

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

9. 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 40% dei cantieri nei quali siano in corso interventi che beneficino del regime incentivale. In caso di mancato adempimento di obbligazioni assunte ai fini dell'ottenimento del credito volumetrico, 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 credito edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

10. Il coefficiente di premialità paesaggistica (lp) qui di seguito definito precisa il punteggio (in percentuale) da applicare all'indice territoriale incentivale linc per la determinazione dell'indice premiale derivante da adempimenti di carattere paesaggistico.

11. Il coefficiente di incentivazione paesaggistica (lp) viene determinato dalla Commissione Paesaggio attraverso i seguenti criteri:

12. SCHEDA DI VERIFICA INNALZAMENTO DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica può intervenire per gli interventi idonei a garantire un innalzamento della qualità paesaggistica diffusa mediante l'adesione ad almeno cinque impegni tra quelli previsti nella presente scheda

Impegni assunti per innalzamento della qualità paesaggistica	Requisiti realizzati	Verifica requisiti progettuali	
1. STILEMA ARCHITETTONICO COERENZA CON L'INTORNO	Coerenza con le regole morfologiche e tipologiche del luogo: ritmi, moduli dimensionali, allineamenti, orientamento, giacitura, altezze, forme naturali del suolo	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
	Coerenza con il linguaggio architettonico e ai riferimenti culturali del contesto in cui ricade	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
2. COERENZA DELLA COMPOSIZIONE	Ritmo delle aperture	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
	Coerenza del rapporto vuoti e pieni	Basso	0 punti

COMUNE DI CUVEGLIO  
PIANO DELLE REGOLE

DELLE FACCIATE PERCEPIBILI DA SPAZI PUBBLICI		Medio Elevato	2 punti 4 punti
	Recupero e valorizzazione elementi architettonici anche decorativi	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
	Riordino o eliminazione di condutture, contatori, ripetitori, antenne dalle facciate percepibili da spazi pubblici	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
3.  QUALITA' DEI MICROELEMENTI	qualità delle cromie proposte	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
	sceita dei componenti di dettaglio della facciata (serramenti, soglie, davanzali, parapetti, rivestimenti, manti di copertura, comignoli)	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
	Impiego di materiali e sostanze di origine naturale	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
4.  QUALITA' DELLE AREE PERTINENZIALI	Pavimentazioni scelte in ragione delle caratteristiche del sistema paesaggistico di riferimento con utilizzo di materiali connotativi del luogo	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
	Recinzioni con identità linguistica conforme al contesto e/o con caratteristiche di trasparenza verso le aree verdi private.	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
5.  QUALITA' SPAZI VERDI	Area esterne equipaggiate con vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
	Inserimento di alberature con funzione di delimitazione degli spazi aperti, schemi visuali, zone d'ombre, effetti prospettici, trasparenze verdi	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti

VALORE ASSEGNATO AI GRADI DI VALUTAZIONE

Basso           0 punti  
Medio           2 punti  
Elevato 4 punti

CALCOLO DELL'INCENTIVAZIONE VOLUMETRICA (massimo assegnabile il 15% della volumetria ammessa)

da 2 a 12 punti	FINO AL 25% DELL'INCENTIVO
da 13 a 25 punti	FINO AL 50% DELL'INCENTIVO
da 26 a 38 punti	FINO AL 75% DELL'INCENTIVO
Oltre 39 punti	FINO AL 100% DELL'INCENTIVO

Incentivo decontributivo

13. Beneficiano della esenzione dai contributi costruttivi gli interventi di recupero e nuova costruzione promossi da giovani coppie (ossia da coppie sposate od unite civilmente da non più di cinque anni che fissino la residenza in fabbricati preesistenti e si impegnino a mantenerla per un quinquennio). In caso di mutamento infra-quinquennale della residenza non giustificato dalla nascita di figli, gli oneri costruttivi dovranno essere integralmente corrisposti.

Beneficiano della medesima esenzione gli interventi di recupero e nuova costruzione tesi alla formazione di alloggi per categorie protette (social housing, alloggi per disabili, anziani, malati cronici).

Beneficiano della medesima esenzione i soggetti inoccupati da un biennio o di età inferiore a venticinque anni o superiore a cinquanta anni che operino interventi di recupero finalizzati alla attivazione di microimprese o, comunque, di studi, laboratori, negozi ed altre forme di attività economica tese a garantire sbocchi occupazionali diretti ai soggetti promotori dell'intervento. In caso di cessione infraquinquennale dell'attività economica o dei locali, gli oneri costruttivi devono essere integralmente corrisposti.

14. Beneficiano di una riduzione del contributo costruttivo gli interventi, anche in attuazione diretta, che abbiano esperito positivamente la procedura di progetto urbano e che non possano (es. interventi nel centro storico) o non vogliano avvalersi di incentivazione volumetrica. In questo caso sarà ammessa la riduzione dei contributi costruttivi in misura del 100%.

15. Secondo le previsioni dell'art. 11, c. 5, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e nei casi ivi elencati, l'indice di edificabilità massimo previsto dal presente strumento urbanistico è aumentato sino a un massimo del 20 % e secondo i criteri definiti dalla Giunta regionale. Gli incentivi di cui al presente comma non sono cumulabili con gli incentivi volumetrici previsti dal precedente art. 22. Il presente disposto incentivale si applica alternativamente ai dispositivi della D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3508, ovvero all'atto della presentazione della pratica edilizia il proponente esprime la specifica preferenza per l'uno o l'altro disposto incentivale. In difetto di opzione trova applicazione il disposto incentivale di regione Lombardia”.

16. L'Amministrazione può definire in un atto regolamentare presupposti e modalità di attribuzione dei benefici previsti dal presente articolo.

17. Le previsioni della DGR 5 agosto 2020 XI/3508 come recepita e rimodulata in apposita delibera di Giunta Comunale trova applicazione nei tessuti storici.

### **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, 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.
5. In tutte le fattispecie di fondi a cui il PGT attribuisca per la prima volta statuto di edificabilità e che non siano direttamente gravati da oneri infrastrutturali, l'amministrazione applica un contributo integrativo finalizzato ad assicurare – anche in una logica di parità di trattamento – la contribuzione indiretta di tali iniziative alle politiche infrastrutturali pubbliche. Tale contributo è fissato nella misura del 30% degli oneri costruttivi ordinariamente dovuti.

### **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, ottenuti previa cessione al comune di altra area di eguali caratteristiche ed accettata dall'amministrazione, con conseguente recupero di efficacia del titolo. Del regime di caducabilità del titolo derivante dalla assegnazione di crediti compensativi è fatta menzione al momento del rilascio.

### **ART. 20 - CIRCOLAZIONE DI DIRITTI E CREDITI**

1. Il PGT, data la ridotta entità delle grandezze e la carenza di aree di atterraggio, non prevede la cedibilità su base generalizzata di diritti incentivali e dei crediti compensativi.

2. Nell'ambito di interventi con destinazione residenziale, è ammesso, nelle forme dell'art. 2643 c.c., il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, anche a titolo compensativo od incentivale, tra fondi attigui, purché sottoposti al medesimo regime urbanistico e gamma funzionale.

3. Al fine dare effettività alle azioni incentivali e compensative, gli interventi edilizi diretti ed indiretti possono incrementare del 15% la volumetria assegnata mediante acquisizione di titoli volumetrici incentivali o compensativi da proprietari che le abbiano acquisiti nelle forme previste dagli articoli precedenti.

### **TITOLO III – ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **ART. 21 - ASSETTI DEL TERRITORIO COMUNALE**

1. il PGT considera, quali fondamentali elementi unificanti del sistema di organizzazione territoriale:
  - l'assetto insediativo, costituito dal sistema edificato con il proprio riconoscibile ordine;
  - l'assetto paesaggistico-ambientale, costituito dagli elementi che determinano la qualità percettiva-identitaria ed ecosistemica del territorio;
  - l'assetto infrastrutturativo, costituito dalla rete delle centrali erogative e dei siti pubblici e della relativa maglia diffusa sul territorio, che danno unitariamente corpo alla 'città pubblica'.
2. La disciplina dei tre assetti è dettata dai diversi documenti di cui si compone il PGT.  
La disciplina dell'assetto insediativo è definita dal PGT e dal presente piano delle regole ed è articolata per tessuti e per areali.

#### **ART. 22 - TESSUTI DEL TERRITORIO CONSOLIDATO**

1. I territori consolidati – individuati graficamente con apposito perimetro che comprende anche le aree libere interstiziali - sono i segmenti di territorio già edificati in epoche diverse e con diversa densità non soggetti a spinte di trasformazione edificatoria, identificati e distinti in ragione dell'assetto morfologico del costruito. I territori consolidati sono ripartiti in tessuti, identificati in ragione delle soglie storiche, del modello costruttivo ed architettonico tipizzante, del pregio intrinseco del costruito e della densificazione-diffusione nello spazio.
2. All'esterno del perimetro dei tessuti consolidati, gli interventi di nuova costruzione devono essere ordinariamente preceduti da piano attuativo.

#### TITOLO IV – TERRITORIO URBANIZZATO

##### **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:

- tessuto storico (ante 1860 e ante 1942, e aree verdi di frangia del tessuto storico);
- tessuto della densificazione
- tessuto della diffusione;
- Verde urbano
- tessuto della edificazione dispersa (ed edificazioni della residenza storica dispersa);
- tessuto dell'attività produttiva artigianale;
- tessuto dell'attività commerciale
- tessuto turistico-ricettivo;
- Tessuto dell'attività di trasformazione in itinere

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

1. Entro il tessuto storico – riscontrabile in Cuveglio in Valle, Canonica, Cavona, Vergobbio e nei fabbricati dispersi di matrice storica identificate con apposito segno circolare - 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 sono distinti nell'allegato grafico due micro-tessuti:

a) *Micro-tessuto di impianto anteriore al 1860*, comprende le parti più antiche dell'assetto insediativi 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 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 fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione di ampliamenti, e compatibilmente con le indicazioni puntuali fornite dalle apposite schede.

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

- a) riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, della vicenda evolutiva, del significato nella costruzione del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici originari dell'edificio, con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto 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 incogruo e superfetativo.

3. E' fatta salva la possibilità per l'amministrazione di subordinare ogni tipo di intervento a piano di recupero.

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 ed a rafforzamento delle dotazioni territoriali.

5. Negli interventi che coinvolgano le aree libere di pertinenza degli edifici, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli. Non è ammessa la sostituzione di pavimentazioni in pietra naturale 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, come normato nel presente apparato. E' ammesso altresì il recupero dei sottotetti come definito nell'art. 16 delle presenti NTA.

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

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

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

10. E' ammessa la destinazione residenziale ed è altresì consentita ed incentivata, mediante esclusione degli oneri costruttivi, 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 é prevalente la preparazione e la somministrazione del prodotto «pizza»);
- d) bar gastronomici e simili: (esercizi in cui si somministrano alimenti e bevande, compresi i prodotti di gastronomia preconfezionati o precotti usati a freddo ed in cui la manipolazione dell'esercente riguarda l'assemblaggio, il riscaldamento, la farcitura e tutte quelle operazioni che non equivalgono né alla produzione né alla cottura);
- e) bar-caffé e simili: (esercizi in cui é 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 dolci 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 preferibilmente posta in posizione prossima rispetto al pubblico esercizio ed il residuo 60% su aree libere debitamente segnalate poste a distanza non superiore a 500 ml 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) e le distanze tra i confini (Dc) non inferiori a quelle preesistenti e le altezze massime (H) non superiori a quelle esistenti, salvo per quanto normato dall'art. 16 relativamente al recupero dei sottotetti. Trova in ogni caso integrale applicazione la disciplina del codice civile.

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 e salvo possibilità di ricorso alle deroghe ai limiti di distanza tra fabbricati di cui all'art. 2-bis, il comma 1-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380., la ricostruzione può sostanzarsi 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. Sulle aree inedificate (aree verdi di frangia del tessuto storico) che si interpongono al tessuto storico o ne formano il segmento liminare, è esclusa – per ragioni identitarie – ogni trasformazione, ivi compresa la soppressione (senza sostituzione) delle essenze ad alto fusto. *E' tuttavia consentita la realizzazione di n.1 accessorio nella misura massima di 30mq , nel rispetto del rapporto di copertura pari al 25% e dell'indice di permeabilità pari al 30% della Sf.*

15. *Per i fabbricati identificati come "residenza storica dispersa" si applicano le disposizioni del presente articolo. In caso di provata insussistenza dei caratteri storici e architettonici dei fabbricati, dimostrata mediante la presentazione di idonea documentazione, si applicano le disposizioni dell'art.34 "Tessuti dell'edificazione dispersa".*

#### **ART. 26.BIS – RIGENERAZIONE URBANA NEI TESSUTI STORICI**

1. I principi inerenti i processi rigenerativi individuati dalla l.r. n. 18 del 26 novembre 2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali" viene declinata nei tessuti storici individuati dal PGT nel presente articolo. Nei tessuti storici è ammesso l'intervento di rigenerazione da intendersi quale intervento coerente con le definizioni contenute nella legislazione regionale nonché nella l. 11 settembre 2020, n. 120.

2. Negli interventi di rigenerazione all'interno dei tessuti storici si applicano le riduzioni dei contributi costruttivi previsti dalla l.r. n. 18/2019. Trovano altresì applicazione le disposizioni della DGR 5 agosto 2020 XI/3509 circa la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione come recepita e rimodulata in apposita delibera di Giunta Comunale. In caso di interventi non conformi al presente piano delle regole può trovare applicazione nei limiti di quanto previsto dall'art. 14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il permesso di costruire in deroga.

3. Negli interventi di rigenerazione all'interno dei tessuti storici gli interventi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

4. Negli interventi di rigenerazione all'interno dei tessuti storici si applicano unicamente gli incentivi volumetrici già previsti dal presente piano delle regole qualora applicabili.

#### **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. Sono vietati i cambi di destinazione, se non a vantaggio di altre funzioni pubbliche o pro-coesive.

2. Oltre agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione di ampliamenti sono anche consentiti gli interventi di:

- a) Ristrutturazione edilizia con aumento di SL 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) Nuova costruzione limitatamente alla Demolizione e ricostruzione, con aumento di SL 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 secondo dopoguerra, in regime di nulla-osta o licenza edilizia, in carenza di piano od in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici. In questo tessuto – connotato da una significativa densità per effetto di una progressiva saturazione – non si interpongono aree interstiziali: le aree libere mantenute a verde, in coerenza con le indicazioni derivanti dalla VAS, debbono rimanere destinate a giardini privati, per ragioni di equilibrio territoriale e di salvaguardia paesaggistica.

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.

#### **ART. 29 - NORME GENERALI PER IL TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE**

1. Interventi edilizi ammessi: In tutti gli ambiti del tessuto della densificazione sono consentite tutte le tipologie di interventi edilizi con riferimento alla l.r. 12/05.

Nelle isoperceptive, la demolizione-ricostruzione e tutti gli interventi che coinvolgano l'assetto esteriore dei manufatti sono subordinati alla procedura di progetto urbano.

2. Modalità di attuazione: modalità diretta, salvo specifiche cartografiche di dettaglio o specifiche ulteriori delle presenti NTA.

3 Indici e parametri urbanistici massimi:

- a) Indice di edificabilità fondiaria  $I_f = 0,5 \text{ mc/mq}$ , o pari all'esistente ove maggiore;
- b) Indice di permeabilità  $I_{pt} 30\%$  ed indice di copertura  $I_c 40\%$
- c) Altezza dell'edificio = altezza edificio preesistente attiguo, e comunque non superiore a m. 8,00 o pari all'esistente ove maggiore;

4. Destinazioni d'uso:

Prevalenti: residenziale;

Complementari: funzioni commerciali con Cu B, funzioni terziarie con Cu B e Cu M;

Escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

5. Dotazioni territoriali:

Per gli interventi edilizi indiretti obbligo di reperire e cedere gratuitamente al Comune spazi pubblici in misura pari a quella prevista dal Piano dei Servizi all'art. 6 delle relative N.T.A.

### **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 molto 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 aree interstiziali, talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura, in coerenza con le indicazioni della VAS (e della precisa graduatoria di trasformabilità ivi redatta). Queste trasformazioni debbono favorire, in alcune situazioni, il rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo come dettagliato nelle norme di riferimento.

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 infrastrutturativa e con contestuale preservazione di aree a verde privato.

**ART. 31- NORME GENERALI PER IL TESSUTO DELLA DIFFUSIONE**

1. Interventi edilizi ammessi: Nel Tessuto della diffusione, sono consentite tutte le tipologie di interventi edilizi come definiti nella l.r. 12/05;

Ogni intervento edilizio deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano dell'intorno territoriale (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui eventualmente accede.

Sui lotti liberi, ossia non asserviti da precedenti costruzioni, di dimensione superiore ai 450 mq, è consentita la nuova costruzione.

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

2. Modalità di attuazione: modalità indiretta nei lotti oltre i 450 mq di superficie territoriale con riferimento allo stato di fatto della situazione catastale alla data di approvazione del PGT originario, modalità diretta in tutti gli altri casi, salvo specifiche ulteriori delle presenti NTA.

3. Parametri edificatori per la modalità di attuazione diretta

- d) Indice di edificabilità fondiaria non superiore a  $I_f = 0,5 \text{ mc/ mq}$  o pari all'esistente ove maggiore;
- a) Indice di permeabilità  $I_p$  35% Indice di copertura  $I_c$  50%
- e) Altezza dell'edificio  $H$  = altezza edificio preesistente attiguo e comunque non superiore a m.8,00 o pari all'esistente ove maggiore;

4. Parametri edificatori per la modalità di attuazione indiretta:

- a) Indice di edificabilità fondiaria non superiore a  $I_t = 0,5 \text{ mc/ mq}$
- b) Indice di permeabilità  $I_p$  35% Indice di copertura  $I_c$  50%
- c) Altezza dell'edificio  $H$  = altezza edificio preesistente attiguo e comunque non superiore a m. 8,00;

5. Prescrizioni per la modalità di attuazione indiretta:

- a) Le cessioni pubbliche richieste, fermo restando le dotazioni private di cui all'art. 15 delle presenti NTA, sono le seguenti:
  - 1) per la destinazione residenziale: 26,5 mq/50 mq SL, di cui almeno 5 mq/50 mq SL destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - 2) per la destinazione turistico-ricettiva: 100% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - 3) per la destinazione produttiva: 10% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - 4) per le destinazioni direzionale e commerciale: 100% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - 5) per le medie strutture di vendita: 150% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) Le cessioni di cui sopra sono sempre monetizzabili, salvo laddove l'Amministrazione ravvisi la necessità di realizzazione di opere specifiche in luogo all'innalzamento del beneficio pubblico.

- c) Laddove prospiciente a spazi pubblici /aree di frangia urbana /elementi paesaggisticamente sensibili, od in corrispondenza di cambi di destinazione d'uso, viene richiesto specifico progetto del verde interno ai lotti d'intervento, utile alla mitigazione della volumetria incrementale prevista

6. in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazioni aggiuntive di cui al precedente comma, è consentita la cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o la corresponsione all'amministrazione comunale di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, secondo i criteri e le modalità Piano dei Servizi

7. Destinazioni d'uso: Nel tessuto della diffusione, è ammessa unicamente la destinazione residenziale e quelle ad essa complementari. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo le funzioni commerciali con Cu B, funzioni terziarie con Cu B e Cu M con le stesse regole applicabili nei tessuti storici.

8. Esclusivamente nell'ambito individuato con codice 01\* è ammessa anche la destinazione artigianale con i medesimi indici e parametri urbanistici del presente articolo ma con If espresso in: 0,27 mq/mq e altezza dell'edificio H max pari a 9 m, fermo restando la compatibilità di quest'ultima con la destinazione residenziale esistente e prevista nel lotto e nell'intorno territoriale, ed esclusivamente individuando a mezzo di elementi arborei ed arbustivi idonea cortina a verde di mitigazione morfologica ed ambientale tra funzioni differenti.

9. Gli interventi di trasformazione degli ambiti individuati negli elaborati cartografici PdR01a-b-c con i codici 02\*, 03\*, 04\*, 05\*, 06\* sono obbligatoriamente subordinati a modalità attuativa indiretta, e devono concorrere all'attuazione di interventi di mitigazione / compensazione da attuarsi all'interno del varco identificato della REP (rete ecologica provinciale) e REC (rete ecologica comunale) entro cui si collocano. Tali interventi sono volti al potenziamento e alla conservazione della potenzialità e funzionalità del corridoio stesso. La tipologia di interventi verrà individuata volta per volta in accordo con il Comune e con la Comunità Montana.

10. L'ambito 09\*, perimetrato, include anche l'area cartograficamente individuata quale "parco urbano", non monetizzabile, che tuttavia non genera diritti volumetrici in quanto parco urbano.

Tale ambito deve obbligatoriamente prevedere all'interno della St la citata area a parco urbano, non monetizzabile, con estensione pari 2.500 mq. La localizzazione cartografata è indicativa, e può essere oggetto di modifiche planivolumetriche senza effetto di Variante urbanistica, purché sia mantenuto il dimensionamento indicato, individuato con ambito omogeneo.

Il parco urbano richiesto, non monetizzabile, è comprensivo anche di eventuali dotazioni territoriali connesse alla fruizione dello stesso, purché progettate con criteri di massima naturalità (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Uso di materiali naturali, pavimentazioni drenanti anche con materiali naturali, dotazioni arboree ed arbustive, cromie coerenti con il sistema della naturalità ecc..) si propone che ciò venga aggiunto quale specifica alla norma attuale.

L'area prevista a parco urbano concorre e non si aggiunge alle verifiche delle cessioni pubbliche di cui all'art. 31 delle Nta del PdR.

## **ART. 32 (STRALCIATO)**

## **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.

#### **ART. 34- TESSUTO DELLA EDIFICAZIONE DISPERSA**

1. Interventi edilizi ammessi: In questo tessuto, caratterizzato da presenze edificatorie scollegate rispetto ai macrosistemi insediativi e da fabbricati ex agricoli che hanno perso il carattere della ruralità, individuati negli elaborati PdR 01a-b-c, oltre a quelli ad essi assimilabili per caratteristiche e tipologia pur non cartografati entro tutti gli areali individuati, sono consentiti unicamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione di ampliamenti; è inoltre ammesso un incremento un tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente al 15% del volume esistente. Ogni intervento edilizio deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede.

2. Non sono consentite nuove costruzioni, con l'eccezione dei fabbricati pertinenziali e delle autorimesse in coerenza con i dettami normativi del precedente art. 3bis.

3. Modalità di attuazione: modalità indiretta ove non presenti sottoservizi, diretta in ogni altro caso. Nessun intervento infrastrutturativo, salvo ove espressamente indicato, è in capo al Comune.

4. Parametri edificatori: Indici di edificabilità, di permeabilità e di copertura nonché altezza degli edifici pari agli esistenti, al netto degli eventuali bonus incentivali applicabili definiti nelle presenti NTA o da normativa sovraordinata.

5. Destinazioni d'uso: è ammessa unicamente la destinazione residenziale e quelle ad essa complementari. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

6. Ogni intervento edilizio è preceduto da presentazione di progetto urbano, in ordine alla loro valenza storica, culturale, identitaria, con il vincolo di mantenimento delle tipologie e dell'utilizzo di materiali consoni con quelli esistenti, conservando gli elementi architettonici e i materiali originali.

Qualsiasi intervento proposto dovrà essere verificato con lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica le cui norme tecniche, la carta di fattibilità e la carta dei vincoli, hanno carattere prevalente rispetto alle altre norme indicate negli atti del P.G.T.

#### **ART. 35- TESSUTO DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA – ARTIGIANALE - COMMERCIALE**

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

2. Modalità di attuazione: Sui lotti inedificati ogni nuova costruzione è ordinariamente subordinata a modalità attuativa indiretta, salvo casi specifici individuati nelle presenti norme.

### 3. Destinazioni d'uso ammesse:

Principali:	produttiva, artigianale di servizio, direzionale, commerciale (fino alle MSV).
Complementari o compatibili:	deposito, esposizione, spaccio, fino a un massimo complessivo di SL. pari al 30% della SL riservata alla destinazione principale.
Destinazioni escluse:	tutte le altre.

### 4. Indici e parametri di edificazione:

Rc. = 2/3 sf., con 2/10 di superficie filtrante

If. = 1 mq/mq

df., ds., dc. = di piano

h - altezza dell'edificio = 11,00 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 SL. con un minimo di mq. 50; per la residenza, 1/10 del volume. Tali parcheggi sono inscindibili, sotto il profilo urbanistico, rispetto all'unità produttiva

Verde pertinenziale = 1/10 sf.

### Cessioni per la modalità di attuazione indiretta:

- a) Le cessioni pubbliche richieste, fermo restando le dotazioni private di cui all'art. 15 delle presenti NTA, sono le seguenti:
  - 1) per la destinazione produttiva: 10% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - 2) per le destinazioni direzionale e commerciale: 100% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - 3) per le medie strutture di vendita: 150% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) Le cessioni di cui sopra sono sempre monetizzabili, salvo laddove l'Amministrazione ravvisi la necessità di realizzazione di opere specifiche in luogo all'innalzamento del beneficio pubblico.
- c) Laddove prospiciente a spazi pubblici /aree di frangia urbana /elementi paesaggisticamente sensibili, od in corrispondenza di cambi di destinazione d'uso, viene richiesto specifico progetto del verde interno ai lotti d'intervento, utile alla mitigazione della volumetria incrementale prevista

5. In tale tessuto, senza necessità di modalità attuativa indiretta, è consentita *una tantum* la realizzazione di edifici per la residenza del titolare dell'azienda e del personale di custodia con la limitazione massima

percentuale del 10 % rispetto alla SL totale, fermo restando un minimo di 75 mq e un massimo di 150 mq. di SL.

Per le residenze esistenti, se effettivamente correlate ad unità produttiva, è concesso una tantum un ampliamento massimo del 20% della SL della residenza stessa, fermo restando un limite massimo di 30 mq di SL. Sono ammessi fabbricati accessori relativi alla residenza nei limiti delle presenti n.t.a.

6. Per quanto riguarda invece la funzione principale (produttiva, artigianale e di servizio, commerciale) 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 (fino ad un limite massimo di 100 mq. per unità produttiva).

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

7. 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.

8. Nell'area destinata a produzione energetica da fonte solare ogni intervento è subordinato a progetto urbano ed a piano attuativo al fine di garantire all'Amministrazione comunale adeguate compensazioni energetiche rispetto al consumo di suolo determinato dall'intervento.

9. Nell'area identificata **Tpc\***, richiamati i commi 1-2-3-4 precedenti del presente articolo, eventuali interventi che esulano dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il cambio di destinazione d'uso o la demolizione e ricostruzione, sono subordinati inoltre alla realizzazione della strada di collegamento tra la Via Lombardia e la Via Battaglia San Martino, da computarsi nella quota delle cessioni sopra indicate. Tale previsione dovrà attuarsi anche in caso di attivazione di procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive (DPR 447/1998).

10. Nell'area identificata **08\***, richiamati i commi precedenti 1-2-4 del presente articolo, sono ammesse esclusivamente attività quali:

- attività di deposito, relativamente a materiali non nocivi e compatibili con la limitrofa residenza, entro i limiti degli indici urbanistici (Rc, If, distanze, h, parcheggi e verde pertinenziali) del punto 2 del presente articolo.
- edificazione prevalentemente residenziale riconducibile al tessuto della diffusione, in coerenza con gli artt. 31 e 32 delle presenti norme.
- Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso non esplicitamente citate;

Qualora attivata l'attività di deposito si dovrà prevedere idonea schermatura arborea ed arbustiva lungo la totalità del perimetro del lotto d'intervento, di larghezza minima 5 m, utile alla mitigazione morfologica e percettiva dello stesso nei confronti del contermino brano residenziale e della viabilità e spazi pubblici.

11. Gli interventi di trasformazione degli ambiti individuati negli elaborati cartografici PdR01a-b-c con i codici PAC, PAA06 devono concorrere all'attuazione di interventi di mitigazione / compensazione da attuarsi all'interno del varco identificato della REP (rete ecologica provinciale) e REC (rete ecologica comunale) nella porzione di territorio al confine con il comune di Rancio Valcuvia cartografato nelle medesime tavole. Tali interventi sono volti al potenziamento e alla conservazione della potenzialità e funzionalità del corridoio stesso. La tipologia di interventi verrà individuata volta per volta in accordo con il Comune e con la Comunità Montana.

12. Entro ambiti ricompresi negli elementi della rete ecologica comunale, ivi compresi varchi e corridoi ecologici, richiamati tutti i commi precedenti del presente articolo, la funzione commerciale MSV è vietata, ovvero limitata fino a 500 mq di SV entro il PAA06.

13. in corrispondenza della realizzazione di nuove attività commerciali MSV si prescrive idoneo approfondimento in sede di studio di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alle stesse, al fine di non aggravare la situazione attuale in termini di viabilità e di peggioramenti della qualità dell'aria locale.

#### **ART. 36- TESSUTO TURISTICO - RICETTIVO**

1. In questo tessuto è previsto il mantenimento dell'attività ricettiva attualmente prevista, nel rispetto della disciplina regionale sul turismo, con possibilità di ampliamento, e/o l'inserimento di attività commerciali fino alla MSV.

2. Modalità di attuazione:

- con modalità attuativa diretta sono consentiti gli interventi edilizi di cui al DPR 380/2001 smi, art. 3(L) comma 1 lett. a)-b)-c)-d).

- Con modalità attuativa indiretta, e previo progetto urbano, sono consentiti gli interventi edilizi di cui al DPR 380/2001 smi, art. 3(L) comma 1 lett. e)-f).

3. Destinazioni d'uso ammesse: Turistico-ricettivo, socio-sanitario (limitatamente a residenza protetta quale casa-albergo per la terza età ecc..), commerciale fino alla MSV, servizi correlati.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte quelle non citate.

In caso di pluralità di destinazioni d'uso le stesse dovranno essere oggetto di specifiche opere a verde di mitigazione e separazione (vegetazione arborea ed arbustiva), ivi compreso rispetto alle limitrofe destinazioni prevalentemente residenziali.

4. Indici e parametri urbanistici massimi:

Rc. = 2/3 sf., con 2/10 di superficie filtrante

H dell'edificio: pari all'esistente per tutte le destinazioni d'uso; 11 m per la MSV

5. Dotazioni territoriali per l'attuazione indiretta: quelle previste dall'art.6 delle NtA del Piano dei Servizi.

## 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 rincistino 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 rincistino nei luoghi degradati.
5. Gli interventi sono ammessi se coerenti con l'obiettivo di:
  - a) preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio;
  - b) proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
  - c) assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

### **ART. 38- RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PTR**

1. Per quanto di sua competenza, il Piano delle Regole si uniforma ed attua l'azione di tutela del paesaggio contenuta nel PTR.
2. L'applicazione del Piano delle regole in materia di paesaggio costituisce adempimento delle prescrizioni del PTR, ai sensi e per gli effetti delle NTA del piano territoriale paesistico medesimo.

**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;
  - j) reti infrastrutturali, torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazioni;
  - k) interventi di sistemazione idrogeologica, impianti di irrigazione;
  - l) 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;
- e) 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 valenza 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. Sono vietate attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare.
2. Ogni intervento, anche in funzione della conclusione del fondo, deve essere sottoposto ad esame dell'impatto paesaggistico.
3. Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici dovranno mantenere le originali caratteristiche di naturalità con superficie a prato e percorsi o limitate aree di sosta lastricate in pietra. Per gli eventuali dislivelli che richiedono manufatti di sostegno, questi saranno realizzati con muretti in pietra a secco e dovranno disporre di adeguati sistemi di percolazione di acque meteoriche.

#### **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 – TESSUTO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA**

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

2. Gli interventi edificatori entro il tessuto della produzione agricola devono essere coerenti con i fini indicati e perseguiti dai regolamenti comunitari in materia, dalla normativa regionale vigente e dagli strumenti di pianificazione di settore; in particolare, è esclusa ogni trasformazione per nuovi insediamenti non agricoli, ad eccezione dei centri ippici, in coerenza con i disposti normativi vigenti in materia.
3. Nell'intero areale agricolo e nel tessuto della produzione agricola deve essere garantita:
- la compattezza delle aree agricole, evitando che gli interventi ammessi comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
  - la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche tramite opere di ingegneria naturalistica;
  - la salvaguardia e valorizzazione della viabilità agro-silvo-pastorale e delle piantate tradizionali.
4. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata alla tutela dei caratteri materiali del paesaggio agricolo.
5. Nelle aree destinate all'attività agricola corrispondenti all'areale agricolo, si applicano le disposizioni contenute nel titolo terzo, parte seconda, della l.r. 12/2005, in materia di:
- interventi ammissibili e relativi indici;
  - presupposti soggettivi ed oggettivi per il rilascio del permesso di costruire;
  - interventi regolati dal PGT.
6. In particolare, ai sensi dell'art. 59, l.r. 12/05, nel tessuto della produzione agricola sono ammesse alle condizioni di legge:
- opere realizzate in funzione di conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
  - 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);
  - 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;
  - attività agrituristiche, nel rispetto della legislazione regionale 8 giugno 2007, n. 10 e del reg. reg. 6 maggio 2008, n. 4, secondo gli indici dettati dal precedente PRG, se più restrittivi rispetto alle indicazioni di legge.
  - ai sensi dell'art. 62, comma I-bis, della l.r. 12/2005 micro-edifici in legno (od in pietra ove sussistano delle preesistenti riqualificabili) aperti su tutti i lati di dimensioni non superiori a 15 mt per lato e di altezza non superiore a 2,50 mt. Direttamente e comprovatamente funzionali alla attività agro-forestale, unicamente nel rapporto di uno di tali edifici ogni 15.000 mq effettivamente coltivati in unico contesto.
  - g) Al fine di garantire la cura e il mantenimento dei fondi non assoggettati ad attività imprenditoriali agricole, è consentita la realizzazione di piccoli depositi per attrezzi, aventi le seguenti caratteristiche, con valore di prescrizione inderogabile:*
    - *SL massima mq 15,*
    - *pareti perimetrali in muratura intonacata o a vista, oppure in legno,*
    - *orditura di tetto a due falde in legno e copertura in elementi laterizi o similari,*
    - *superficie delle aperture, compresa la porta di accesso, inferiori a mq 2,00,*
    - *assenza di impianti tecnologici, compresa l'adduzione di acqua ed energia elettrica.*

*La costruzione di tali edifici è subordinata dall'assenza, sullo stesso lotto e sui lotti confinanti della medesima proprietà, di altri corpi di fabbrica, di qualsiasi genere e per qualsiasi funzione.*

*Per i piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi già esistenti, qualunque autorizzazione per opere di manutenzione è subordinata al conseguimento delle caratteristiche previste per analoghi edifici di nuova costruzione, di cui al periodo precedente, fatte salve le dimensioni e le aperture esistenti.*

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

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

- a) Indice di edificabilità fondiaria  $I_f = 0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$  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)
- d) ogni edificio (stalle, depositi, concimaie etc.), diverso dalle residenze, deve mantenere la distanza di 100 mt dai limiti dei tessuti a destinazione dai limiti dei tessuti a destinazione residenziale, ricettiva o produttiva ricompresi entro il TUC

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

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

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.

13. Gli edifici esistenti ed assentiti alla data di entrata in vigore della presente Variante, localizzati entro il presente areale e che hanno perso l'originaria funzione agricola possono essere oggetto di recupero in ordine alla loro valenza storica, culturale, identitaria. La destinazione d'uso ammessa rimane quella originaria, ed il recupero delle sole strutture edilizie esistenti, potrà avvenire solo attraverso interventi riconducibili alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della l.r. 12/05, e con il vincolo di mantenimento delle tipologie e dell'utilizzo di materiali consoni con quelli esistenti, conservando gli elementi architettonici e i materiali originali.

Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici dovranno mantenere le originali caratteristiche di naturalità con superficie a prato e percorsi o limitate aree di sosta lastricate in pietra. Per gli eventuali dislivelli che richiedono manufatti di sostegno, questi saranno realizzati con muretti in pietra a secco e dovranno disporre di adeguati sistemi di percolazione di acque meteoriche.

Qualsiasi intervento proposto dovrà essere verificato con lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica le cui norme tecniche, la carta di fattibilità e la carta dei vincoli, hanno carattere prevalente rispetto alle altre norme indicate negli atti del P.G.T.

Ogni intervento di recupero sarà valutato in relazione all'accessibilità e alle opere di urbanizzazione che dovranno essere conformi alle prescrizioni tecniche contenute nelle norme vigenti in materia.

#### **ART. 46- AREALE AGRICOLO DI 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. Per gli edifici esistenti è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria. E' possibile realizzare piccoli edifici delle dimensioni di 2,50x2,50x2,40 e costituiti da materiali naturali come legno e pietra, destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione d'atto d'impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente

3. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare 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) tombinature e coperture dei corsi d'acqua
- b) sbancamenti, terrazzamenti, sterri e manufatti in calcestruzzo
- c) attività estrattive

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

4. Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

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

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

**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 ricadenti nell'areale paesaggistico-ambientale e lacuale.
8. Gli interventi nelle aree della rete ecologica sono ammessi se coerenti con gli obiettivi indicati dal PTCP vigente e, in particolare, se sono compatibili con le priorità di:
  - a) limitare gli interventi di edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
  - b) prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
  - c) favorire per le compensazioni ambientali la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con la finalità della rete ecologica provinciale.
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.

10. Entro specifici ambiti del tessuto consolidato o della trasformazione urbanistica sono individuati (con codice 1\*, 2\* ...), nei rispettivi tessuti, ambiti assoggettati all'attuazione di interventi di mitigazione / compensazione da attuarsi all'interno del varco identificato della REP e REC. Tali interventi sono volti al potenziamento e alla conservazione della potenzialità e funzionalità del corridoio stesso. La tipologia di interventi verrà individuata volta per volta in accordo con il Comune e con la Comunità Montana

#### **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. 31/08 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 e straordinaria. E' possibile realizzare piccoli edifici delle dimensioni di 2,50x2,50x2,40 e costituiti da materiali naturali come legno e pietra, destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione d'atto d'impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente.

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'ecosistemica o la fruibilità paesaggistica; tuttavia, sono fatti salvi gli interventi di modificazione per il miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, 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.
- d) rimboschimenti con specie non autoctone ed esotiche.

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

- a) infrastrutture di interesse pubblico o generale finalizzate alla miglior fruizione del bosco quale risorsa collettiva;
- b) opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.
- c) Interventi di trasformazione speciale ex art. 31 della Nta del PIF Provinciale, e comunque interventi finalizzati alla realizzazione di infrastrutture (allacci tecnologici, viabilità di accesso) di pertinenza a fabbricati regolarmente autorizzati e censiti al catasto fabbricati;

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

**ART. 50 AREALE BOSCHIVO AD 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 e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.

**ART. 50BIS - PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE PROVINCIALE**

1. Ai sensi del comma 3, dell'art. 48 della L.R. 31/2008, le delimitazioni delle superfici a bosco e le indicazioni sulla trasformazione del bosco di cui al P.I.F. della Comunità Montana Valli del Verbano sono immediatamente prevalenti sui contenuti degli atti del PGT e specificatamente di quanto disposto dai precedenti artt. 49 e 50. In caso di trasformazione del bosco di cui alle NtA del PIF tali areali sono ricondotti all'art.45.
2. Vengono richiamate integralmente le norme del PIF citato.

**ART. 51– TUTELA NATURALISTICA DEI SITI NATURA 2000 “SIC IT2010019 “MONTI DELLA VALCUVIA”**

1. Vengono di seguito in toto richiamate le norme contenute nella Deliberazione assembleare n. 15/2014 ovvero l'applicazione del regolamento "Disciplina della procedura di Valutazione di Incidenza semplificata nel territorio della Comunità Montana Valli del Verbano, ai sensi della D.g.r. n. 7/14106 del 08.08.2003 e s.m.i."

DISCIPLINA DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA SEMPLIFICATA NEL TERRITORIO DELLA COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL VERBANO, AI SENSI DELLA D.G.R. N. 7/14106 DEL 08.08.2003 E S.M.I.

PARTE 1 - PREMESSE

Art. 1 - Oggetto

- 1) Il presente documento definisce i criteri per l'applicazione della procedura di valutazione di incidenza di interventi di limitata entità che interessano i siti della Rete Natura 2000 in gestione alla Comunità Montana Valli del Verbano, in particolare:
  - a. disciplina le procedure per l'esclusione dalla procedura di valutazione di incidenza di alcune tipologie di interventi considerati non in grado di incidere significativamente sugli elementi di interesse naturalistico tutelati;
  - b. disciplina le procedure valutazione di incidenza semplificata previste ai sensi dell'art. 6, comma 6 bis, dell'allegato C alla D.G.R. n. 7/14106 del 08.08.2003 e s.m.i., per interventi di limitata entità;
  - c. definisce le tipologie esemplificative di interventi che sono sottoponibili a procedura semplificata.

Art. 2 - La valutazione di incidenza

- 1) In generale la valutazione di incidenza rappresenta una procedura di analisi preventiva cui devono essere sottoposti gli interventi che possono interessare i siti della Rete Natura 2000, per verificarne gli eventuali effetti, diretti e indiretti, sulla conservazione degli habitat e delle specie presenti in un determinato sito.
- 2) *"I proponenti di interventi non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel sito, ma che possono avere incidenze significative sul sito stesso, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi, presentano, ai fini della valutazione di incidenza, uno studio volto ad individuare e valutare, i principali effetti che detti interventi possono avere sul proposto sito di importanza comunitaria, sul sito di importanza comunitaria o sulla zona speciale di conservazione, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi."* (art. 5, comma 3, D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e s.m.i.).
- 3) *"Relativamente al campo di applicazione geografico, le disposizioni dell'articolo 6, paragrafo 3 della Direttiva Habitat 92/43/CEE, non sono limitate a piani e progetti concernenti esclusivamente un sito protetto e prendono anche in considerazione sviluppi al di fuori del sito, ma che possono avere incidenze significative su esso"* (La gestione dei siti della rete Natura 2000. Guida all'interpretazione dell'articolo 6 della Direttiva Habitat 92/43/CEE. Ufficio delle pubblicazioni ufficiali delle Comunità Europee, Lussemburgo, 2000, Comunità Europee).
- 4) *"Il progetto definitivo dell'intervento è presentato, corredato d'istanza e unitamente allo studio di incidenza, pena l'inammissibilità, all'ente gestore del SIC o pSIC, ..., quale Autorità Competente che valuta gli effetti che l'intervento può avere sui siti di rete Natura 2000, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi"* (art. 6, comma 2, allegato C, D.G.R. n. 7/14106 del 08.08.2003 e s.m.i.). *"Qualora gli interventi siano proposti dallo stesso ente gestore del sito, la valutazione di incidenza acquisirà il parere obbligatorio della Provincia"* (art. 6, comma 5 bis, allegato C, D.G.R. n. 7/14106 del 08.08.2003 e s.m.i.).
- 5) Lo studio di incidenza dovrà avere i contenuti minimi di cui all'Allegato D della D.G.R. 8 agosto 2003 n. 7/14106, dovrà essere connotato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista scientifico e redatto da figure professionali in possesso di uno dei seguenti titoli di studio:
  - a. scienze agrarie;
  - b. scienze ambientali;
  - c. scienze biologiche;
  - d. scienze forestali;

- e. scienze geologiche;
- f. scienze naturali.

Tali figure dovranno dimostrare una comprovata conoscenza della componente faunistica e vegetazionale in relazione al tipo di intervento e alle peculiarità del sito Natura 2000 in oggetto accompagnando gli Studi di incidenza dai loro *curriculum vitae* ai fini della verifica dei requisiti di cui sopra che in caso di esito negativo determinerà il rigetto dello Studio. È possibile pertanto, prima della stesura dello Studio, trasmettere all'ente gestore il *curriculum vitae* per una preventiva verifica dei requisiti professionali.

- 6) Per quanto riguarda gli atti di pianificazione e le loro varianti, ai sensi degli art. 2 commi 6 e 7 della D.G.R. 14106/03, la valutazione di incidenza viene rilasciata dalla Provincia di Varese previa acquisizione del parere di incidenza obbligatorio dell'ente gestore del sito Natura 2000 interessato.

#### Art. 3 - Procedura di valutazione di incidenza semplificata

- 1) Ai sensi dell'art. 6, comma 6 bis, dell'allegato C della D.G.R. 8 agosto 2003 n. 7/14106, "*gli enti gestori dei siti possono prevedere e disciplinare procedure semplificate, per interventi di limitata entità e riferibili a tipologie esemplificative definite dall'ente gestore stesso, sulla base delle peculiari caratteristiche ed esigenze di conservazione del sito*" riconducibili alle seguenti modalità:
  - a) Autovalutazione di assenza di incidenza significativa;
  - b) Procedura semplificata di valutazione di incidenza sulla base della documentazione progettuale (senza studio di incidenza).
- 2) Ai sensi dell'art. 6, comma 6 bis, dell'allegato C della D.G.R. 8 agosto 2003 n. 7/14106, "*l'ente gestore deve espressamente riservarsi la possibilità di sottoporre l'intervento alla completa procedura di valutazione di incidenza, anche nel corso della realizzazione dell'intervento*", richiedendo la redazione di uno studio di incidenza, qualora si verifichi la possibilità di incidenze significative sul sito.
- 3) Eventuali varianti in corso d'opera dovranno essere comunicate all'ente gestore che verificherà la necessità di sottoporle a valutazione di incidenza.
- 4) Il proponente l'intervento deve presentare richiesta di attivazione della procedura all'ente gestore del sito di rete Natura 2000, eventualmente anche utilizzando gli appositi moduli messi a disposizione dagli Uffici di Comunità Montana e allegando la documentazione progettuale, che dovrà contenere anche indicazioni sull'organizzazione e occupazione di aree di cantiere e/o sulle modalità di accesso. La documentazione dovrà prevedere anche l'individuazione dell'area di intervento su base cartografica (CTR e ortofoto) in rapporto alla delimitazione degli habitat di rete Natura 2000.
- 5) Entro 30 giorni dalla ricezione della documentazione, qualora questa risulti inadeguata o insufficiente per consentire la corretta valutazione dell'intervento proposto, l'ente gestore può chiedere, una sola volta, le integrazioni che ritiene opportune o altresì, la redazione dello studio di incidenza, assoggettando l'intervento alla procedura di valutazione ordinaria. Entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della documentazione, ai sensi dell'art. 5, comma 6 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e dell'art. 6, comma 5 dell'allegato C della D.G.R. 14106/2003, l'ente gestore si esprime con proprio atto in merito alla valutazione di incidenza.
- 6) Nel caso in cui siano richieste integrazioni, il termine per l'espressione del provvedimento finale decorre nuovamente dalla data in cui le integrazioni pervengono all'ente gestore del sito.

#### Art. 4 - Ambito di applicazione

- 1) I criteri del presente documento si applicano:
  - a) ai siti Natura 2000 affidati in gestione alla Comunità Montana Valli del Verbano di seguito elencati:

Codice Sito	Denominazione
IT2010016	SIC VAL VEDDASCA
IT2010018	SIC MONTE SANGIANO
IT2010019	SIC MONTI DELLA VALCUVIA

COMUNE DI CUVEGLIO  
PIANO DELLE REGOLE

---

- b) Ai varchi ecologici esterni ai siti Natura 2000 individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) o con appositi atti approvati da Comunità Montana.

2) Nelle aree di cui al precedente punto 1b) ricadenti all'interno del Parco regionale Campo dei Fiori la procedura di Valutazione di Incidenza sarà di competenza del Parco stesso, come previsto dai Piani di Gestione dei SIC dallo stesso gestiti;

**Art. 5 - Monitoraggio**

1. L'ente gestore realizzerà con cadenza almeno quinquennale un monitoraggio dello stato di conservazione dei varchi e dei corridoi ecologici e convocherà un'assemblea con le amministrazioni interessate finalizzata alla presentazione dei dati raccolti e alla eventuale proposta di misure da integrare nel regolamento.

**PARTE 2 – LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA PER INTERVENTI INTERNI AI SITI NATURA 2000**

**Art. 6 - Interventi esentabili dalla Valutazione**

- 1) In forza dei contenuti dell'allegato C della D.G.R. 14106/2003, vengono esclusi dalla Valutazione di Incidenza:
- gli interventi connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel SIC;
  - gli interventi che non riscontrano incidenze significative sulle specie e gli habitat presenti nel SIC, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi;
  - gli interventi che contengono solo previsioni di opere interne, manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento di volumetria e/o di superficie e/o modifiche di sagoma, a condizione che il soggetto proponente o il tecnico incaricato dichiarino, ai sensi degli artt. 38 e 47 del D.P.R. 445/2000, che gli interventi proposti non abbiano, né singolarmente né congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sui SIC. Sono fatte salve specifiche e particolari necessità evidenziate dai piani di gestione dei siti di rete Natura 2000.

Per quanto al punto 1 si intendono interventi promossi direttamente o in collaborazione con l'Ente gestore.

Per quanto al punto 2 la non incidenza dell'intervento dovrà risultare da una dichiarazione del proponente approvata dall'Ente gestore.

- 2) *Lo Studio di Incidenza può non essere presentato, ai sensi della d.g.r. n. 8/3798 del 13 dicembre 2006 per i seguenti interventi:*
- gli interventi e le attività previsti e regolamentati dai piani di gestione dei siti Natura 2000 o dagli strumenti di pianificazione territoriale vigente riconosciuti idonei a garantire le misure di conservazione necessarie che siano conformi alle esigenze ecologiche dei tipi di habitat naturali di cui all'allegato I delle specie di cui all'allegato II della Direttiva 92/43/CEE e delle specie di cui all'allegato I della Direttiva 79/409/CEE, presenti nei siti;*
  - gli interventi riconducibili, in via meramente esemplificativa, alle tipologie elencate di seguito a condizione che il soggetto proponente o il tecnico incaricato presenti un'autodichiarazione, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 e nei modi di cui alla d.g.r. n. 8/3798 del 13.12.2006, che gli interventi proposti non abbiano, né singolarmente né congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sul sito Natura 2000:*
    - Interventi previsti espressamente da strumenti di pianificazione che abbiano superato positivamente la Valutazione di Incidenza.*
    - Interventi di ristrutturazione edilizia di edifici e loro spazi accessori non finalizzati a destinazione produttiva, anche comportanti aumenti di superficie o di volume, contenuti nel 20% del preesistente.*
    - Ampliamento di fabbricati esistenti e loro spazi accessori aventi destinazione produttiva (caseifici, fienili, rimesse, stalle ecc.) in adeguamento a specifiche norme igienico-sanitarie, contenuti nel 20% della superficie o del volume preesistenti.*
    - Interventi di risanamento che prevedono uno scavo con asportazione limitata di terreno in aderenza del fabbricato.*

*Realizzazione di tettoie o porticati in aderenza a fabbricati esistenti di superficie coperta non superiore al 20% della superficie coperta esistente, con l'obbligo di ricondurre le acque di gronda in falda.*

*Realizzazione di opere di drenaggio finalizzate al consolidamento di fabbricati esistenti, da attuarsi nell'area di pertinenza degli stessi o, comunque, nell'immediato intorno.*

*Realizzazione di depositi per acqua o gas per utenze domestiche, se interrati comportanti scavi di alloggiamento non superiori ai 15 mc, e posa delle relative condotte di allacciamento interrate.*

*Realizzazione o ampliamento di fosse biologiche, concimaie e pozzi neri comportanti uno scavo complessivo non superiore a 15 mc.*

*Realizzazione e ripristino di cordoli, recinzioni, muretti di contenuta dimensione, pavimentazioni circostanti gli edifici o per percorsi pedonali.*

*Opere di limitata entità per la regimazione idrica superficiale nell'area di pertinenza degli edifici o, comunque, nell'immediato intorno.*

*Captazione di acque fino a 1 l/s (limite determinato sulla base delle caratteristiche idrogeologiche dell'area), fatto salvo il rilascio di un adeguato Deflusso Minimo Vitale a valle delle captazioni.*

*Interventi urgenti finalizzati alla difesa fitosanitaria.*

*Interventi agricoli su aree prative non comportanti modificazioni dell'uso del suolo, rottura del cotico erboso e lavorazioni andanti quali arature, scassi e dissodamenti.*

*Recinzioni a carattere provvisorio per il contenimento del bestiame al pascolo per periodi inferiori a gg. 60.*

*Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità esistente, a condizione che non comportino rimaneggiamenti, danneggiamenti, depositi sulle aree esterne. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono riconducibili alle seguenti tipologie:*

*Posa di barriere di sicurezza;*

*Interventi di consolidamento del solido stradale;*

*Rifacimento completo pavimentazione stradale;*

*Adeguamento dell'infrastruttura alle norme vigenti;*

*Modifica segnaletica orizzontale e verticale.*

*Realizzazione di cunette laterali e di caditoie per la raccolta di acque di piattaforma su strade esistenti.*

*Contenuti elementi di protezione e per la sosta lungo sentieri e mulattiere.*

*Rifacimento, senza varianti di percorso, delle linee telefoniche esistenti.*

*Rinnovo della concessione di appostamenti fissi di caccia.*

#### **Art. 7 - Interventi assoggettabili a Valutazione con le modalità semplificate**

- 1) Tutti gli interventi non elencati al precedente paragrafo sono passibili di assoggettamento alla procedura di Valutazione di Incidenza. Di seguito si riporta un elenco indicativo degli interventi per i quali si può ritenere opportuna la Valutazione con le modalità semplificate di cui alla d.g.r. 13 dicembre 2006 n. 8/3798:

*Le trasformazioni del bosco.*

*I prelievi di acqua superiori a 1 l/sec, in caso di:*

*nuove captazioni;*

*captazioni già esistenti ma non valutate;*

*rinnovi con variazioni rispetto a quanto già valutato.*

*gli scarichi in corsi d'acqua superficiale posti a monte o all'interno dei confini del sito.*

*La realizzazione di sentieri, anche per il solo transito pedonale.*

*la raccolta in ambiente ipogeo di concrezioni o reperti di interesse paleontologico o faunistico, assentibile esclusivamente per motivi di ricerca o divulgazione.*

*Chiusura degli ingressi delle grotte e di altre cavità, anche di origine antropica, esclusivamente per necessità di tutela dell'incolumità pubblica o di protezione delle cavità stesse.*

*gli interventi di nuova realizzazione di caselli di captazione idrica e di manutenzione straordinaria degli esistenti.*

*La posa di tralicci e altre strutture per la telecomunicazione;*

*Le manifestazioni di richiamo turistico che presentino una o più delle caratteristiche di seguito descritte:*

*si svolgano dopo il tramonto del sole comportando l'utilizzo di illuminazione straordinaria o prevedano spettacoli pirotecnici;*

*arrechino disturbo acustico (concerti, serate danzanti, ecc.) mediante impianti di amplificazione;*  
*interessino direttamente habitat di interesse comunitario (torrentismo, speleologia, arrampicata ecc.);*

*coinvolgano potenzialmente un numero elevato di persone.*

*L'organizzazione di manifestazioni agonistiche all'interno di aree boscate.*

*L'organizzazione di gare e manifestazioni motoristiche.*

*La realizzazione di nuovi punti di involo per deltaplani, parapendii e mezzi simili, anche prossimi a quelli esistenti.*

*L'istituzione di Zone di Addestramento Cani (ZAC) di qualsiasi tipo.*

*Attività di caccia da effettuarsi nel periodo 1 aprile-31 luglio.*

### PARTE 3 – LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA PER INTERVENTI INTERNI AI VARCHI ECOLOGICI

#### Art. 8 - Norme generali

- 1) Per gli interventi proposti in tali ambiti, la Valutazione di incidenza sarà condotta avvalendosi delle procedure semplificate previste dalla DGR n. 8/3798 del 13.12.2006. L'ente gestore può eventualmente richiedere degli approfondimenti su tematiche specifiche di interesse per il processo di valutazione.
- 2) In ogni caso, l'ente si riserva la possibilità di sottoporre l'intervento alla completa procedura di valutazione d'incidenza, anche nel corso della realizzazione dell'intervento e anche nel caso di interventi esentati dalla valutazione ma che dovessero evidenziare motivi di incidenza.

#### Art. 9 - Criteri per l'esclusione dalla procedura di Valutazione di Incidenza

1. In linea generale, sono sempre da escludere dalla procedura di Valutazione di Incidenza gli interventi che non comportano nuovo consumo o occupazione di suolo naturale in quanto rientrano nella definizione di "interventi che non riscontrano incidenze significative sulle specie e gli habitat presenti nel SIC, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi" data dall'art. 6.1 dell'allegato C della DGR 8 agosto 2003 n. 7/14106.
2. Rientrano nella categoria di cui sopra anche i seguenti interventi:
  - a. Posa di pali per la segnaletica stradale e sentieristica;
  - b. Posa di bacheche pubbliche o di interesse pubblico e di cartellonistica pubblicitaria qualora collocate all'interno dei centri abitati o su spazi pubblici a lato di strade esistenti;
  - c. La realizzazione di nuove edificazioni espressamente e puntualmente previste dalle pianificazioni già sottoposte con esito positivo alla Valutazione di incidenza;
  - d. Interventi in aree edificate, pavimentate e loro pertinenze prive di suolo naturale;
  - e. Interventi in aree delimitate da recinzioni continue, ovvero prive di aperture, ad esclusione delle superfici boscate interne e di diverse disposizioni impartite in sede di autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni stesse;
  - f. La posa di recinzioni temporanee per la protezione di colture nelle aree agricole;
  - g. Il deposito temporaneo nelle aree agricole e nelle aree boscate dei materiali e dei prodotti delle lavorazioni agro-forestali in corso.

#### Art. 10 - Criteri per l'attuazione della procedura di Valutazione di Incidenza con modalità semplificate

1. In tutta l'area interessata, la procedura semplificata di *Autovalutazione di assenza di incidenza significativa* si applica nei seguenti casi:
  - a. Interventi di manutenzione ordinaria della viabilità, anche forestale, e della sentieristica;
  - b. Interventi di manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e che prevedano l'impiego di specie vegetali autoctone;
  - c. Rifacimento e manutenzione dei muri a secco esistenti senza modificazione della struttura originaria;
  - d. Scavi di qualsiasi tipo con ripristino dello stato dei luoghi.
2. Nelle aree classificate come varchi sono da sottoporre alla procedura di valutazione di incidenza con le modalità del presente regolamento anche le modificazioni d'uso degli edificati esistenti e delle loro pertinenze.

**Art. 11 - Indicazioni per la realizzazione di interventi all'interno dei varchi ecologici**

1. Nelle aree classificate come varchi sono da considerare come interventi a Valutazione di incidenza negativa i seguenti:
  - a. Realizzazione di nuove edificazioni e costruzioni di diversa natura che possano interferire con la libera circolazione della fauna selvatica. Rientrano tra le tipologie di cui sopra anche le costruzioni per l'attività agricola di cui all'art. 59 "Interventi ammissibili" del titolo III "Norme in materia di edificazioni nelle aree destinate all'agricoltura" della L.r. 12/2005;
  - b. Realizzazione di manufatti quali muretti, recinzioni e nuove pavimentazioni;
  - c. Interventi su strade e sentieri esistenti che comportino la realizzazione di nuovi tratti di muratura, realizzazione di tratti di protezione laterale, realizzazione di piazzole di scambio e di sosta;
  - d. Installazione di pannelli solari a terra.
2. Dalle indicazioni di cui al comma 1 sono fatti salvi gli interventi di preminente interesse pubblico, non diversamente localizzabili.

**PARTE 4 – RACCORDO CON ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE**

**Art. 12 - Piani di Governo del Territorio**

- 1) Il Piano delle Regole dovrà recepire l'obbligo di Valutazione di incidenza per gli interventi da attuarsi sia all'interno dei siti Natura 2000 sia nelle aree di connessione ecologica come previsto dal presente regolamento;
- 2) Nel Piano delle Regole, dovrà essere previsto il divieto di edificazioni, anche ad uso agricolo, all'interno delle aree classificate come varchi. In riferimento alle limitazioni superficiali delle edificazioni regolamentate dall'art. 57 commi 3 e 4 della L.r. 12/2005, le aree agricole all'interno dei varchi potranno contribuire alla quantificazione della superficie aziendale anche se le edificazioni verranno realizzate esternamente ai varchi stessi.
- 3) Nelle more di adeguamento del Piano delle regole, le presenti norme sono comunque applicabili a far data dall'approvazione

**Art. 13 - Piani di Indirizzo e di Assestamento Forestale**

- 1) I Piani Forestali dovranno:
  - a. Vietare le trasformazioni del bosco a fini urbanistici all'interno dei varchi;
  - b. Assoggettare le trasformazioni del bosco per attività agricole di collina e di montagna alla procedura di valutazione;
  - c. Prevedere modalità di compensazioni di minima entità degli interventi di trasformazione con azioni di miglioramento della biodiversità quali:
    - realizzazione e ripristino di muretti a secco;
    - recupero di terrazzamenti;
    - realizzazione di siepi, filari, piccole macchie arbustate disperse nelle aree aperte e quinte arboree purché realizzate con specie autoctone;
    - realizzazione di *log-pyramids* (cataste di tronchi interrati a vantaggio degli insetti saproxilofagi).
  - d. Vietare la realizzazione di recinzioni in bosco nelle aree classificate come varchi ad esclusione dei seguenti casi nelle aree esterne ai varchi in cui dovrà essere utilizzato legname di castagno, o in subordinate di quercia o robinia:
    - superfici boscate gestite da aziende o imprenditori agricoli per la cui attività si renda necessaria, in quanto documentata dal richiedente e riconosciuta dall'Ente, la segregazione dell'area stessa;
    - la delimitazione di aree a valenza turistico-ludico-ricreativa in bosco regolarmente autorizzate.

**ART. 51 BIS– TUTELA NATURALISTICA DEGLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA CAMPO DEI FIORI - TICINO**

1. Entro la cartografia DDP04 Rete ecologica comunale REC sono rappresentati gli elementi della Rete ecologica Campo dei Fiori Ticino.
2. Si richiama integralmente la delibera di istituzione (DGP n.56 del 05.03.2013) che prevede che la rete ecologica CMF – T ricada nell'ambito di applicazione della valutazione di incidenza, così come disciplinata dall'art. 6 della Direttiva Habitat 92/43/CEE con riferimento a piani, programmi, e interventi da realizzarsi al suo interno, rappresentando una declinazione a scala locale di maggior dettaglio della Rete Natura 2000. Pertanto ogni intervento ricadente entro tali elementi è assoggettato alla valutazione di incidenza come da citata DGP.

## 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 e paesaggistici previsti dal D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e da ogni altra norma primaria e dal piano paesaggistico
2. Sugli edifici indicati nel precedente comma gli interventi devono essere finalizzati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e sono ammessi esclusivamente interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro;
  - d) risanamento conservativo.
3. La valutazione da parte dell'amministrazione comunale del progetto di intervento sugli edifici di cui al primo comma è svolta anche sulla base della documentazione storica disponibile.
4. E' comunque escluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della normativa regionale vigente.

### **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 od identificati nelle forme di legge.
3. Per gli interventi sui beni del presente articolo:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro – sempre preceduti da progetto urbano - devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;
  - b) gli interventi ricostruttivi o di recupero – sempre preceduti da progetto urbano - 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 E INVARIANZA IDRAULICA**

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

Il 19 giugno 2017 con d.g.r. n. X/6738, a integrazione della d.g.r. n. IX/2616/2011, sono poi entrate in vigore le disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), da cui *“le amministrazioni e gli enti pubblici, nell'ambito delle procedure di propria competenza, prendono atto dei contenuti del PGRA, in particolare delle mappature della pericolosità e del rischio, delle informazioni associate, relative alle caratteristiche dell'alluvione potenziale e della normativa vigente su tali aree, già presente nelle Norme di Attuazione del PAI così come approvato con DPCM 24 maggio 2001, introdotta da nuovo Titolo V delle N.d.A. del PAI nonché delle dette disposizioni e ne tengono conto da subito in sede di attuazione dei propri strumenti pianificatori e in funzione dei loro successivi aggiornamenti e riesami”*.

Il comune di Cuveglio, come riportato nell'Allegato 2 della d.g.r. n. X/6738/2017, è infatti interessato da aree allagabili in ambito di reticolo secondario collinare e montano (RSCM).

Ulteriori integrazioni alla d.g.r. n. IX/2616/2011 sono state emanate il 10 maggio 2021 con d.g.r. n. XI/4685, con cui è stato aggiornato l'Allegato 1 che riporta l'elenco degli studi e dati geografici di riferimento per la redazione e aggiornamento della componente geologica del P.G.T.

Il territorio di Cuveglio è interessato dalla previsione di un'area di laminazione delle piene del torrente Boesio, inserita nel Piano Territoriale Regionale (PTR) come infrastruttura per la difesa del suolo (elaborato S01-obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale). Tale previsione ha come progetto di riferimento il progetto preliminare del febbraio 2016 redatto dalla Comunità Montana Valli del Verbano. Il PTR associa a tale previsione un vincolo conformativo sul territorio, che è quindi stato recepito nella Carta dei Vincoli Geologici del presente aggiornamento e revisione allo studio geologico comunale.

Pertanto è sorta la necessità, avviato il procedimento di nuova variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT2020), di predisporre un aggiornamento e revisione al vigente studio relativo alla Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica.

Aggiornamento che da un lato riguarda il recepimento dei vincoli di polizia idraulica e delle disposizioni di attuazione del PGRA, proponendo aggiornamenti al quadro dei dissesti PAI; dall'altro revisiona tutti gli elaborati cartografici, adeguandoli alla nuova base topografica regionale (Data Base Topografico), nonché conformemente alla d.g.r. n. IX/2616 del 30/11/2011, anche in considerazione di nuove conoscenze geologiche e di specifico rilevamento geologico di terreno.

**In sintesi, nel presente documento, vengono aggiornati e integrati, rispetto allo studio geologico precedente, i seguenti ambiti:**

- **Relazione illustrativa: in cui sono descritte tutte le nuove informazioni di base utilizzate per lo studio e per la redazione della cartografia di analisi, sintesi e di proposta. Sono comunque in**

parte ripresi i contenuti (riportati con testo in corsivo) del precedente studio geologico del novembre 2010 ritenuti ancora validi.

- **Revisione e adeguamento, alla nuova base topografica, degli elaborati cartografici di analisi;**
- **Predisposizione di una nuova analisi della pericolosità potenziale da frane (ai sensi dell'art. 82 delle NdA del PTCP di Varese) con metodo SINMAP;**
- **Revisione della Carta di Pericolosità Sismica Locale;**
- **Predisposizione della Carta PAI-PGRA, in cui viene proposto un aggiornamento/modifica del quadro del dissesto PAI-PGRA, in relazione ad eventi di dissesto verificatesi successivamente al 2010 e sulla base di un attento rilevamento geologico di terreno;**
- **Aggiornamento della Carta dei Vincoli geologici;**
- **Aggiornamento e revisione della Carta di Sintesi;**
- **Aggiornamento della Carta di Fattibilità Geologica per le azioni di Piano;**
- **Revisione delle Norme Geologiche di Piano.**

A seguito di osservazioni espresse dalla Struttura regionale di pianificazione dell'assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico (nota prot. n. Z1.2021.04863 del 24/02/2021), è stata eseguita una valutazione di dettaglio delle condizioni di Pericolosità e Rischio per quelle zone inserite nella classe di Rischio R4 (rif. Mappe del Rischio da PGRA), che nello specifico consistono in un'area compresa nella fascia allagabile del rio Boesio ubicata in località Molino Galli.

I risultati ottenuti con tale valutazione hanno portato a dover modificare alcuni elaborati cartografici adottati con D.C.C. n. 13 del 16/03/2021.

L'aggiornamento dello studio Geologico, Idrogeologico e Sismico vigente, fa riferimento a quanto indicato nella d.g.r. 30 novembre 2011 n. IX/2616 – "Aggiornamento dei Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 [..]".

Pertanto il presente studio risulta così articolato:

- Relazione illustrativa;
- Norme geologiche di piano;
- Elaborati cartografici

Relativamente al processo di acquisizione, elaborazione e restituzione dei dati questo si fonda su fasi di lavoro fra loro concatenate ed in logica successione:

1) **Fase di analisi**, che comprende a sua volta:

- Ricerca storica e bibliografica, cartografia di inquadramento. I contenuti di carattere geologico, geomorfologico e idrogeologico individuati nel precedente studio geologico, sono stati in parte aggiornati/revisionati sulla base di nuove conoscenze nonché da quanto emerso da uno specifico rilevamento geologico del territorio. Gli elementi cartografati sono stati adeguati alla nuova base topografica regionale (DBT).
- Studi di dettaglio. La proposta di aggiornamento del quadro del dissesto PAI, come meglio descritto nei capitoli seguenti, si è basata, oltre che da informazioni in capo all'Amministrazione comunale, su dettagliate osservazioni geomorfologiche in sito, con supporto di un'elaborazione digitale del terreno. Per poter compiutamente recepire il PGRA nello Strumento Urbanistico è stata anche eseguita una valutazione delle condizioni di pericolosità e rischio locali per un'area compresa nella fascia allagabile del rio Boesio, ubicata in località Molino Galli, per la quale il PGRA identifica un Rischio R4. Tra gli studi di dettaglio si inserisce anche lo studio comunale di gestione del rischio idraulico, redatto da Protea Ingegneria Associati ai sensi del r.r. 23.11.2017 n. 7 e s.m.i – art. 14 c.7. Di questo lavoro sono state recepite le delimitazioni delle aree di allagamento per insufficienza della rete fognaria, mappandole nella

carta della dinamica geomorfologica, dei vincoli e nella carta PAI-PGRA.

- Analisi della pericolosità sismica. È stata ridefinita l'analisi di I Livello della Pericolosità Sismica Locale, in adeguamento alla modifica degli elementi di analisi.
- Aggiornamento dello studio di approfondimento relativo alla pericolosità potenziale da frane.

2) **Fase di sintesi e valutazione:** questa fase è definita tramite:

- Vincoli: sono individuate le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative in vigore di contenuto prettamente geologico. In particolare viene aggiornato il quadro dei vincoli geologici esistente:
  - Recepimento delle fasce di rispetto e attenzione del Reticolo Idrico Minore e Principale.
  - Recepimento della proposta di modifica del quadro del dissesto PAI e delle specifiche aree di pericolosità derivate dalle mappe del PGRA.
  - Riposizionamento delle fonti di approvvigionamento idrico potabile, in particolar modo delle sorgenti, e di conseguenza delle relative fasce di protezione.
  - Recepimento dell'area di laminazione del torrente Boesio, ricadente in territorio comunale, come individuata nel progetto preliminare "Interventi di laminazione e regimazione idraulica torrente Boesio in territorio interno alla Comunità Montana delle Valli del Verbano", febbraio 2016.
- Sintesi: consiste essenzialmente in una valutazione incrociata di tutti gli elementi emersi nella precedente fase di analisi, in cui vengono rappresentate aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geologica e della vulnerabilità idrogeologica del territorio comunale.

3) **Fase di proposta:** definita attraverso la redazione di:

- Carta PAI-PGRA: in riferimento alla d.g.r. 19 giugno 2017 n. X/6738 viene redatta la carta PAI-PGRA, in cui viene proposto un aggiornamento e integrazione al quadro del dissesto vigente. In tale elaborato sono state anche delimitate le aree soggette ad allagamento per insufficienza della rete fognaria, come individuate nello studio comunale di gestione del rischio idraulico.
- Fattibilità geologica: viene proposto un aggiornamento della carta di fattibilità geologica.
- Aggiornamento delle Norme Geologiche di Piano, con il seguente apparato normativo:

<b>NORME GEOLOGICHE DI PIANO.....</b>	<b>2</b>
Articolo 1 – DEFINIZIONI .....	2
Articolo 2 – INDAGINI E APPROFONDIMENTI GEOLOGICI .....	10
Articolo 3 – CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA.....	11
1. CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 4 – FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI.....	13
2. CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI.....	19
3. CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI .....	24
Articolo 4 – NORME DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO .....	29
Articolo 5 – NORME DERIVANTI DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI ....	33
Articolo 6 – NORME DERIVANTI DALLO STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO.....	34
Articolo 7 – NORME DI POLIZIA IDRAULICA .....	35
Articolo 8 – NORME DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE .....	52
Articolo 9 – NORME PER LA PREVISIONE DI INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO (PTR).....	57
Articolo 10 - GESTIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI, SOTTERRANEE E DI SCARICO .....	58
Articolo 11 – NORME AMBIENTALI .....	60
Articolo 12 – NORME SIMICHE.....	62

Gli elaborati cartografici, allegati alla presente relazione illustrativa, sono stati redatti utilizzando come base topografica il Data Base Topografico messo a disposizione dalla Comunità Montana Valli del Verbano, con sistema di coordinate UTM-WGS84. In particolare sono stati aggiornati i seguenti elaborati cartografici (indicati con “\*”), che andranno a sostituire le rispettive tavole allegate al vigente studio della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica:

- Tavola 1\* Carta geologica (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 1 Carta della dinamica geomorfologica con elementi di litologia, nov. 2010*;
- Tavola 2\* Carta della dinamica geomorfologica (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 3 Carta della pericolosità da frane, nov. 2010*;
- Tavola 3\* Carta Idrogeologica e del reticolo idrografico (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 2 Carta Idrogeologica, nov. 2010*;
- Tavola 4\* Carta della pericolosità sismica locale (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 4 Carta della Pericolosità Sismica Locale, nov. 2010*;
- Tavola 5 Carta PAI-PGRA (scala 1:5.000), di nuova redazione, quale proposta di aggiornamento PAI e PGRA;
- Tavola 6\* Carta dei vincoli geologici (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 5 Carta dei vincoli, nov. 2010*;
- Tavola 7\* Carta di sintesi (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 6 Carta di sintesi, nov. 2010*;
- Tavola 8\* Carta di Fattibilità geologica (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 7 Carta della Fattibilità geologica, nov. 2010*;
- Tavola 9\* Carta di Fattibilità geologica con elementi di Pericolosità Sismica Locale (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 8 Carta della Fattibilità geologica con elementi di pericolosità sismica locale, nov. 2010*;

Si ricorda sempre che trattandosi di un lavoro che ha lo scopo di delineare le caratteristiche e gli effetti della componente geologica sulla pianificazione comunale, tutti gli elementi raccolti nelle fasi descritte hanno questa specifica vocazione. Pertanto gli elaborati descrittivi e cartografici hanno puramente una funzione di supporto alla pianificazione urbanistica e territoriale e non possono essere considerati come esaustivi di problematiche geologico – tecniche sito specifiche. In particolare, le informazioni o i dati deducibili dalla cartografia allegata al presente documento non possono venire utilizzati per la soluzione di problemi progettuali a carattere puntuale e non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 17 gennaio 2018 – “Aggiornamento alle Norme Tecniche per le Costruzioni”.

**Entro il presente piano delle regole sono pertanto integralmente richiamati i contenuti degli elaborati sopra citati, quale parte integrante della Variante generale al PGT comunale.**

## TITOLO IX- FASCE DAI RISPETTO

### **ART. 60- 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 If e It 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. 61- 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. 62- 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,; 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 similari
- 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, 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 similari
- 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 m<sup>2</sup> St.

#### **ART. 63- 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, ovvero interventi funzionali all’utilizzo dell’edificio stesso tra cui l’ampliamento nella percentuale massima del 10% della SL 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. 64- 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 della legislazione vigente.

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, 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.

6. E' individuata una zona di protezione che interessa i bacini imbriferi e l'area di ricarica delle falde, così come delimitata ai sensi della normativa vigente. In tale zona sono vietate le attività che possono compromettere la qualità e la quantità degli approvvigionamenti idrici.

#### **ART. 65- 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. *In prima istanza il PGT nella tavola dei vincoli individua la Distanza di Prima approssimazione (Dpa) rimandando alla fase applicativa - esecutiva la determinazione di più precise fasce di rispetto determinate ai fini delle eventuali trasformazioni urbanistiche per luoghi con permanenza superiore a 4 ore giornaliere secondo i meccanismi di calcolo stabiliti dal D.M. 29/05/2008.*

#### **ART. 66- 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:  
linea SNAM alta pressione = mt. 8,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;

#### **ART. 67- 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:
- la realizzazione di impianti a rete e manufatti tecnologici di modesta entità;
  - la costruzione di piste ciclabili, spazi di sosta e aree attrezzate per attività di tempo libero;
  - le opere di difesa del suolo e di difesa idraulica secondo la normativa vigente in materia.
7. Sui corsi d'acqua pubblici, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904.
8. Sui corsi d'acqua pubblici del comma precedente:
- 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;
  - 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:
- 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;
  - 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. 68 - EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE**

1. Il piano delle regole persegue l'obiettivo di ridurre l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici tramite:
- 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.
  - risanamento di aree sensibili;
  - delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base;
  - 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:
- nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi;
  - 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. Nelle isopercettive sono comunque vietate verticalità isolate.

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. 69. 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:

- le piante di qualsiasi dimensione facenti parte di architetture vegetali storiche (berceaux, pergolati, parterre, ecc.), aventi più di 70 anni di età;
- Gli alberi monumentali riconosciuti dalla normativa sovraordinata;

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 permesso di costruire, 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. 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 di cui al precedente comma 1 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.



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 X- NORME FINALI E TRANSITORIE**

**ART. 70 - 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. 71 – UFFICIO DI PIANO E COMMISSIONE PAESAGGIO**

1. L'ufficio di piano è costituito da una unità organizzativa elementare, ritagliata entro la struttura tecnica comunale, che si occupa – sulla base dell'apparato conoscitivo acquisito durante la fase di elaborazione del PGT e sulla scorta delle esperienze e valutazioni che verranno sedimentandosi nella fase di attuazione – di effettuare un continuo monitoraggio dell'attività di governo del territorio.

2. L'ufficio di piano attiva, 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.

3. La commissione paesaggio, oltre ai compiti di legge, esercita le funzioni di tutela e valorizzazione del paesaggio locale che le sono demandate dalle norme del presente piano delle regole.

**ART. 72 – 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.