COMUNE DI CASALZUIGNO
Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

DOCUMENTO DI PIANO

ELABORATO
DdP NT

Approvazione

Normativa tecnica

SINDACO
Augusto Caverzasio

SEGRETARIO
Francesco Mazzarella

Progettisti:
A.T.P. Arch. CRISTINA CAROZZI - Castellanza (VA)
Geom. FEDERICO DELLEA - Luino (VA)
collaboratori:
Dott.ssa Urbanista Alessandra Lualdi
Dott.ssa Agronomo Anna Borghi
Dott.ssa Architetto Michela Guelli

Novembre 2009

PARTE PRIMA – REGOLE GENERALI – 3
CAPO I – FINALITA', ATTUAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 3
Art. 1 FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) 3
Art. 2 OBIETTIVI DI GOVERNO DELL'A.C. 5
Art. 3 ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO 10
Art. 4 ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO 12
Art. 5 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE 12
Art. 6 PIANI ATTUATIVI COMUNALI 13
Art. 7 CONVENZIONE DEI PIANI ATTUATIVI 13
Art. 8 COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA 14
Art. 9 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONTENIMENTO ENERGETICO 16
Art. 10 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE 16
Art. 11 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA 17
CAPO II – INDICI URBANISTICI, PARAMETRI EDILIZI, DESTINAZIONI D'USO 18
Art. 12 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI 18
Art. 13 DEFINIZIONI DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI 19
Art. 14 DESTINAZIONI D'USO 23
CAPO III – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE AL COMMERCIO 27
Art. 15 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI 27
Art. 16 GRANDI SUPERFICI DI VENDITA COMMERCIALI 28
PARTE SECONDA – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI – 29
CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 29
Art. 17 PIANO DEI SERVIZI 29
Art. 18 PIANO DELLE REGOLE 29
Art. 19 DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE 30
Art. 20 SPAZI DI SOSTA VEICOLI FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI 32
Art. 21 EDIFICI E MANUFATTI ACCESSORI 32
Art. 22 TUTELA DEL VERDE E AREE DI PERTINENZA 33
CAPO V – AREE SPECIALI E TECNOLOGICHE 34
Art. 23 AREE TECNOLOGICHE 34
Art. 24 VIABILITA' 34
Art. 25 FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI, STRADALI, FLUVIALI, ELETTRODOTTI 35
Art. 26 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA 37
Art. 27 AREE A VINCOLO PAESAGGISTICO 37
Art. 28 RETE ECOLOGIA 38
ALLEGATO A) 39
SCHEDE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA 39
ALLEGATO B) 114
VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DELLE TRASFORMAZIONI 114
CARATTERI TIPOLOGICI DEL PAESAGGIO 119
INDIRIZZI DI TUTELA DEL PTPR 119
INDIRIZZI DI TUTELA del PTCP 122
Naturalità 122
Paesaggio agrario: 122
Insediamento: 123
Turismo 123
Paesaggio storico culturale: 123
Infrastrutture di mobilità di interesse paesaggistico 123
Criticità: 123
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE COMUNALE 123

PARTE PRIMA – REGOLE GENERALI –

CAPO I – FINALITA', ATTUAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 1 FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

Ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 12/2005 ill PGT è composto da documento di piano, piano dei servizi e piano delle regole come articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili.

Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Il documento di piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali e avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), e finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell'avvenuta effettuazione dell'informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza.

Sulla base degli elementi di cui al comma 3, il documento di piano:

a) individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. La determinazione di tali obiettivi ed il conseguente relativo processo di valutazione ambientale di cui all'articolo 4, comma 2, possono essere effettuati in forma congiunta tra più comuni;
b) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g), nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
c) individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
d) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Le scelte di sviluppo del PGT devono essere rese compatibili con le opportunità e le risorse del territorio, ai sensi dell'art. 1 della medesima legge regionale, "*nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia*".

Pur trattandosi di tre strumenti distinti, dotati di una certa autonomia gestionale, i tre atti si integrano e completano reciprocamente, alla luce del diverso ruolo che la legge gli attribuisce.

Il Documento di Piano è uno strumento con contenuti di carattere prevalentemente strategico quale elemento "di regia" di una politica complessiva sul territorio armonizzata rispetto agli obiettivi e alle procedure ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità attraverso un sistema di relazioni fondato su meccanismi di reciproca coerenza e attenzione alle dinamiche della evoluzione dei sistemi urbani.
Il Piano delle Regole è uno strumento operativo autonomo al quale spettano gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
Il Piano dei Servizi è uno strumento operativo autonomo al quale spetta l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi.

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modifiche e integrazioni, fatte salve le disposizioni delle leggi vigenti in materia in riguardo al D.M. 1404/68, al D.M. 1444/68, alla L. 10/1977 e al PTCP (Piano di Coordinamento Provinciale).

Art. 2 OBIETTIVI DI GOVERNO DELL'A.C.

Nell'ambito della redazione del PGT è stato elaborato un documento programmatico che ha definito gli obiettivi di pianificazione dell'amministrazione comunale, cui riferire le azioni di piano e le verifiche di compatibilità per la VAS, come di seguito elencati:

A) SISTEMA INSEDIATIVO

Obiettivo: Miglioramento della vivibilità dei centri abitati

Modalità di attuazione

- ridurre il consumo del suolo, tramite il completamento dei lotti interclusi e l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato;
- incentivare il riutilizzo del patrimonio edilizio;
- salvaguardare la memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo;
- costruire un "paese più vivibile" attraverso il ridisegno ed il potenziamento di spazi e luoghi pedonali, l'estensione della rete di percorsi ciclo pedonali, la valorizzazione delle strade esistenti;
- individuare criteri di incentivazione al fine di migliorare la qualità edilizia e il decoro dell'ambiente urbano;
- riqualificare e potenziare la dotazione dei servizi;
- potenziare la mobilità pedonale e completare la dotazione di marciapiedi;

Obiettivo: Salvaguardia e riqualificazione del patrimonio culturale e identitario dei luoghi

Modalità di attuazione

- Recuperare, tutelare e valorizzare gli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o le singole emergenze di pregio (chiese, ville giardini, parchi, mulini, antiche strutture difensive, stabilimenti storici, viabilità storica);
- Salvaguardare l'importante insediamento storico della Villa Bozzolo, dell'ambito edificato storico contiguo e del suo ampio giardino, quale presenza d'eccezionale valore artistico-monumentale;
- Salvaguardare le aree di rispetto a corona di tali insediamenti, cercando in linea di massima di preservarne gli spazi non edificati a destinazione verde;
- Salvaguardare e valorizzare il ruolo paesaggistico dei tracciati storici e delle opere connesse (ponti, edicole, cippi, pavimentazioni, alberature, manufatti, arredi, ecc);
- Valutare attentamente l'impatto dei nuovi edifici, gli aspetti di decoro edilizio e urbano, al fine di incentivare una trasformazione armoniosa degli ambiti urbani e la tutela dei coni visuali;
- evitare interventi edilizi che si configurino come mere imitazioni stilistiche del patrimonio storico, favorendo una leggibilità degli stessi in una lettura moderna di stratificazione storico/edilizia;
- Disciplinare la localizzazione di nuovi insediamenti e gli interventi sull'esistente in relazione al mantenimento della leggibilità del

tracciato e delle visuali appartenenti ad esso;

Obiettivo: Favorire l'utilizzo di tecnologie finalizzate a contenimento dei consumi energetici e delle risorse rinnovabili e non

Modalità di attuazione

- Normare opportunamente l'impiego di queste tecnologie nell'ambito del regolamento edilizio;

Obiettivo: Migliorare la qualità tipologica degli insediamenti

Modalità di attuazione

- Incentivare per le nuove edificazioni interventi che si adeguino armoniosamente agli ambiti, di impatto volumetrico modesto;
- Incentivare la realizzazione di aree di pertinenza delle abitazioni destinate a verde con messa a dimora di piantumazioni autoctone di alto fusto;
- Incentivare l'utilizzo di tipologie edilizie di chiara e leggibile lettura architettonica, con riferimento alle tipologie insediative storiche (case in linea parallele alle curve di livello, rapporto con le aree libere agricole, ecc.);

Obiettivo: Normare il recupero degli edifici rurali

Modalità di attuazione

- Effettuare un censimento degli edifici rurali che permetta di valutare opportunità e modalità del recupero edilizio dei manufatti rurali, anche nell'ambito di un più ampio disegno del rapporto con le aree agricole;
- Valutare e disciplinare gli ambiti, anche in coerenza con il PTR (ambito di paesaggio della montagna), con il SIC, con le aree agricole di PTCP, nei quali è opportuna la non trasformabilità di tali manufatti ma solo il mantenimento delle caratteristiche esistenti;
- Valutare ogni possibile intervento su tali manufatti in relazione all'esistenza delle infrastrutture di accessibilità e delle opere di urbanizzazione;

Obiettivo: Contenimento dell'espansione residenziale

Modalità di attuazione

- Valutare le possibilità insediative già proposte dagli strumenti urbanistici vigenti prima del PGT e non attuate;
- Delineare, anche in relazione al disegno delle invarianti e dei valori territoriali ambientali e storico-insediativi (linea di demarcazione del paesaggio della montagna a monte, linea di demarcazione dell'ambito naturalistico ed agricolo della Valle del Boesio), le limitazioni fisiche all'espansione residenziale;
- Valutare anche propedeuticamente al disegno del paese, l'effettiva esigenza di nuova edificazione in relazione alle effettive dinamiche insediative della popolazione;
- Prediligere le sole espansioni dell'edificato nelle aree libere all'interno del tessuto urbano consolidato, ed in ogni caso limitarle alle aree già servite dalle opere di urbanizzazione;

Obiettivo:Contenere i consumi delle risorse rinnovabili e non

Modalità di attuazione

- Incentivare la costruzione di edifici ad alta efficienza energetica regolamentando i materiali costruttivi, l'isolamento termico, ecc.;
- Incentivare l'utilizzo di sistemi alternativi per il riscaldamento (solare termico, pompe di calore, ecc.);
- Incentivare il riutilizzo delle "acque grigie" per gli usi consentiti (pulizia di cortili, lavaggio autoveicoli, alimentazione delle cassette w.c., ecc.);
- Aderire al progetto EnerBio della CM Valcuvia;

B) SISTEMA PRODUTTIVO, TERZIARIO, COMMERCIALE

Obiettivo: favorire la compatibilità delle attività produttive secondarie , terziarie e commerciali con l'ambiente urbano e il mantenimento e lo sviluppo del sistema socio-economico

Modalità di attuazione

- mantenere l'attuale conformazione degli insediamenti produttivi esistenti e favorire il loro sviluppo e consolidamento garantendo un miglioramento delle dotazioni infrastrutturali;

Obiettivo: Sostenere e promuovere le attività produttive, terziarie e commerciali

Modalità di attuazione

- favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività commerciali di vicinato mediante la definizione di una disciplina delle destinazioni d'uso ammissibili nelle zone del centro del paese equiparando gli esercizi commerciali, con i pubblici esercizi e le attività artigianali di servizio;
- aderire al programma di sostegno alle attività commerciali avviato dalla Comunità Montana della Valcuvia con la finalità di attuare interventi a favore degli esercizi presenti sul territorio, ed in particolare nei piccoli centri, al fine di salvaguardare e riqualificare le attività del commercio in zona montana i cui obiettivi specifici sono:
- Ammodernare le strutture commerciali e distributive, favorendone la riqualificazione, la competitività e l'efficienza;
- Garantire un'adeguata distribuzione delle attività commerciali negli ambiti disagiati e deboli che necessitano di nuovi investimenti;
- Promuovere e sostenere la valorizzazione commerciale di prodotti locali, tutelare i prodotti di qualità;
- Sostenere progetti innovativi nell'ambito delle diverse attività commerciali

C) SISTEMA AGRICOLO

Obiettivo: Sostenere e promuovere le attività agro-silvo-pastorali e gli interventi agroturistici

Modalità di attuazione

- evitare le trasformazioni delle aree agricole esistenti;
- definire ed ampliare e tutelare le aree agricole esistenti ancorché nel momento non coltivate, nella luce di un possibile sviluppo futuro;

- aderire alle diverse attività di commercializzazione dei prodotti locali e di qualità, promosse dalla CM Valcuvia sul territorio, come ad esempio la Strada dei Sapori delle Valli Varesine, il progetto di realizzazione di un caseificio consortile di valle, lo Sportello Micologico, ecc.;
- sviluppare e potenziare i punti vendita dei prodotti agricoli ;
- partecipare alla costituzione di un Sistema Ecomuseale delle Prealpi Varesine;
- sostenere il progetto EnerBio che prevede una gestione ordinata, razionale ed economicamente sostenibile di ampie superfici a bosco del territorio della Valcuvia e delle risorse zootecniche del territorio;
- promuovere l'ammodernamento delle aziende agricole con particolare attenzione alla filiera del latte (realizzazione Caseificio Consortile di Valle, costruzione due nuove stalle di allevatori della valle , finanziamento, investimenti delle aziende agricole per attività di vendita diretta);
- promuovere l'apertura di laboratori per aziende agro-alimentari (caseifici, piccoli laboratori artigianali);

D) SETTORE TURISTICO

Obiettivo: Valorizzazione della fruibilità turistica del territorio

Modalità di attuazione

- Riqualificare le strutture ricettive esistenti (alberghi, B&B, SPA, ristoranti, agriturismi, ecc.) e favorirne di nuove dove mancanti;
- Migliorare la visibilità di sentieri esistenti incentivandone altri nuovi;
- Aderire ai progetti della CM Valcuvia inerenti a percorsi culturali/gastronomici (es. "Strada dei Sapori");
- Incentivare e promuovere l'attività turistica del territorio anche mediante diffusione di informazioni ai paesi vicini (Svizzera, ecc.);

Obiettivo:Migliorare la fruibilità del territorio

Modalità di attuazione

- riqualificare e se necessario incentivare la realizzazione di aree ed impianti sportivi/ricreativi;
- migliorare la fruibilità pedonale degli spazi urbani;
- migliorare l'offerta e l'utilizzo del trasporto collettivo;
- Promuovere l'insediamento di funzioni legate alla produzione culturale, di ricerca e di alta formazione;

E) SISTEMA DEL PATRIMONIO NATURALISTICO

Obiettivo: migliorare la tutela e la riqualificazione del patrimonio naturale potenziando la connettività ambientale e la biodiversità

Modalità di attuazione

- favorire la connessione degli ecosistemi, salvaguardando e valorizzando i residui spazi naturali;
- promuovere anche sulla base dei contenuti del Pif la riqualificazione delle aree boscate rafforzandone la valenza anche attraverso la loro fruibilità;

- promuovere la tutela del SIC Monti della Valcuvia mediante la condivisione dei valori ecologici sottesi con la popolazione;
- tutelare tali ambiti mediante il contenimento di ogni trasformazione a partire da una certa quota in poi, anche più bassa, quindi più tutelativa rispetto al perimetro del SIC stesso;
- individuare norme che favoriscono il mantenimento delle aree boscate offrendo la possibilità di realizzare rifugi e/o strutture al servizio degli addetti alla manutenzione dei boschi;
- attribuire la funzione di corridoio ecologico agli ambiti già individuati nel PTCP e indicare azioni di mitigazione delle infrastrutture e viabilità;
- proporre alternative di tracciato alle infrastrutture definite dal PTCP provinciale, con riguardo alla riqualificazione della SS. 394 in sede, preservando l'importante corridoio ecologico fluviale della Valle del Boesio e dell'importante ambito agricolo esistente;
- valorizzare le aree di interesse paesaggistico;
- salvaguardare il sistema del verde urbano e potenziare il sistema connettivo;
- individuare e valorizzare la sentieristica con definizione di indirizzi e di norme finalizzati al mantenimento, la cura e la pulizia dei percorsi naturalistici;
- Difendere e conservare le condizioni di naturalità corsi d'acqua della qualità biochimica delle acque nonché tutelare la flora e la fauna;
- Promuovere il recupero delle aree degradate e compromesse;

Obiettivo: Tutela e valorizzazione del paesaggio

Modalità di attuazione

- estendere la tutela del paesaggio a quello montano, boschivo e agrario, evitandone la frammentazione;
- salvaguardare e valorizzare gli elementi connotativi del paesaggio agrario e recuperare le aree a vocazione agricola in abbandono;
- riporre specifica attenzione nella progettazione edilizia degli spazi rurali, recuperando tecniche e caratteri tradizionali, nonché controllando l'impatto derivante dall'ampliamento degli insediamenti esistenti;
- salvaguardare la panoramicità della montagna verso le valli;
- mantenere sgombre da fastidiose presenze le dorsali, i prati d'altitudine, i crinali in genere e i punti di valico;
- Tutelare i coni visuali;

F) SISTEMA DEI SERVIZI

Obiettivo: Miglioramento della dotazione di servizi e dell'offerta di opportunità ai cittadini

Modalità di attuazione

- favorire lo sviluppo ed il miglioramento dei servizi prediligendo a livello operativo e gestionale quelli intercomunali da condividere nell'ambito dei comuni contermini (Cuveglio, Cuvio, Brenta) e della Comunità Montana, garantendo così una sostenibilità di tali servizi e contribuendo a migliorarne efficienza e qualità;

- valutare la dotazione di servizi presente programmando il potenziamento e/o lo sviluppo con le effettive possibilità di investimento della Amministrazione Comunale;
- migliorare il sistema dei percorsi pedonali nelle zone del centro abitato al fine di favorire il miglioramento del sistema connettivo tra le aree per servizi (percorsi casa/scuola materna);
- verificare il sistema dei parcheggi in particolare modo riferito ai nuclei storici e alle zone centrali del paese;

G) SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Obiettivo: Miglioramento del livello infrastrutturale

Modalità di attuazione

- ottimizzare la fruibilità e l'efficienza della rete stradale esistente e di progetto attraverso l'adeguamento del calibro delle carreggiate ed il miglioramento delle caratteristiche dei manti stradali, per garantire il rispetto delle norme vigenti, con conseguente incremento delle soglie di sicurezza;
- migliorare l'offerta e l'utilizzo del trasporto collettivo;
- favorire gli spostamenti e la fruibilità dei luoghi con elevate qualità paesistico- ambientali anche attraverso una rete di sentieri;
- aderire ai progetti comunitari della formazione di una rete di piste ciclabili in grado di costituire anche un'alternativa di trasporto;
- prevedere nell'ambito dell'alternativa al tracciato per la nuova SS 394 individuata dalla Provincia nel PTCP, anche la possibilità della riqualificazione della rete esistente, mediante la creazione di rotatorie da parte del comune/operatori privati di P.L.;
- ridefinire le intersezioni esistenti con la SS394 per garantire un miglioramento della sicurezza stradale e l'incolumità dei pedoni;
- ridefinire la rete dei collegamenti interni al paese, con riferimento ad un disegno della gerarchia stradale;
- prediligere la realizzazione di aree di sosta esterne alle carreggiate delle strade principali;

Art. 3 ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO

DdP01	Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità di area vasta	1:10.000
DdP02	Carta ecologica a scala sovracomunale	1:5.000
DdP03	Carta del valore agroforestale ed ecologico degli ambiti agricoli	1:4.000
DdP04	Sistema insediativo: soglie storiche dell'edificato	1:4.000
DdP05	Sistema infrastrutturale: analisi e criticità della mobilità	1:4.000
DdP06	Carta del paesaggio. Elementi di rilevanza geomorfologici e ambientali	1:10.000

DdP07	Carta del paesaggio. Radiazione solare invernale	1:4.000
DdP08	Carta del paesaggio. Sensibilità paesistica dei luoghi	1:4.000
DdP09	Carta del paesaggio. Vincoli paesistici	1:4.000
DdP10	Carta dei vincoli geologici e normativi	1:4.000
DdP11	Attuazione e recepimento pianificazione urbanistica vigente (PRG '99)	1:4.000
DdP12	Mappatura dei suggerimenti dei cittadini	1:4.000
DOCUMENTO DI PIANO		
PGT R	Relazione illustrativa del Piano di Governo del Territorio	
DdP RA	Relazione agronomica	
DdP NT	Normativa Tecnica	
DdP13	Sistema infrastrutturale. Scenario a medio e lungo termine e interventi locali sulla mobilità	1:2.000
DdP14a	Criticità e strategie per il governo del territorio	1:4.000
DdP14b	Criticità e strategie per il governo del territorio. Dettaglio	1:2.000
DdP15a	Carta delle previsioni di Piano	1:4.000
DdP15b	Carta delle previsioni di Piano. Dettaglio	1:2.000
DdP16	Carta delle previsioni di Piano e Fattibilità geologica	1:4.000
DdP17	Carta delle previsioni di Piano e Rete Ecologica Provinciale	1:4.000

Per la redazione del PGT si è utilizzata la base cartografica dell'Aerofotogrammetria digitalizzata della Comunità Montana della Valcuvia, alla scala 1:5.000 o 1:2.000, ripresa aerea 1999, introducendo mediante rilievo diretto e mediante le immagini fotografiche del volo dell'aprile 2008 gli edifici edificati dal 1999 ad oggi.
La rappresentazione cartografica impiegata possiede pertanto una tolleranza cartografica, dipendente dalla scala di ripresa fotografica, dalla precisione strumentale dell'apparecchio di presa fotografica e del restitutore, sulla quale non è possibile, per il redattore del PGT introdurre correzioni.
Il PGT è stato redatto tenendo conto della complessità fisica e catastale rappresentata cartograficamente, pertanto la maggior parte dei limiti degli ambiti nei quali il territorio è suddiviso, corrisponde ad elementi fisicamente riconoscibili del paesaggio o all'esplicazione cartografica dei limiti catastali, cui fare riferimento per l'interpretazione.
Nei casi in cui ciò non risultasse evidente, la linea dividente due ambiti del piano corrisponde a limiti di progetto, da apporre fisicamente sul territorio deducendone la posizione cartograficamente.
Si avverte che la cartografia aerofotogrammetrica impiegata per la redazione del PGT differisce, a volte anche sostanzialmente, dalla cartografia catastale, data la loro diversa precisione intrinseca: per questa ragione i lotti rappresentati cartograficamente possono presentare superficie differente da quella effettivamente deducibile dall'originale cartografia catastale. Ai fini delle verifiche urbanistiche si assumerà la superficie di rilievo, deducibile dalla cartografia del Piano delle Regole e si impiegheranno i limiti catastali rappresentati solamente a scopo qualitativo.

Art. 4 ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano disciplina le trasformazioni del territorio e si attua in conformità alle disposizioni legislative vigenti mediante:

a. Piani attuativi comunali ai sensi dell'art.12 della L.R.12/2005 di cui al successivo articolo 6.
b. Permesso di costruire convenzionato ai sensi del capo II - Parte II della LR 12/2005 s.m.i., ove ammesso nelle presenti norme, che disciplini le modalità di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e le cessioni delle aree previste nel Piano dei Servizi

Il ricorso ai piani attuativi comunali è sempre ammesso.

Art. 5 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE

Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT2009 deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato.

L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dalla L.3/11/1952 n.1902, dalla L.5/71966 n.517, dalla L. 6/8/1967 n.765 e dalla L.1/6/1971 n.291.

A seguito dell'entrata in vigore del PdR, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.

A seguito dell'entrata in vigore del PdR, anche gli edifici esistenti antecedentemente alla data di pubblicazione sul BURL della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente piano, ai fini delle verifiche edilizie e urbanistiche, sono assoggettati esclusivamente alle presenti norme; quanto affermato vale in particolare per il calcolo delle capacità edificatorie a diverso titolo attribuite.

Per tutto ciò non disciplinato dal presente PdR, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Legge Regionali, nei Regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, ovvero regolati da convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultino regolarmente stipulati.conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti), anche in caso di difformità con la norma del PdR.

Restano fatti salvi:

- Atti abilitativi già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia;
- Accordi di Programma già vigenti o in corso di perfezionamento;
- Programmi Integrati di Intervento già vigenti o in corso di perfezionamento;
- progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole sono limitate alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art.16 della L.6/8/1967 n.765. La concessione delle deroghe è regolata dalle prescrizioni contenute nella L. 21/12/1955 n.1357 e nella L. 6/8/1967 n.765 con criteri e modalità indicati nell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 6 PIANI ATTUATIVI COMUNALI

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo dei quali alcuni localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato indicati nel documento di piano come Aree di Trasformazione avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al Piano dei Servizi.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si utilizza il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 150 mc/abitante.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei 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.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori. Le modificazioni in fase di esecuzione non costituiscono variante rispetto a dette previsioni a condizione che non alterino, se non in misura limitata e circoscritta ad aggiustamenti di modesta entità, le caratteristiche tipologiche e di impianto dello strumento attuativo stesso.

E' esclusiva facoltà dell'amministrazione procedere all'approvazione di Piani Attuativi con modeste variazioni del sedime individuato nel Documento di Piano, non superiori al 10% della superficie prevista in aumento o diminuzione, o mediante piani stralcio, fermo restando la possibilità edificatoria attribuita. In questo ultimo caso sarà a cura del richiedente argomentare l'impossibilità tecnica di procedere all'attuazione integrale del piano nonché la dimostrazione della possibilità di attuazione dell'intervento residuale per la porzione di area rimanente.

Nel caso di approvazione di Piani Attuativi in variante come sopra non decorrono i termini di cui all'articolo 14 della L.R. 12/2005.

Art. 7 CONVENZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile, o solo in parte, o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle

monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

b. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

c. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal PGT.

La convenzione di cui al precedente comma può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Nell'ambito di Permessi di Costruire Convenzionati, ove ammessi dalle presenti Norme, la convenzione potrà avere i medesimi contenuti di cui sopra o anche prevedere uno solo o più dei suddetti punti a), b), c).

Art. 8 COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Nei piani attuativi i diritti edificatori indicati nelle schede delle aree di trasformazione, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per le opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione.

Il progetto di piano attuativo dovrà dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza delle proprietà.

Il documento di piano prevede inoltre una disciplina di incentivazione, consistente nel riconoscimento di maggiori diritti edificatori delle aree di trasformazione, a fronte del conseguimento di benefici pubblici, in misura complessiva non superiore al 15% della volumetria ammessa.

In particolare i maggiori diritti edificatori "premiali" da attribuirsi ad incremento di quelli già previsti nelle sole aree di trasformazione identificate dal Documento di Piano sono differenziati in funzione delle priorità degli obiettivi già esplicitati all'art. 2, conseguibili come segue:

N.	Obiettivi	Tipologie di intervento	% incremento di volume max ammissibile
1	maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici	• formazione di marciapiedi e percorsi pubblici ciclo-pedonali; • realizzazione o riqualificazione di spazi pubblici urbani o a verde	fino a 10
2	miglioramenti della qualità ambientale e interventi di riqualificazione paesaggistica	• contestuale attuazione di interventi di recupero ex lett. b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 nei nuclei di antica formazione riferiti ad edifici, o parte di essi in unità minime come concordate con l'A.C. e determinate mediante	fino a 10

		deliberazione di Consiglio Comunale anche contestuale all'approvazione del P.A. in oggetto e rispettosi della normativa tipologica di intervento; • interventi di manutenzione e recupero delle murature a secco lungo i sentieri e nei prati "a morelle" e terrazzamenti; • interventi di manutenzione e recupero delle pavimentazioni acciottolate e sterrate dei sentieri, dei tratturi e delle strade locali; • interventi di manutenzione e recupero di manufatti tipici del territorio, ghiacciaie, portali, affreschi, cappelle votive, macine e mulini, ecc.	
3	interventi di edilizia bioedilizia e bioclimatica	• interventi di edilizia con tecniche bioclimatiche, sfruttamento energia irraggiamento solare invernale, serre, ecc.; • costruzioni in legno o con materiali biocompatibili, a bassa produzione di CO2; • certificazioni bioclimatiche dei progetti;	fino a 5
4	interventi di risparmio energetico	interventi di aumento delle prestazioni termiche dell'edificio:	
		• per il raggiungimento di una classe energetica pari alla B)	fino a 5
		• per il raggiungimento di una classe energetica pari alla A)	fino a 10

E' ammessa la sommatoria di incrementi per obiettivi diversi fermo restando il limite assoluto del 15% della volumetria massima ammissibile. L'incremento di diritti edificatori di cui ai punti 4 e 5 potranno essere attribuiti anche nelle aree di completamento e per ampliamenti e ricostruzioni nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato, come disciplinate dal Piano delle Regole.
Il Piano delle Regole potrà altresì stabilire modalità di applicazione degli indici "premiali", al di fuori dei nuclei di antica formazione, nel caso di demolizione e ricostruzione.
L'attribuzione degli indici "premiali" potrà avvenire "una tantum" mediante convenzionamento nell'ambito di Programmi Integrato di Intervento, Piano Attuativi, o Permessi di Costruire convenzionati.
L'amministrazione comunale in successivo atto, potrà determinare modalità di attribuzione degli stessi indici, in funzione degli interventi previsti.
Per gli indici premiali di cui al punto 4 con la richiesta di agibilità dell'edificio dovrà pertanto essere prodotto l'Attestato di qualificazione Energetica, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., in relazione al raggiungimento della classe energetica dichiarata nella convenzione di cui all'art. 7.
Il mancato raggiungimento della classe energetica dichiarata costituisce variazione al progetto approvato quindi costituisce illecito edilizio, ai sensi del Titolo IV del D.P.R. 380/2001, in relazione all'entità della variazione di cui all'art. 54 della L.R. 12/2005.

Art. 9 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONTENIMENTO ENERGETICO

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da solare fotovoltaico, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.
E' prevista altresì l'installazione un impianto solare termico idoneo a soddisfare almeno il 50% del fabbisogno annuale di acqua calda sanitaria, con preferenza alla tipologia sottovuoto.
Non saranno ammessi serbatoi posti sulla copertura degli edifici.
Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.
L'apposizione di impianti solari termici e fotovoltaici sulle coperture degli edifici, nelle zone non soggette a vincolo paesistico, è assoggettata alla sola comunicazione scritta come manutenzione ordinaria ai sensi del comma 3° dell'art. 11 del D.Lgs, 115/08, purché realizzati con tipologia parzialmente o completamente integrata e non eccedenti la superficie della falda di copertura esposta.
Nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere messe in campo misure per il corretto orientamento degli edifici al fine di ottimizzare l'esposizione delle falde di copertura e l'installazione dei suddetti impianti, anche con riferimento alle condizioni di esposizione e alla radiazione solare invernale di cui alla tavola DdP07.
E' in ogni caso a carico del proprietario la verifica della compatibilità paesistica dell'intervento, in relazione alle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, come individuate nella Tavola DdP08.
Inoltre, anche ai sensi del Regolamento Regionale n. 3 del 24 marzo 2006 i progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

a) prevedono l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, quali: frangitetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata;
b) come stabilito dall'art. 25, comma 3°, del D.Lgs. 152/1999 e s.m.i., prevedono la realizzazione della rete di adduzione in forma duale;
c) negli edifici condominiali con più di tre unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 metri quadrati, prevedono la realizzazione della circolazione forzata dell'acqua calda, destinata all'uso potabile, anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria;
d) prevedono l'installazione, per ogni utente finale, di appositi misuratori di volumi o portate erogate, omologati a norma di legge;
e) prevedono, per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici; nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso di almeno 2 mc, interrate, comunque accessibili solo al personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale.

Art. 10 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Nei progetti di pianificazione attuativa devono essere previste le più opportune misure di mitigazione e compensazione, in parte già individuate nelle schede d'indirizzo degli ambiti di cui al successivo Titolo II; esse dovranno essere più puntualmente definite nei successivi conseguenti progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire. Si devono ispirare alle

tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo articolo 11. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito.
In sintesi:
1. per gli interventi con grado di sostenibilità minimo devono essere predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;
2. per gli interventi con grado di sostenibilità con sostanziali limitazioni e criticità e/o con grado di sostenibilità minimo interessati dal vincolo paesaggistico o dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme, o per ambiti aventi superficie superiore ad 1 ettaro, devono essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla localizzazione delle nuove costruzioni anche mediante l'analisi di soluzioni planivolumetriche alternative da sottoporre al preventivo esame della Commissione per il Paesaggio;

Art. 11 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:

a) finalità tecnico-funzionali: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
b) finalità naturalistiche: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
c) finalità paesistica: essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;
d) finalità socio-economica: in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;

In particolare tali tecniche consentono di realizzare:

a) a. interventi di difesa dall'erosione quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
b) b. interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per combattere la diffusione della polvere ed aerosol;
c) c. interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

CAPO II – INDICI URBANISTICI, PARAMETRI EDILIZI, DESTINAZIONI D'USO

Art. 12 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono così definiti, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 12/2005:

a) **Interventi di manutenzione ordinaria**: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

b) **Interventi di manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

c) **interventi restauro e risanamento conservativo**: gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) **interventi di ristrutturazione edilizia**: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) **interventi di nuova costruzione**: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

   1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
   2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
   3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
   4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
   5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) **interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 13 DEFINIZIONI DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione sull'intero territorio comunale è disciplinata dai seguenti indici e parametri urbanistici:

St	Superficie Territoriale	Superficie complessiva individuata dalle aree di trasformazione urbanistica determinata rispetto alla proiezione su un piano orizzontale. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. L'utilizzo della volumetria afferente può avvenire con la stipula della convenzione relativa per la cessione delle medesime aree. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata da un tecnico ai sensi di legge.
Sf	Superficie Fondiaria	Superficie complessiva di un'area al netto delle aree per strade e spazi pubblici o di uso pubblico indicate nella tavola delle previsioni del PGT e/o ricavate nell'ambito dei Piani Attuativi
It	Indice densità territoriale	Rapporto tra il volume e la superficie territoriale
If	Indice densità fondiaria	Rapporto tra il volume e la superficie fondiaria
Ut	Indice utilizzazione territoriale	Rapporto tra la Slp e la superficie territoriale
Uf	Indice utilizzazione fondiaria	Rapporto tra la Slp e la superficie fondiaria
Sc	Superficie coperta (mq)	Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra (fabbricati principali ed accessori) delimitate dalle superfici esterne dalle murature perimetrali. Nella superficie coperta sono da includere i portici (se non di uso pubblico convenzionato) mentre sono escluse le proiezioni di aggetti aperti, balconi e sporti di gronda, scale ecc. quando non superino lo sporto di ml 1,50. Qualora superino tale misura si computerà la parte eccedente. Non costituiscono superficie coperta le autorimesse interrate. Si intende interrata l'autorimessa, nel caso la cui estensione esuberi il perimetro dell'edificio, se la soletta di copertura è realizzata ad una quota ribassata rispetto al

		piano finito di progetto del terreno sistemato, tale comunque da consentire, per tutta l'estensione dell'autorimessa sotterranea e dei relativi spazi di manovra, la formazione o di tappeto erboso, o di pavimentazione coerente con tipologie e materiali di progetto. In caso di terreni di forte pendenza, è considerata interrata anche l'autorimessa la cui soletta si estenda oltre la quota naturale del terreno e del perimetro del fabbricato purché le dimensioni in esubero siano inferiori a 1,50 m di profondità (rispetto alla parete del fabbricato) e 0,50 m in altezza (rispetto al piano di campagna) e sia limitata alla larghezza e all'estensione dell'autorimessa e delle relative aree di manovra.
Rc	Rapporto massimo di copertura (%)	Rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf). Si calcola determinando in percentuale la superficie coperta dell'edificio e degli accessori fuori terra, anche se staccate dal corpo di fabbrica in rapporto alla superficie netta del lotto, computata in analogia a quanto contenuto nell'indice If, fatta la superficie uguale a 100%.
H	Altezza massima delle costruzioni	Si misura dalla quota zero, data dal piano di spiccato del marciapiede o, dove il marciapiede non sia previsto o il terreno presenti dislivelli, dalla quota media di intersezione dell'edificio (baricentro) col terreno allo stato naturale (Qn) (salvo il caso in cui sia stata preventivamente richiesto e rilasciato regolare provvedimento edilizio finalizzato alla risistemazione del terreno propedeutica agli interventi edilizi), fino all'intradosso del solaio "di copertura" dell'ultimo piano abitabile o agibile. Nel caso di intradossi inclinati si misurerà l'altezza media del locale. Nel caso di terreni in pendenza l'altezza massima del fabbricato non potrà di norma superare nelle fronti a valle l'altezza massima consentita maggiorata del 15%.
Slp	Superficie lorda di pavimento	Superficie lorda di pavimento misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, e comprende: - le superfici di ogni singolo piano o livello agibile; - superfici di locali o edifici realizzati in difformità o assenza di Permesso di Costruire e successivamente condonati; tali superfici potranno essere conservate nello stato morfologico e di destinazione in cui si trovano senza possibilità di recupero volumetrico nell'ambito di interventi di ristrutturazione e/o ricomposizione edilizia; dalla Slp sono escluse le superfici: - di locali non abitabili, parzialmente interrati o sottotetti, di pertinenza dell'edificio e/o delle unità immobiliari in esso comprese, di altezza media interna inferiore a m 2,40, privi di controsoffittatura, fino a un massimo del 100% della superficie lorda di pavimento; l'eventuale esubero va computato come Slp; - di locali, adibiti a cantine e locali accessori <u>totalmente interrati</u>, di altezza media interna inferiore a m 2,40, privi di controsoffittatura, che abbiano le seguenti caratteristiche: ▪ intradosso del solaio di copertura, lungo tutto il perimetro del fabbricato, posto ad una quota non superiore a m 0,50 rispetto alla quota naturale del terreno, ovvero dalla quota sistemata del terreno, come da progetto, se espressamente autorizzata; ▪ accesso ai locali dall'interno con eventuale accesso

esterno mediante scale interrate in aderenza all'edificio;
  - assenza di porte finestre con accesso diretto verso l'esterno;
- di autorimesse interrate o fuori terra, pertinenziali all'edificio e/o alle unità immobiliari in esso comprese, di superficie massima pari alle dotazioni minime di cui all'art. 20 e di altezza media interna non superiore a m 2,40, purché asservite alle unità immobiliari mediante vincolo pertinenziale; si intende interrata l'autorimessa, nel caso la cui estensione esuberi il perimetro dell'edificio, se la soletta di copertura è realizzata ad una quota ribassata rispetto al piano finito di progetto del terreno sistemato, tale comunque da consentire, per tutta l'estensione dell'autorimessa sotterranea e dei relativi spazi di manovra, la formazione o di tappeto erboso, o di pavimentazione coerente con tipologie e materiali di progetto. In caso di terreni di forte pendenza, è considerata interrata anche l'autorimessa la cui soletta si estenda oltre la quota naturale del terreno e del perimetro del fabbricato purché le dimensioni in esubero siano inferiori a 1,50 m di profondità (rispetto alla parete del fabbricato) e 0,50 m in altezza (rispetto al piano di campagna) e sia limitata alla larghezza e all'estensione dell'autorimessa e delle relative aree di manovra;
- di sottotetti non agibili con altezza interna misurata in corrispondenza del punto più alto e trascurando eventuali controsoffittature, non superiore a m 2,00;
- destinate agli spazi condominiali (scale, ballatoi, ingressi);
- di porticati e gallerie degli edifici principali, aperti su almeno due lati, e logge rientranti, di profondità non superiore a m 2,00 (qualora superino tale misura si computerà la parte eccedente) nella misura massima del 30% della Slp, a condizione che si produca contestuale impegnativa dei proprietari a non chiudere o tamponare tali spazi aperti;
- di balconi e sporti con sbalzo fino a m 1,50;
- di volumi tecnici, cabine elettriche, centrali termiche e di condizionamento, locali macchine e vani fine corsa degli ascensori, impianti di depurazione e ogni altro impianto tecnico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente;
- di impianti e rampe necessari al superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- di vani ascensori se realizzati in concomitanza con l'edificio cui sono pertinenti o per l'abbattimento di barriere architettoniche negli edifici, finanziati da contributi regionali;
- di edifici accessori nelle aree di pertinenza degli edifici, per un massimo di mq 10 di Slp, aventi le caratteristiche descritte nell'articolo 23;

H int	Altezza netta interna dei piani	E' l'altezza interna misurata fra il piano del pavimento finito e l'intradosso del solaio di copertura del piano. In caso di altezze diverse è l'altezza media ponderale. Se il solaio di copertura presenta superficie discontinua (tetto a vista in legno, elementi in c.a.p., ecc.) l'intradosso è rappresentato dal filo inferiore delle strutture di copertura, con esclusione delle membrature principali (travi di colmo, banchine, terzere, travi in c.a./c.a.p., ecc.).
Qn	Quota del terreno allo stato naturale	Quota del terreno naturale da rappresentarsi con tecniche di rilievo topografico con stazioni di riferimento in punti certi permanenti.

Qs	Quota del terreno risistemato	Quota del terreno risultante dalle opere di sistemazione formalmente assentite; a tal fine sarà possibile variare/sistemare la quota naturale del terreno nei seguenti casi: - qualora il relativo intervento di riempimento e/o sterro, non comporti una rilevante modifica morfologica (intendendosi per tale quella che stravolga le caratteristiche ambientali naturali: ad esempio, quella che formi "rilevati collinari" laddove preesiste una "pianura" o, viceversa, quella che formi una "pianura" laddove preesiste un "rilevato"); - qualora non rechi pregiudizio all'assetto idrogeologico (a tal fine, la domanda di modifica della quota naturale del terreno dovrà essere corredata da una dichiarazione o, se richiesta dall'Ufficio, da una perizia di esperto qualificato, che attesti l'assenza del pregiudizio). - qualora non rechi pregiudizio, in modo palese, alla proprietà di terzi controinteressati. A questo fine non vanno considerate le quote di progetto degli spazi strettamente necessari al disimpegno di eventuali accessi interrati. Nei casi previsti dalla legge sarà obbligatorio l'ottenimento di autorizzazione specifica da parte della Comunità Montana.
Pcv	Perimetro di concentrazione volumetrica	Perimetro, interno alla superficie territoriale dell'area, delimitante l'area utilizzabile per la collocazione fisica dell'edificio, con indici e parametri comunque calcolati sulla St e Sf totale
Stlp	Superficie territoriale lorda di pavimento	Rapporto tra la superficie lorda di pavimento, esistente ed in progetto, e la superficie territoriale dell'area dell'intero comparto di nuova edificazione, così come delimitato dalla tavola delle previsioni di piano
Sflp	Superficie fondiaria lorda di pavimento	Rapporto tra la superficie lorda di pavimento, esistente ed in progetto, e la superficie fondiaria del lotto o delle aree di pertinenza del fabbricato
V	Volume vuoto per pieno (mc)	Ai fini del computo della cubatura, del computo degli oneri di urbanizzazione e del calcolo della Superficie a parcheggio, si calcola moltiplicando la Slp per un'altezza convenzionale pari a ml 3,00. Solo per i volumi degli edifici nei Nuclei di Antica Formazione il volume esistente è calcolato vuoto per pieno, cioè Slp per l'altezza effettiva delle costruzioni misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura. Nel caso di solai inclinati è l'altezza media. Per i piani parzialmente interrati, solo in caso di altezza massima inferiore a m 2,40, occorrerà computare il solo volume della parte di fabbricato emergente dalla quota naturale del terreno, ovvero dalla quota sistemata del terreno, come da progetto, se espressamente autorizzata. Per i piani parzialmente interrati l'altezza di piano è misurata dalla quota media ponderale naturale (o sistemata, se inferiore) del terreno fino alla quota di calpestio del piano superiore. In caso di altezza superiore a m 2,40 dei locali parzialmente interrati occorrerà computare l'intero volume vuoto per pieno.
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade (ml.)	Si determina misurando la distanza minima, in proiezione orizzontale, della superficie coperta (Sc) dell'edificio dal ciglio delle strade, banchine e marciapiedi compresi, ove esistenti.
Dcf	Distanza minima	Si determina misurando la distanza, in proiezione orizzontale, tra

	del fabbricato dai confini di proprietà (ml.)	la superficie coperta del fabbricato (Sc) come definita precedentemente e il confine di proprietà. Non costituisce confine di proprietà, se ricadente nella stessa proprietà, il confine tra diverse zone omogenee, con la sola eccezione che quest'ultimo riguardi la zona standard. Rispetto alle edificazioni realizzate a confine di zona, resta inteso che eventuali successive costruzioni dovranno rispettare le distanze previste dal PGT e dal regolamento Edilizio Comunale vigenti.
Df	Distacco tra fabbricati (ml.)	Distanza che separa ortogonalmente le fronti di due edifici prospicenti. Si misura nel punto della minima distanza partendo dalla proiezione verticale dei punti di massima sporgenza delle costruzioni, tra le superfici coperte dei fabbricati (Sc) come definita precedentemente. Nelle zone soggette a pianificazione urbanistica esecutiva, con previsione planivolumetrica, le distanze minime tra i fabbricati sono definite dai singoli piani di intervento. In tutte le altre zone, salvo diversa prescrizione nelle norme di zona, si prescrive che: la distanza minima tra pareti finestrate (anche quando una sola parete sia finestrata) sia pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00. Per pareti o parti di pareti non finestrate, deve essere rispettata una distanza minima pari a ½ dell'altezza del fabbricato più alto
Rp	Rapporto di impermeabilità	Numero percentuale ricavato tra la superficie impermeabile compresi marciapiedi e box interrati e la superficie fondiaria. Per superficie impermeabile si intende una superficie non pavimentata che consenta il normale deflusso delle acque piovane nel terreno. Si considera come tale la pavimentazione tipo "prato armato", mentre per la pavimentazione in autobloccanti, di qualsiasi forma e tipo, su sabbia e non cemento, si considera il 50% della medesima superficie.
Sp	Superficie per il parcheggio degli autoveicoli	E' la superficie privata da destinarsi al parcheggio degli autoveicoli, che va ricavata all'interno del lotto di pertinenza o della costruzione stessa. La quantificazione della Sp è pari alle dotazioni minime di cui all'art. 20 oppure normata nelle prescrizioni di ogni specifica Zona di PdR, e va calcolata includendo l'area di manovra. Il posto auto non potrà comunque essere inferiore a m 2,50 x 5,00.

Art. 14 DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

Le presenti norme identificano per le singole zone le destinazioni d'uso principali e compatibili come di seguito elencato:

14.1. ZONE RESIDENZIALI (ZR)

Zone destinate alle attività residenziali compresi gli spazi di servizio e pertinenza.

Destinazioni compatibili:

a) commercio al minuto (esercizi di vicinato);
b) uffici e studi professionali nonché attività di uso collettivo;
c) laboratori per l'artigianato di servizio purché non dannoso e molesto sulla base delle Normative Nazionali e Regionali vigenti, verificate dall'Ufficiale Sanitario Locale;
d) attività ricettive, ristoranti, alberghi;
e) parcheggi e autorimesse private.

Destinazioni escluse: depositi o magazzini di merce all'ingrosso e di materiali infiammabili o nocivi, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e laboratori per l'artigianato di servizio qualora risultino dannosi o molesti, macelli, stalle, ricoveri di animali; supermercati e grandi magazzini ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi comunali competenti, risulti incompatibile con il carattere residenziale delle zone.
ZC Zone Commerciali di Media e Grande struttura di vendita;
ZP Zone produttive con l'eccezione dei punti c) delle destinazioni compatibili

Gli edifici esistenti con le sopra elencate destinazioni escluse non possono peraltro essere ampliati o ristrutturati né sostituiti con analoghe costruzioni; sono consentiti interventi di adeguamento igienico e/o tecnologico.
La sistemazione delle aree libere dalle costruzioni interessata dalla richiesta di concessione dovrà far parte integrante del progetto da presentare per l'approvazione comunale. Il progetto dovrà indicare i profili dell'area e le eventuali modifiche altimetriche, le caratteristiche dei muri di recinzione e di contenimento, gli accessi, l'indicazione delle alberature di alto fusto esistenti e della loro essenza, la conformazione materiale prevista per le zone pavimentate, carrabili, pedonali, le essenze e le siepi arboree da impiantare con preferenza per quelle indigene.

14.2. ZONE PRODUTTIVE (ZP)

Zone destinate specificatamente ad accogliere le attività produttive, artigianali, di produzione di servizi.

Destinazioni compatibili:

a) spazi per uffici connessi alle attività produttive nella misura massima del 50% della superficie (Slp) destinata alla produzione;
b) spazi per la residenza ad esclusivo servizio dell'attività produttiva nella misura massima di mq 130 di Slp;
c) depositi e tettoie purché convenientemente mascherati in particolare quando prospicienti aree pubbliche ed aree incluse in zone a destinazione differente, con elementi di verde alberato, siepi e/o arredo urbano;
d) parcheggi ad uso pubblico

Destinazioni escluse: insediamenti produttivi recanti inquinamento dell'aria, dell'acqua e dell'ambiente e molesti e insalubri, sulla base delle disposizioni statali e regionali e dei provvedimenti amministrativi di classificazione degli insediamenti medesimi.
Nelle zone produttive ubicate a confine con zone residenziali vengono altresì escluse:
attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi del

D.M. 5 settembre 1994 - Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e quelle di seconda classe ai sensi del medesimi disposti di legge con le seguenti eccezioni:
formaggi (deposito), frutta e verdura (deposito), laminati plastici (lavorazioni meccaniche a freddo), mangimi di origine animale e chimico industriale (deposito), materie plastiche (lavorazione meccanica a freddo), pelli conciate (rifiniture), falegnamerie con l'esclusione dell'attività di verniciatura, officine per la lavorazione dei metalli, salumifici senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli.
ZR Zone Residenziali con l'eccezione del punto b) delle destinazioni compatibili
ZC Zone Commerciali

14.3. ZONE COMMERCIALI (C)

Zone specificatamente destinate alle attività per il commercio all'ingrosso e al dettaglio.

Destinazioni compatibili:

a) attività commerciali per esercizi di vicinato e per medie strutture di vendita
b) pubblici esercizi
c) attività ricettive e di ristoro;
d) spazi per la residenza ad esclusivo servizio dell'attività commerciale nella misura massima di mq 130 di Slp;
e) attività di natura ricreativa e sociale, attività culturali, professionali e di spettacolo;
f) attività artigianali di servizio;
g) attività di tipo amministrativo, creditizio ed assicurativo;
h) depositi e magazzini
i) parcheggi ad uso pubblico

Destinazioni escluse: grandi strutture di vendita come definite dal D.Lgs. 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni, attività produttive, residenza;
ZR Zone Residenziali con l'eccezione del punto d) delle destinazioni compatibili
ZP Zone Produttive

14.4. ZONE PER ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE E SERVIZI (S)

Zone destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti insediamenti residenziali, produttivi, commerciali.

Destinazioni compatibili:

a) Attività didattiche, ricreative, culturali, di ristoro;
b) realizzazione percorsi, attività per lo svago, per il tempo libero, per lo sport;
c) attività per attrezzature di interesse collettivo, attività per la fruizione dell'ambiente naturale;
d) attività di sosta;
e) attività relative alla viabilità, strade, intersezioni stradali, parcheggi

pubblici e di uso pubblico, aree di rispetto, aree destinate a percorsi ciclo-pedonali, pensiline e aree di sosta mezzi pubblici;

f) verde pubblico e di uso pubblico;
g) attività connesse all'istruzione, al culto, ai centri civici e socio-culturali, amministrativi e per pubblici servizi;
h) attività sanitarie e socio-assistenziali, attività per attrezzature tecnico di stributive, esposizioni, mercati, macelli, officine gas, impianti depurazione, acquedotti, caserme;
i) stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti (su convenzione con l'amministrazione comunale).

Destinazioni escluse: residenza privata esclusa quella per la conduzione e la custodia delle attività esistenti, attività commerciali di media e grande struttura di vendita, attività produttive

Le attività di cui alle lettere e), f) ed i) sono ammissibili anche nelle fasce di rispetto stradale, previa valutazione da effettuarsi sulle ricadute in termini di traffico e sicurezza stradale delle eventuali intersezioni.
La disciplina urbanistica generale per queste zone è demandata al Piano dei Servizi.

In ogni progetto di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento in Piani esecutivi, deve essere indicata la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati documentata catastalmente alla data di adozione del PGT, o attraverso pratiche edilizie già agli atti del Comune, secondo le definizioni precedenti.
Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle escluse nelle definizioni precedenti.
Ogni modifica della destinazione d'uso dovrà essere conforme a quanto prescritto agli artt. 51-52-53-54 della L.R. 12/2005 e più precisamente:

- i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi, comportanti la realizzazione di opere edilizie sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire o denuncia di Inizio attività con la medesima qualificazione dell'intervento;
- i mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è dovuta. Sono fatte salve le previsioni dell' articolo 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali;
- qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione;

CAPO III – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE AL COMMERCIO

Art. 15 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

Le medie strutture di vendita potranno essere localizzate esclusivamente nelle zone commerciali esistenti e nelle aree di trasformazione a destinazione commerciale come individuate dal Documento di Piano.

In ogni caso la loro localizzazione dovrà esplicitamente essere prevista dal Piano del Commercio.

Detta possibilità potrà essere esercitata, su facoltà esclusiva dell'amministrazione comunale, se la proposta di intervento, per strutture con superficie di vendita superiore a 500 mq, troverà validazione, al momento della richiesta del provvedimento abilitativo, attraverso idonei approfondimenti in sede di studi di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o da sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dallo strumento urbanistico, secondo quanto specificato nelle norme del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Le aree da destinare a parcheggio, al servizio delle medie superfici con superficie di vendita superiore a 500 mq, devono essere reperite all'interno dell'area di intervento o, qualora ne sia accertata la materiale impossibilità, in aree funzionalmente ad essa collegate. Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie superfici di vendita non è consentita la monetizzazione.

Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.

Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alle presenti norme, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A., alla richiesta di autorizzazione commerciale va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalle disposizioni dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs.114/98 va presentata la domanda del permesso, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione.

In tale caso il permesso di costruire è rilasciato, in un unico atto con l'autorizzazione commerciale, negli stessi termini di tempo previsti per quest'ultima, nel rispetto delle norme vigenti.

Nel caso l'autorizzazione commerciale produca effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta congiuntamente dai responsabili delle strutture comunali competenti per le autorizzazioni commerciali e per l'attività edilizia, previa conferenza di servizi interna tra le competenti strutture comunali.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di competenza comunale, in applicazione della L.R. 12/2005, viene richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art.8 del D.Lgs. 114/98.
L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

Art. 16 GRANDI SUPERFICI DI VENDITA COMMERCIALI

In tutto il territorio comunale non sono ammesse grandi strutture di vendita come definite dal D.Lgs. 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

PARTE SECONDA – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI –

CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 17 PIANO DEI SERVIZI

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005 i comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
Il Piano dei servizi è atto autonomo a riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi e rappresenta los trumento fondamentale per il raggiungimento di requisiti di vivibilità e di qualità urbana perseguiti dal governo del territorio.
Esso concorre al perseguimento degli obiettivi precedentemente dichiarati all'art. 2 ed in particolare alle lettere F) e G).
Il piano dei servizi esplicita la dotazione minima di aree per servizi pubblici da prevedere nelle aree di trasformazione urbanistica e disciplina in quali trasformazioni, all'interno del tessuto urbano consolidato, è richiesto il loro reperimento.
L'amministrazione comunale potrà esplicitare nel piano dei servizi le modalità di attribuzione degli indici "premiali" e delle compensazioni previste all'art. 9, in funzione degli interventi previsti e delle aree proposte in cessione.
Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

Art. 18 PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle regole disciplina cartograficamente e con norme l'intero territorio comunale, con l'eccezione delle aree di trasformazione che si attuano indipendentemente mediante l'attuazione di piani attuativi, disciplinando sia alle parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita di interventi conservativi, integrativi e sostitutivi, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o non soggette a trasformazione urbanistica.
Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica come individuate nella Tavola DdP15a e DdP15b, il piano delle regole ne precisa la disciplina in relazione agli interventi sugli edifici esistenti.
Individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi

dell'art. 65 della L.R. 12/2005, assumendo gli indirizzi relativi alle valutazioni paesistiche delle trasformazioni e dei siti, e relative sensibilità (Tavola DdP08 Sensibilità paesistiche dei luoghi).

Art. 19 DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Ai sensi della lett. e) del comma 2 dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12, le aree di trasformazione urbanistica sono governate dal Documento di Piano.
Tutti gli interventi relativi ad aree di trasformazione urbanistica individuate dal DdP nelle schede e nelle tavole di previsioni di Piano, nonché interventi su aree interne al territorio urbanizzato che determinano variante al Piano delle Regole coerentemente con le strategie dettate dal DdP, sono assentibili previa approvazione di piani attuativi ai sensi dell'art. 12 L. R. n° 12/2005.
Le modalità di attuazione contenute nelle schede delle aree di trasformazione urbanistica sono prescrittive e prevalgono su tutti gli elaborati grafici.
È sempre possibile attuare Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli art. da 87 a 93 della L.R. 12/2005, qualora sussistano i requisiti di cui al comma 2 dell'art. 87 della medesima legge.
Per la trasformazione delle aree come individuate dovranno essere rispettati destinazioni d'uso, indici e parametri come definiti negli articoli precedenti, secondo quanto descritto nell'Allegato A) delle presenti Norme.
Le volumetrie afferenti indicate sono massime, salvo la possibilità di attribuzione degli indici "premiali" secondo quanto stabilito dal precedente articolo 8, con un massimo del 15% della volumetria consentita.
Nell'allegato A) sono riportate delle Schede delle aree di Trasformazione urbanistica con contenuti prescrittivi.
Sono riportate altresì le aree di completamento la cui attuazione è demandata al Piano delle Regole, e le aree per Servizi Pubblici, la cui attuazione è demandata al Piano dei Servizi.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Numero	Destinazione	Superficie (mq)	Recepimento PRG vigente	Indici (If/It/Sflp/Stlp)	Volume	Slp
1	commerciale	5270,42	riconfermata	0,6	3162,25	
2	commerciale	1592,94	riconfermata	0,6	955,77	
22	produttivo-artigianale	5581,38	riconfermata	0,8		4465,10
23	produttivo-artigianale	14945,95	riconfermata	0,8		11956,76
24a	produttivo-artigianale	9549,61	nuova	0,8		7639,69
	produttivo-commerciale Totale	36940,30			4118,02	24061,55
13a	residenziale	1153,65	riconfermata	0,5	576,83	
13b	residenziale	1978,15	riconfermata	0,5	989,07	
19	residenziale	4001,63	riconfermata	0,8	3201,30	
3	residenziale	2872,89	nuova	0,5	1436,45	
4	residenziale	3659,82	nuova	0,5	1829,91	
10	residenziale	2576,07	nuova	0,3	772,82	
14	residenziale	4285,98	nuova	0,3	1285,79	
20	residenziale	1436,21	nuova	0,5	718,10	
21	residenziale	2000,89	nuova	0,5	1000,45	
27	residenziale	2842,02	nuova	0,3	852,61	
	residenziale Totale	26807,31			12663,33	0,00
3	servizi	348,78	nuova	0,5	174,39	
10	servizi	464,76	nuova	0,3	139,43	
13a	servizi	355,03	riconfermata	0,5	177,51	
14	servizi	529,83	nuova	0,3	158,95	
27	servizi	664,01	nuova	0,3	199,20	
6a	servizi	4565,39	nuova			
6b	servizi	3425,43	nuova	0,5	1712,72	
7	servizi	11652,67	nuova			
8	servizi	1341,55	nuova			
9	servizi	1237,21	nuova			
11	servizi	379,11	riconfermata			
15	servizi	579,25	nuova			
17	servizi	8653,62	nuova	1,7	14711,16	
25	servizi	26846,04	riconfermata	0,5	13423,02	
25	servizi	1672,34	riconfermata			
26	servizi	1578,88	riconfermata			
28	servizi	542,92	nuova			
29	servizi	925,91	nuova			
30	servizi	426,55	riconfermata			
34	servizi	142,90	nuova			
35	servizi	204,75	riconfermata			
38	servizi	513,98	nuova			
39	servizi	1849,06	nuova			
40	servizi	3350,38	nuova			
41	servizi	233,41	nuova			
	servizi Totale	72483,75			30696,38	0,00

AMBITI DI COMPLETAMENTO						
Numero	Zona	Superficie (mq)	Recepimento PRG vigente	Indici (If/It/Sflp/Stlp)	Volume	Slp
5	residenziale	810,08	nuova	0,6	486,05	
12	residenziale	1313,09	riconfermata	0,6	787,85	
15	residenziale	954,92	nuova	0,6	572,95	
16	residenziale	1656,62	riconfermata	0,6	993,97	
18	residenziale	682,14	nuova	0,6	409,29	
36	residenziale	1117,29	nuova	0,6	670,38	
37	residenziale	1598,62	nuova	0,6	959,17	
	residenziale Totale	8132,77			4879,66	0,00

1	Volume residenziale complessivo	18392,47
2	Incremento teorico del 15%	2758,87
3=1+2	Volume residenziale complessivo teorico	21151,34
4	Abitanti al 31 Dicembre 2008	1375
6	Abitanti teorici di PGT (Volume/145mc)	146
7	Abitanti teorici ampliamento una tantum zone PdR di completamento	35
8	Abitanti teorici recupero centri storici	82
9=6+7+8	Totale abitanti teorici in incremento	263
10=4+9	Totale dimensionamento Piano	1638

Art. 20 SPAZI DI SOSTA VEICOLI FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI

In ogni nuova costruzione ed ampliamento, e per gli interventi su fabbricati esistenti che prevedono la conversione d'uso, devono essere assicurati spazi di rimessa e parcheggio nella misura di seguito precisata. Le dotazioni di spazi potranno essere assicurate anche "allo scoperto" su aree convenientemente pavimentate e piantumate. E' consentita la realizzazione di coperture a protezione delle auto in spazi di pertinenza degli edifici, in qualunque Zona del territorio comunale, ad esclusione delle zone agricole. Tali manufatti devono essere assimilabili alla tipologia del "pergolato", progettati con attenzione e cura dei dettagli e realizzati con strutture lignee o metalliche. Non sono prescritte distanze, fatti salvi i disposti del Codice Civile. I parcheggi allo scoperto e quelli coperti con strutture leggere di cui sopra devono rispettare le essenze arboree presenti, l'impianto storico dei giardini e degli spazi a corte, e qualunque elemento di pregio eventualmente presente nell'area oggetto di intervento. Le autorimesse dei nuovi edifici saranno costruite prevalentemente all'interno della superficie coperta dell'edificio o comunque in aderenza ad esso.

a) Per gli insediamenti con destinazione d'uso residenziale: in ragione di mq1 ogni 10 mc di volume.
b) Per gli insediamenti con destinazione d'uso a residenza, attività professionali e artigianato di servizio:
   - in ragione di mq1 ogni 10 mc di volume (dotazione riservata ad uso privato);
   - oltre a quanto sopra, in ragione di un posto auto ogni 100 mq di Slp destinata ad attività professionali e ad artigianato di servizio (dotazione riservata ad uso pubblico).
c) Per gli insediamenti con destinazione d'uso ad attività professionali, artigianato di servizio e attività commerciali:
   - in ragione di mq2 ogni 10 mc di volume (dotazione riservata ad uso privato);
   - oltre a quanto sopra, in ragione di un posto auto ogni 50 mq di Slp (dotazione riservata ad uso pubblico).
d) Per gli insediamenti con destinazione d'uso produttiva: in ragione di mq 2 ogni 10 mq di SLP, di cui il 60% da riservarsi ad uso privato, e il 40% da riservarsi ad uso pubblico.
e) Per gli insediamenti con destinazione d'uso diversa da quelle sopra specificate, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, le dotazioni di spazi a parcheggio sono definiti in sede di progettazione esecutiva convenzionata in analogia alle indicazioni dei precedenti capoversi.

La verifica della dotazione degli spazi di sosta sopra specificati è autonoma dalla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale ai sensi dell'art. 9 e dell'art. 10 bis, comma 5°, della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Art. 21 EDIFICI E MANUFATTI ACCESSORI

Sono considerati manufatti accessori:

- piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino in legno; non sono ammesse coperture con lastre metalliche o similari;
- serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore a 50 cm.;
- pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali in legno, acciaio verniciato o pietra in massello, di sezione ridotta, a supporto della vegetazione;
- piccole costruzioni per la sosta delle persone al coperto nei parchi e nei giardini (gazebi);

Non sono in ogni caso ammissibili manufatti del tipo prefabbricato, con l'eccezione di quelli in legno o acciaio a disegno semplice.
La realizzazione dei manufatti accessori può avvenire attraverso intervento diretto. Il relativo progetto deve documentare:

- le relazioni tra edifici principali e manufatti accessori;
- l'inserimento degli accessori nel contesto;
- i materiali impiegati e l'aspetto dell'oggetto edilizio.

L'intervento dovrà tendere alla massima coerenza sotto il profilo architettonico e di inserimento ambientale tra manufatto accessorio e contesto, sia per la scelta di materiali e colori che per dimensione e forma.
La distanza minima dei manufatti accessori dai fabbricati esistenti principali e dal confine di proprietà è di m 5; sono tuttavia consentite le costruzioni in aderenza rispetto ai fabbricati principali e quelle a confine di proprietà solo con l'assenso scritto del confinante da registrarsi in caso d'uso.
L'altezza media dei manufatti non può superare i m 2,40 all'intradosso del solaio di copertura.
Secondo le definizioni dei parametri di cui all'art. 13 delle presenti Norme, la superficie degli spazi accessori non viene conteggiata nella Slp fino alla concorrenza di mq 10,00, con l'eccezione dei porticati aperti.
In ogni caso la somma delle superfici coperte dei manufatti accessori, sia nelle nuove costruzioni che in interventi di adeguamento dell'esistente, non potrà superare il 15% della superficie coperta complessivamente edificata del lotto.

Art. 22 TUTELA DEL VERDE E AREE DI PERTINENZA

A tutte le istanze di intervento le cui opere edilizie interessino anche le alberature, è fatto obbligo di allegare il rilievo e il progetto dettagliato di sistemazione degli spazi aperti, delle zone alberate, delle zone a prato e coltivate, e della definizione dei materiali da impiegare, con particolare riferimento alle zone esterne pavimentate.
E' vietato l'utilizzo di aree a parco e aree boscate per depositi di qualsiasi tipo.
Al fine di limitare lo sviluppo delle superfici impermeabilizzate e migliorare le caratteristiche microclimatiche degli spazi esterni, le aree destinate a parcheggio di uso pubblico dovranno essere di preferenza realizzate con pavimentazioni semipermeabili, ad elementi prefabbricati discontinui che consentano l'inerbimento e, parzialmente, la diffusione naturale dell'acqua nel sottosuolo.
Nei piazzali e parcheggi di uso pubblico di dimensione superiore a 1.000 mq (compresi gli spazi di manovra) tale pavimentazione è prescritta obbligatoriamente. In tali casi è inoltre da prevedere la raccolta delle acque di prima pioggia e il loro trattamento per la disoleazione e decantazione, con successivo avvio alla fognatura delle acque nere o il ripascimento della falda sotterranea attraverso pozzi disperdenti.
Per le aree a parcheggio di pertinenza di fabbricati o complessi edilizi con funzioni direzionali, produttive e commerciali e per i parcheggi di interscambio la dimensione minima per la quale è richiesta la raccolta e il trattamento delle acque di prima pioggia è ridotta a 500 mq.

CAPO V – AREE SPECIALI E TECNOLOGICHE

Art. 23 AREE TECNOLOGICHE

Queste zone sono destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas, metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.
In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.
L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti utilizzazione di aree pubbliche.

Art. 24 VIABILITA' E ACCESSI CARRAI

Le strade si classificano in relazione alle funzioni svolte ed agli Enti proprietari secondo i disposti del D.Lgs. 30.04.92 n. 285 Codice della Strada e del D.P.R. 16.12.92 n. 495 Regolamento di Attuazione.
Per la classificazione delle strade vedasi le Tavole DdP05 e DdP13.
Le aree destinate dal PGT alla viabilità sono preordinate all'esproprio ed alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
Tutte le strade Comunali o anche private dovranno avere la larghezza minima di m 6,0 e m 7,50 se a doppio senso; a tale proposito si precisano le sezioni minime:

- strada a senso unico (solo scorrimento) → m 3,00
- strada a senso unico (con marciapiede) → m 4,50
- strada a doppio senso (solo scorrimento) → m 6,00
- strada a doppio senso (con marciapiede) → m 7,50

Ogni sezione potrà essere maggiorata di una corsia di sosta nel rispetto delle N.T. come di seguito precisato al punto 2).
Le strade esistenti alla data di adozione del PGT potranno rimanere tali salvo nel caso di ristrutturazione urbana di almeno un intero fronte di isolato o di parte consistente di esso.

1. Viabilità con funzioni sovracomunali: le indicazioni grafiche di piano relative alla viabilità di carattere sovracomunale sono indicative delle aree di occupazione, di fatto o di prospettiva, indispensabili per il dimensionamento delle opere la cui definizione in sede di progettazione esecutiva è di competenza degli Enti preposti. Dovrà comunque essere concordato con il Comune, in via preventiva, il raccordo tra la viabilità in questione e quella di interesse locale, nonché l'accessibilità degli insediamenti privati adiacenti.
2. Viabilità con funzioni urbane: le strade previste in Piano con funzioni urbane sono individuate, in relazione alle funzioni previste. Le sezioni di dette strade, indipendentemente dalle banchine spartitraffico eventuali, devono rispondere alle seguenti caratteristiche.
    a) corsie di scorrimento = m 3,00 ciascuna; l'intera carreggiata per tutti i tipi di strade anche locali, è formata da un multiplo di m 3,0;
    b) corsie di sosta = m 2,50 per posizione parallela all'asse, m 5,00 per posizioni perpendicolari all'asse;
    c) corsie pedonali = m 1,50 minimo, ciascuna o per multipli di m 0,75.

I nuovi tratti stradali, le riqualificazioni dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, come individuati nelle cartografie di Piano delle Regole, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con D.G.R. 27.09.2006 n. 8/3219.
Gli accessi carrai sono disciplinati dal regolamento Edilizio comunale, fatte salve le misure da applicarsi a discrezione finalizzate alla tutela della sicurezza stradale, con particolare riferimento alle intersezioni e alle conformazioni stradali.
Come stabilito dal R.E.C. gli accessi carrai dovranno essere arretrati di m. 4,50 rispetto al filo stradale fatto salvo i cancelli, sbarre e dissuasori automatizzati.

Art. 25 FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI, STRADALI, FLUVIALI, ELETTRODOTTI

Sono fasce di rispetto quelle che hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal PGT quali: strade, ferrovie, elettrodotti, cimiteri, serbatoi, sorgenti: in tali fasce l'edificazione avviene nel rispetto della legislazione vigente e delle presenti norme; le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. All'interno delle fasce di rispetto, se non diversamente precisato, sono consentiti interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra ad eccezione delle serre, la realizzazione di parcheggi, di strade, di parchi naturali od attrezzati.

I cimiteri e loro ampliamenti devono essere isolati dall'abitato mediante la zona di rispetto prevista dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni.
Le fasce di rispetto cimiteriali, per le quali valgono i disposti del D.P.R. 285/90 e s.m.i. e dall'art. 8 del Regolamento Regionale n. 6 del 09.11.2004 "Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali" e s.m.i., sono state determinate per tutti e tre i cimiteri comunali, Casale, Zuigno e Arcumeggia, in m 50 come desumibile dalla Carta delle previsioni di Piano.
In queste aree non sono ammesse edificazioni salvo edicole, servizi e parcheggi attinenti al cimitero stesso.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, alla realizzazione di barriere antirumore; sono ammessi: attrezzature stradali, distributori di carburante e pensiline per la fermata dei mezzi pubblici.
Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.
La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
Per la determinazione della fascia di rispetto stradale valgono le disposizioni di cui al D.Lgs. 30.04.92 n. 285 Codice della Strada e del D.P.R. 16.12.92 n. 495 Regolamento di Attuazione.
Per la classificazione delle strade vedasi le Tavole DdP05 e DdP13.
In particolare, fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del suddetto codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a. 60 m per le strade di tipo A;
b. 40 m per le strade di tipo B;

c. 30 m per le strade di tipo C;
d. 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
e. 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del suddetto codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a. 30 m per le strade di tipo A;
b. 20 m per le strade di tipo B;
c. 10 m per le strade di tipo C.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a. 5 m per le strade di tipo A, B;
b. 3 m per le strade di tipo C, F.

Per le strade di tipo F, le distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza, sono quelle richiamate nella disciplina degli ambiti.
In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alla fascia di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti la fascia di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della profondità della fascia, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

I corsi d'acqua indicati nella tavola DdP09 sono sottoposti a vincolo paesaggistico per una fascia di 150 m ai sensi del D.Lgs. 42/04 e sono individuati nella D.G.R. n. 4/12028 del 1986.
Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904; vedasi successivo articolo relativo alla polizia idraulica

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrate e delle cabine, esistenti e in progetto.
Si definiscono quindi:

– Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA, si trovi all'esterno della fascia di rispetto.

Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;

– Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

La cartografia dei vincoli riporta la sola fascia della DPA cui fare riferimento per il calcolo della fascia di rispetto relativa.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

Art. 26 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

1. il volume delle cabine non viene computato ai fini dell'indice di fabbricabilità;
2. la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
3. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l'altezza massima delle cabine fuori terra non deve superare 8,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme Tecniche;
4. le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Per le distanze dagli edifici relative si dovrà tenere conto di quanto indicato all'articolo precedente, in particolare per il rispetto del D.M. 29/05/2008 e successive modificazioni.

Art. 27 AREE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Le aree assoggettate al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 sono individuate nella Tav. DdP09 Carta del Paesaggio, Vincoli paesistici. Per le stesse aree valgono i disposti di cui al Titolo V della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per tutte le aree del territorio comunale valgono inoltre i disposti di cui all'allegato A) delle presenti norme in materia di verifica paesistica delle trasformazioni.

Art. 28 RETE ECOLOGIA

La rete ecologica provinciale è stata recepita ed integrata a scala locale mediante l'individuazione dei corridoi sia di scala territoriale che locale, come è stato evidenziato nelle Tavole DdP14 e DdP17, in stretta relazione con gli ambiti agricoli produttivi e di interesse ambientale e paesistico individuati dal Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole individua dei punti di passaggio faunistici al fine di rafforzare i corridoi ecologici previsti ella Rete Ecologica Provinciale, per il superamento di barriere costituite da manufatti lineari, al fine di consentire lo spostamento faunistico fra Core Areas individuate, quindi la conservazione della biodiversità.

Questi elementi di rinforzo della rete ecologica si configurano come servizi pubblici e come tali sono recepiti nel Piano dei Servizi.

Potranno essere realizzati anche mediante convenzionamento con privati.

ALLEGATO A) SCHEDE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Legenda Carta di Inquadramento Ambiti di Trasformazione:

- Tessuto urbano consolidato (TUC)
- Nuclei antichi
- Mobilità di progetto
- Ambiti di trasformazione:
  - residenziale
  - produttivo-artigianale
  - commerciale
  - servizi
- Perimetro di concentrazione volumetrica
- Ambiti agricoli
- Aree boscate
- Ambiti produttivi commerciali esistenti
- Servizi esistenti esterni al TUC

Legenda Carta di Fattibilità geologica, Vincoli geologici, Pericolosità sismica locale:

Fattibilità delle azioni di piano:

- Classe II-Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe III-Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe IV-Fattibilità con gravi limitazioni
- Fascia di rispetto del reticolo idrografico
- Zona di tutela assoluta di pozzi ad uso idropotabile
- Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

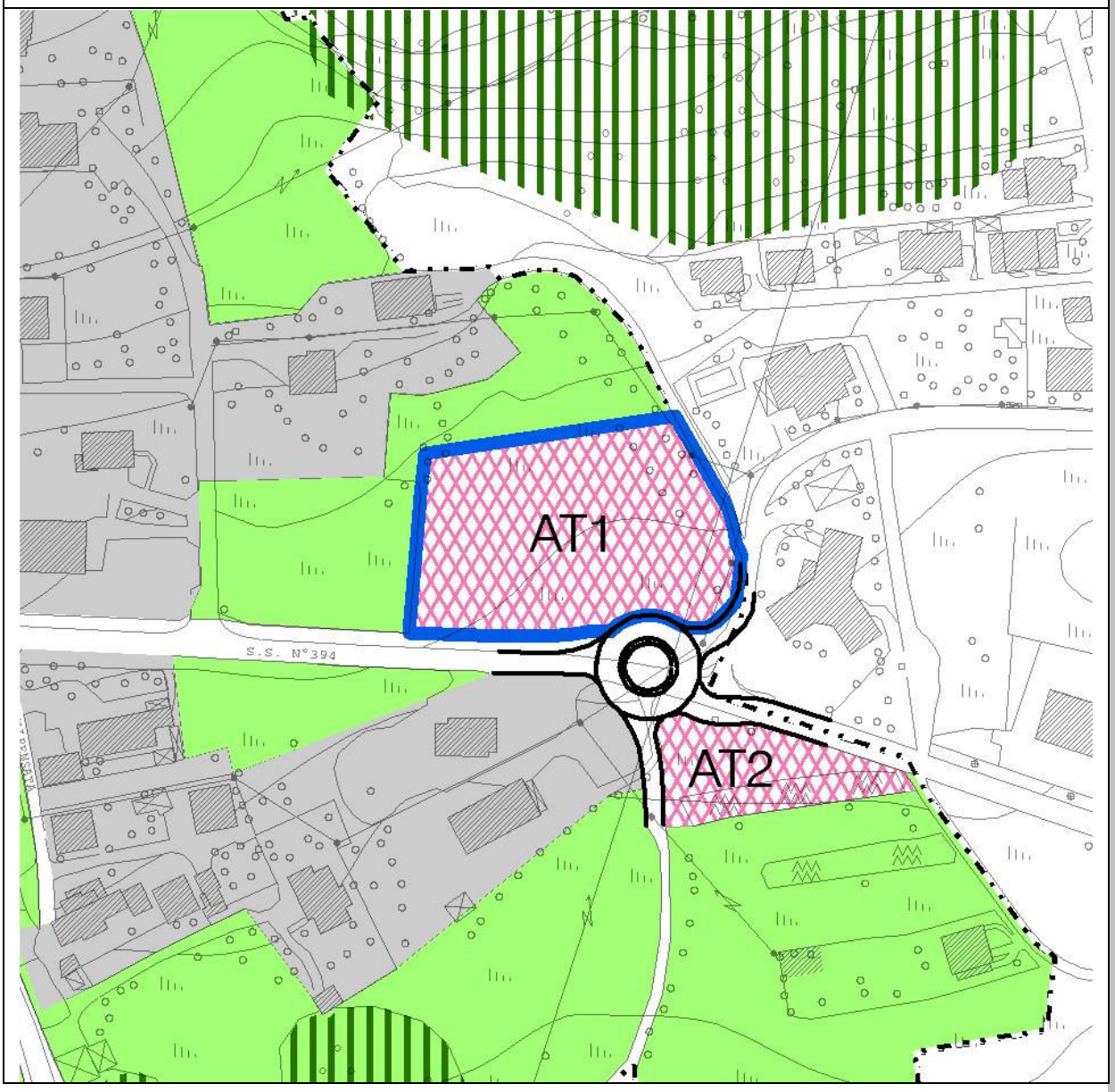
Scenari di pericolosità sismica locale:

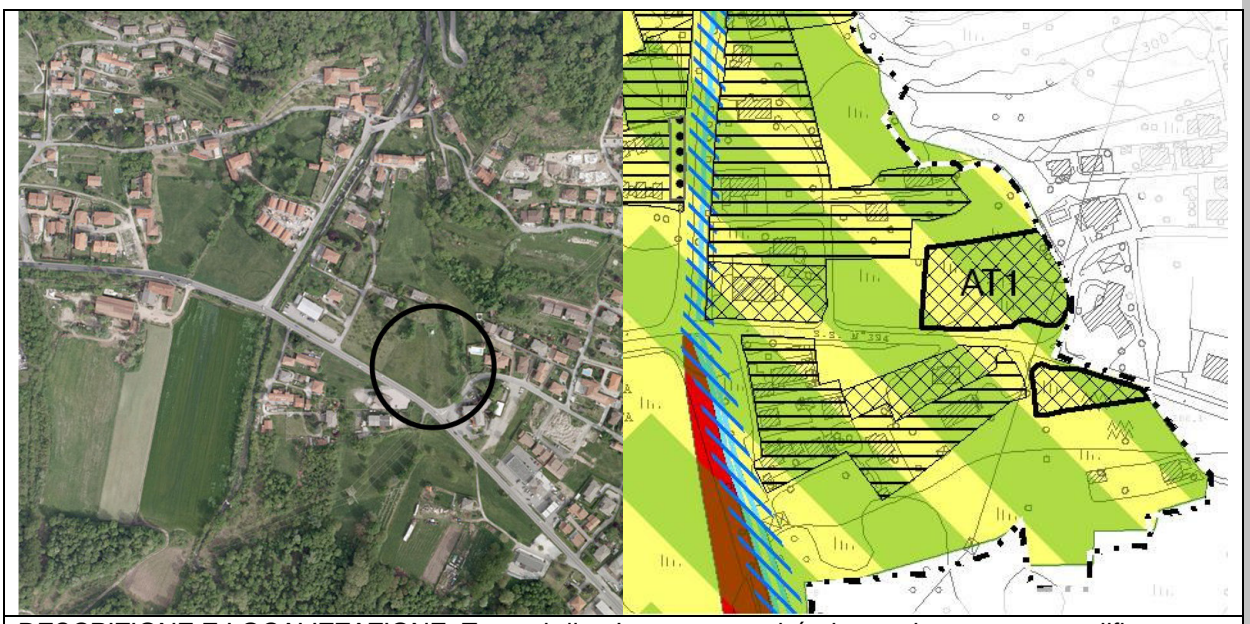
- Z1A-Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1B-Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1C-Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana
- Z2-Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti
- Z4a-Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi
- Z4b-Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre
- Z4c-Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre
- Z3A-Zona di ciglio con H>10 (orlo di terrazzo)
- Vincolo idrogeologico
- Confini comunali
- Ambiti residenziali - progetto
- Ambiti residenziali - completamento
- Ambiti residenziali - esistente
- Nuclei antichi
- Ambiti produttivi - progetto
- Ambiti produttivi - esistente
- Ambiti commerciali - progetto
- Ambiti commerciali - esistente
- Ambiti per servizi - progetto
- Ambiti per servizi - esistente

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 01





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area pressoché pianeggiante a prato polifita stabile, sita sul lato nord della SS 394, al confine con il comune di Cuveglio, all'incrocio con la Via per Vergobbio.

DESTINAZIONE PREVISTA: COMMERCIALE con piccole strutture di vendita

VINCOLI: L'area è interessata dal passaggio di una linea ad alta tensione dell'ENEL. L'indicazione della fascia Dpa fornita dall'Ente gestore identifica una distanza di circa 60 m dal cavidotto inibita alle nuove costruzioni.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: L'area è già prevista dal vigente PRG come zona D4 a destinazione commerciale con attuazione mediante piano attuativo.
Si riconferma la medesima previsione, con la riduzione dell'altezza massima da m 9,00 a m 7,50 per tutela aspetti paesistici e coni visuali, individuazione di un perimetro di Concentrazione volumetrica e la possibilità di monetizzare quota parte delle aree per servizi previste.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.
E' d'obbligo la cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria per la realizzazione di una rotatoria all'incrocio fra la SS 394 e la via Vidoletti e per l'allargamento di quest'ultima fino ad un calibro stradale di almeno m 7,50, come identificata.
E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi nella misura minima del 50% di quelle previste.
Le aree eventualmente non localizzate nell'ambito del P.A., a scelta dell'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

MISURE DI SOSTENIBILITA' VIABILISTICA con la SS394:
Stante le criticità evidenziate dal Documento di Piano e dal PTCP in ordine alla SS394 si ritiene prioritario che l'intervento salvaguardi il livello di servizio.
La sostenibilità viabilistica è individuata nella realizzazione di interventi di carattere strutturale volti alla riorganizzazione viaria, commisurati alla attrazione di traffico esercitata dalla struttura commerciale e finalizzati ad evitare locali condizioni problematiche che possano andare ad incidere sul livello di servizio della SS394 e delle arterie interessate.
Con l'approvazione del piano sarà necessario condurre un approfondimento in ordine alla necessità di una distribuzione viaria interna alle nuove strutture commerciali finalizzata a concentrare le intersezioni di accesso in punti governati attraverso innesti controllati. In relazione al carico generato dall'intervento il riassetto dei nodi potrà prevedere la realizzazione o la riqualificazione di rotatorie o altre intersezioni di geometria appropriata rispetto ai volumi di traffico interessati, finalizzate ad evitare svolte a sinistra lungo l'asse stradale, e una completa definizione della carreggiata: corsie, banchine e spazi laterali a norma rispetto alle sezioni determinate dalla legislazione vigente.
Dovranno inoltre essere adottati tutti i provvedimenti necessari atti a limitare le interferenze con il

traffico locale e in transito, quali adeguate corsie di decelerazione e accelerazione e un appropriato livello di sicurezza nella definizione delle soluzioni di illuminazione stradale e di segnaletica.
Gli interventi dovranno evitare commistioni tra tipologie di traffico evitando interferenze con i movimenti pedonali e ciclistici, ed incrementare le condizioni di efficienza del trasporto collettivo.
Dovrà quindi essere posta una specifica attenzione alla massimizzazione della sicurezza dei pedoni e degli utenti deboli, soprattutto in caso di necessità di attraversamento stradale.
La determinazione degli interventi da adottare, connessa alla analisi specifica della generazione di traffico, potrà essere sviluppata al momento in cui saranno noti la localizzazione, gli aspetti dimensionali, le caratteristiche commerciali e dell'utenza da queste determinata, la temporizzazione degli interventi. Il progetto di tali interventi dovrà essere sviluppato sulla base di uno specifico studio di dettaglio della mobilità, a carico del soggetto attuatore da svilupparsi una volta definite le caratteristiche e le specifiche soluzioni insediative delle nuove attrezzature commerciali.
Dovranno essere rispettate le misure del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285 e regolamenti di attuazione.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI)
Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come zona agricola nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

St	It	servizi	V	Sf	Rc
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 100% della Sf	Volume	Superficie Fondiaria	Rapporto massimo copertura
mq	mc/mq	mq	mc	mq	%
5.270	0,6	2.635	3.162	2.635	40

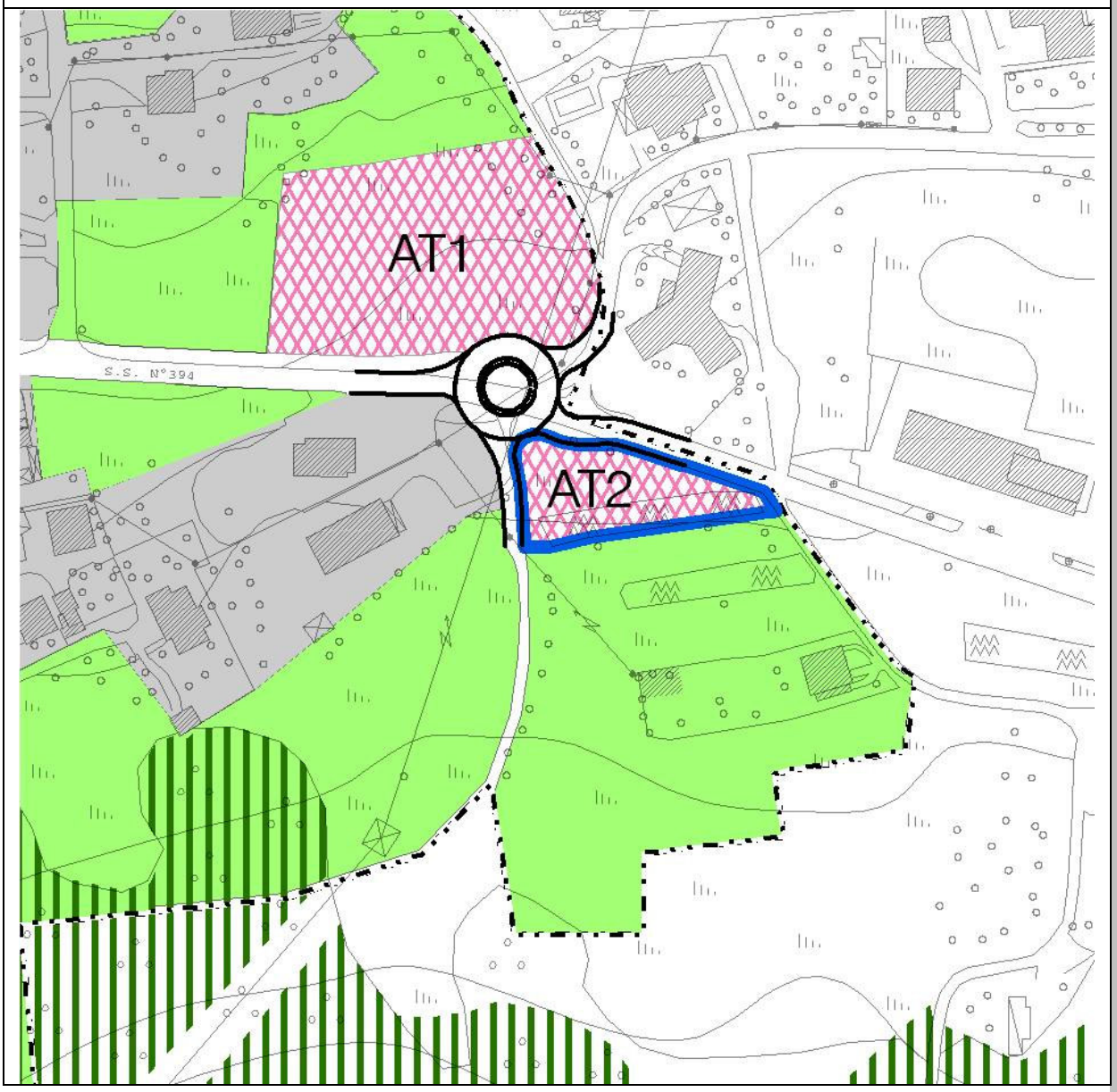
H	Dcf	Ds	Df	Rp	Pcv
Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distanza minima del fabbricato da strade	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
ml	ml	ml	ml	%	
7,50	5,00	10,00	10,00	30	NO

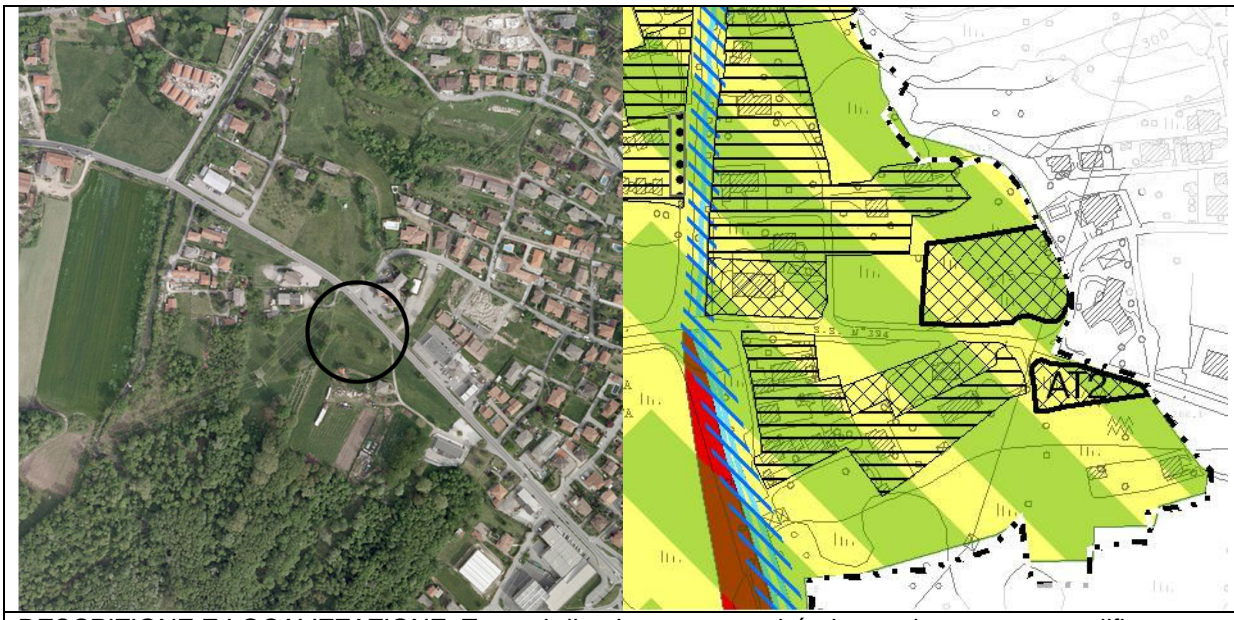
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica molto alta.
Risulta necessario mantenere e valorizzare il cono visuale aperto sulle aree prative e agricole dell'intorno e soprattutto verso il parco della Villa bozzolo.
La verifica paesistica dovrà tenere conto della riduzione dell'altezza dell'edificio e della copertura a questo fine. Particolare attenzione dovrà essere posta all'utilizzo di colori e materiali.
In linea di massima saranno escluse costruzioni di tipo prefabbricato industriale.
E' consigliabile l'utilizzo di piantumazioni per mitigare l'impatto delle auto in sosta e al confine con le aree agricole, come pure l'utilizzo di pavimentazioni drenanti tipo prato armato ed aree a verde.
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con siepi verdi.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 02





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area pressoché pianeggiante a prato polifita stabile, sita sul lato sud della SS 394, al confine con il comune di Cuveglio.

DESTINAZIONE PREVISTA: COMMERCIALE con piccole strutture di vendita

VINCOLI: L'area è interessata dal passaggio di una linea ad alta tensione dell'ENEL. L'indicazione della fascia Dpa fornita dall'Ente gestore identifica una distanza di circa 60 m dal cavidotto inibita alle nuove costruzioni.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
L'area è già prevista dal vigente PRG come zona D4 a destinazione commerciale con attuazione mediante piano attuativo.
Il Piano Attuativo è già stato adottato e deve essere approvato.
Si riconferma la medesima previsione.
In caso di variante al Piano Attuativo dovrà essere prevista una riduzione dell'altezza massima da m 9,00 a m 7,50 per tutela aspetti paesistici e coni visuali.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.
E' d'obbligo la cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria per la realizzazione di una rotatoria all'incrocio fra la SS 394 e la via Vidoletti e l'area per la realizzazione di una nuova strada che realizzi il collegamento anulare con la Via Malpensata, come identificata.
E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi nella misura minima del 50% di quelle previste.
Le aree eventualmente non localizzate nell'ambito del P.A., a scelta dell'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

MISURE DI SOSTENIBILITA' VIABILISTICA con la SS394:
Stante le criticità evidenziate dal Documento di Piano e dal PTCP in ordine alla SS394 si ritiene prioritario che l'intervento salvaguardi il livello di servizio.
La sostenibilità viabilistica è individuata nella realizzazione di interventi di carattere strutturale volti alla riorganizzazione viaria, commisurati alla attrazione di traffico esercitata dalla struttura commerciale e finalizzati ad evitare locali condizioni problematiche che possano andare ad incidere sul livello di servizio della SS394 e delle arterie interessate.
Con l'approvazione del piano sarà necessario condurre un approfondimento in ordine alla necessità di una distribuzione viaria interna alle nuove strutture commerciali finalizzata a concentrare le intersezioni di accesso in punti governati attraverso innesti controllati. In relazione al carico generato dall'intervento il riassetto dei nodi potrà prevedere la realizzazione o la riqualificazione di rotatorie o altre intersezioni di geometria appropriata rispetto ai volumi di traffico interessati, finalizzate ad evitare svolte a sinistra lungo l'asse stradale, e una completa definizione della carreggiata: corsie, banchine

e spazi laterali a norma rispetto alle sezioni determinate dalla legislazione vigente.
Dovranno inoltre essere adottati tutti i provvedimenti necessari atti a limitare le interferenze con il traffico locale e in transito, quali adeguate corsie di decelerazione e accelerazione e un appropriato livello di sicurezza nella definizione delle soluzioni di illuminazione stradale e di segnaletica.
Gli interventi dovranno evitare commistioni tra tipologie di traffico evitando interferenze con i movimenti pedonali e ciclistici, ed incrementare le condizioni di efficienza del trasporto collettivo.
Dovrà quindi essere posta una specifica attenzione alla massimizzazione della sicurezza dei pedoni e degli utenti deboli, soprattutto in caso di necessità di attraversamento stradale.
La determinazione degli interventi da adottare, connessa alla analisi specifica della generazione di traffico, potrà essere sviluppata al momento in cui saranno noti la localizzazione, gli aspetti dimensionali, le caratteristiche commerciali e dell'utenza da queste determinata, la temporizzazione degli interventi. Il progetto di tali interventi dovrà essere sviluppato sulla base di uno specifico studio di dettaglio della mobilità, a carico del soggetto attuatore da svilupparsi una volta definite le caratteristiche e le specifiche soluzioni insediative delle nuove attrezzature commerciali.
Dovranno essere rispettate le misure del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285 e regolamenti di attuazione.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).
Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come zona agricola nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

St	It	servizi	V	Sf	Rc
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 100% della Sf	Volume	Superficie Fondiaria	Rapporto massimo copertura
mq	mc/mq	mq	mc	mq	%
1.592	0,6	796	955	796	40

H	Dcf	Ds	Df	Rp	Pcv
Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distanza minima del fabbricato da strade	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
ml	ml	ml	ml	%	
7,50	5,00	10,00	10,00	30	NO

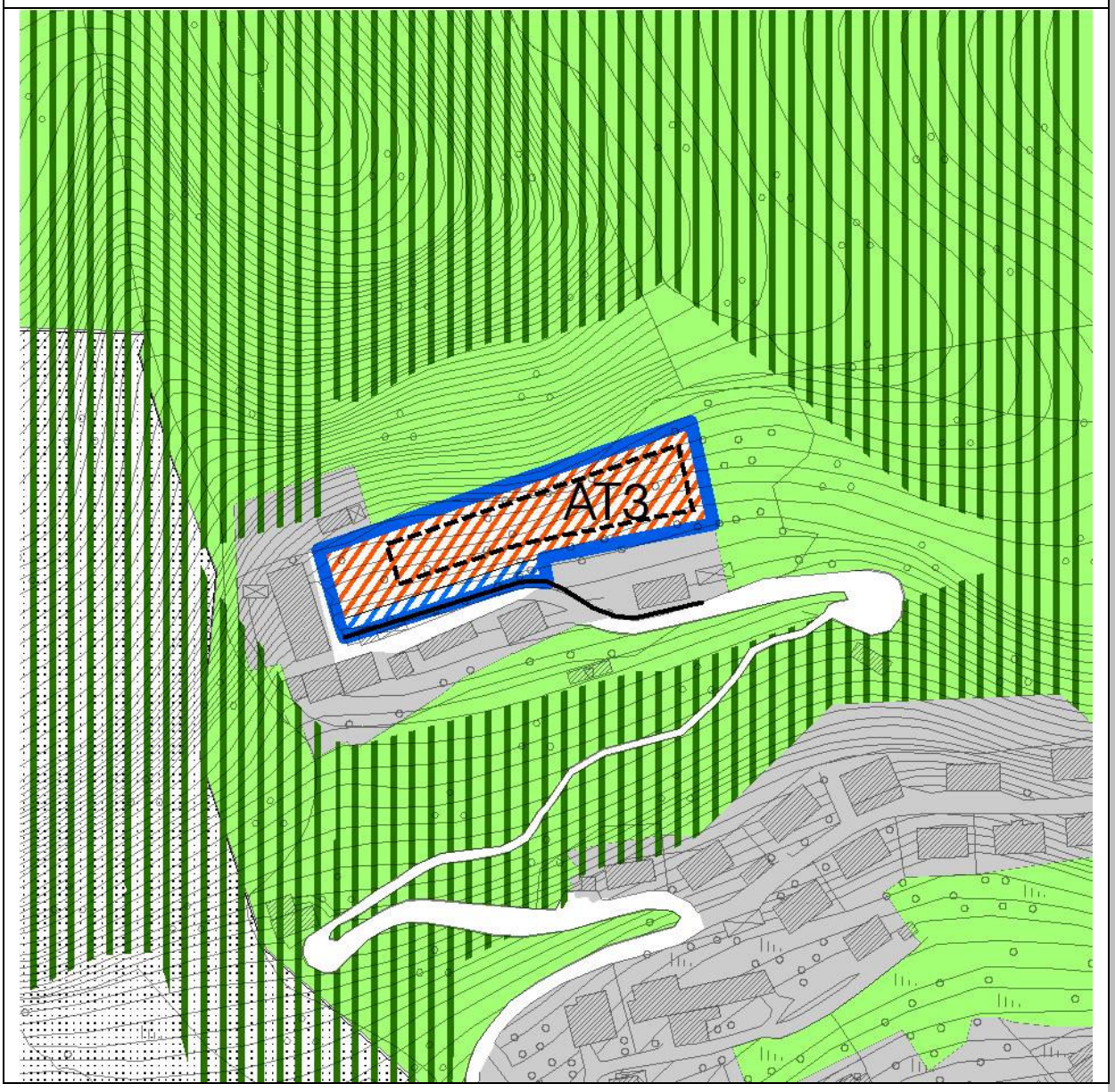
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica molto alta.
Risulta necessario mantenere e valorizzare il cono visuale aperto sulle aree prative e agricole della piana del Carreggio.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali.
In linea di massima saranno escluse costruzioni di tipo prefabbricato industriale.
E' consigliabile l'utilizzo di piantumazioni per mitigare l'impatto delle auto in sosta e al confine con le aree agricole, come pure l'utilizzo di pavimentazioni drenanti tipo prato armato ed aree a verde.
Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.

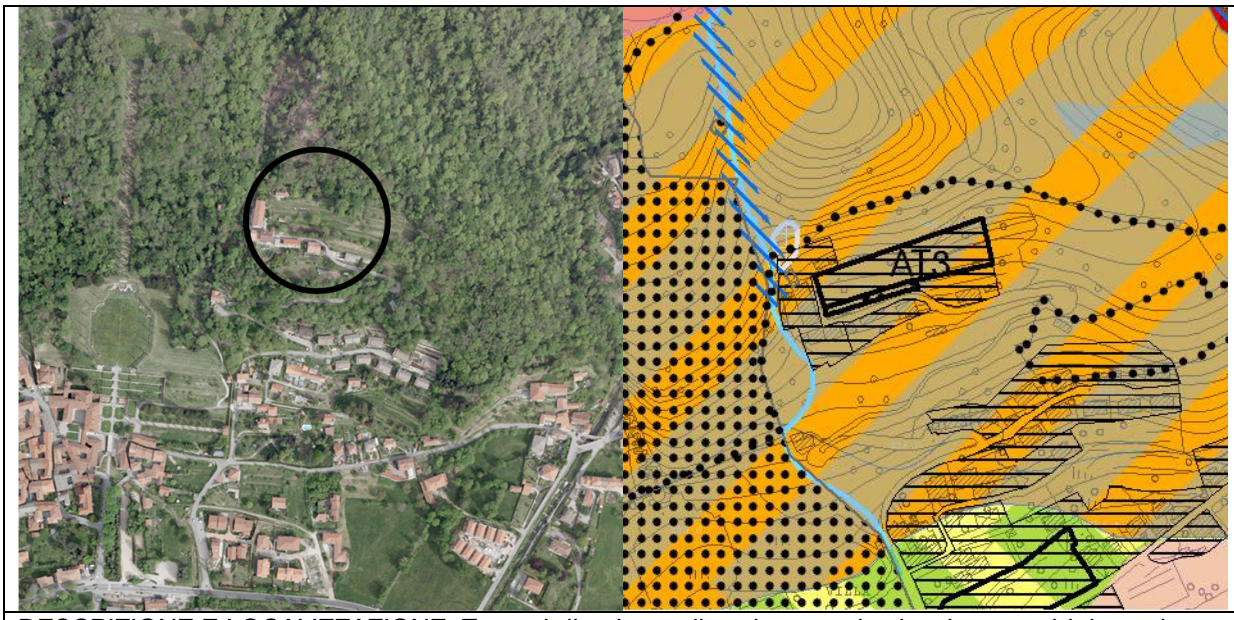
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con siepi verdi.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 03





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, a destinazione a robinieto, sita a monte dell'abitato di Zuigno, a nord-ovest del parco della Villa Bozzolo.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE / SERVIZI A PARCHEGGIO

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
L'area è già parzialmente prevista dal vigente PRG come zona B a destinazione residenziale con attuazione mediante permesso di costruzione, per una superficie complessiva pari a 1.236,21 oltre a mq 242,21 di servizi a parcheggio. La zona è attualmente sprovvista di fognatura.
La nuova area di trasformazione prevede un ampliamento dell'area edificabile in ambito non identificato come boscato dal PIF. L'opportunità della trasformazione dell'area è legata all'obbligo di realizzazione del tratto fognario da collegarsi alla fognatura comunale.
E' opportuno inoltre realizzare un allargamento del calibro stradale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.
E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi.
E' d'obbligo la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria, allargamento stradale.
La volumetria edificabile verrà realizzata all'interno del Perimetro di Concentrazione Volumetrica Pcv.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con consistenti limitazioni, classe 3A, aree ad elevata acclività su pendii caratterizzati dalla presenza di depositi glaciali di copertura (pendenza > 20°), aree vulnerabili dal punto di vista dell'instabilità dei versanti.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In ogni caso è richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo e l'analisi di stabilità del versante (SV).
Sono da prevedere:
- opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e di smaltimento delle acque superficiali e di eventuali acque sotterranee (RE),
- opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS).
- interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale (IRM)
Dovrà infine essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Scenario di pericolosità sismica Z4C, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2°

livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come area prativa agricola nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale		Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
3.222	0,5	349	1.610	11	2873

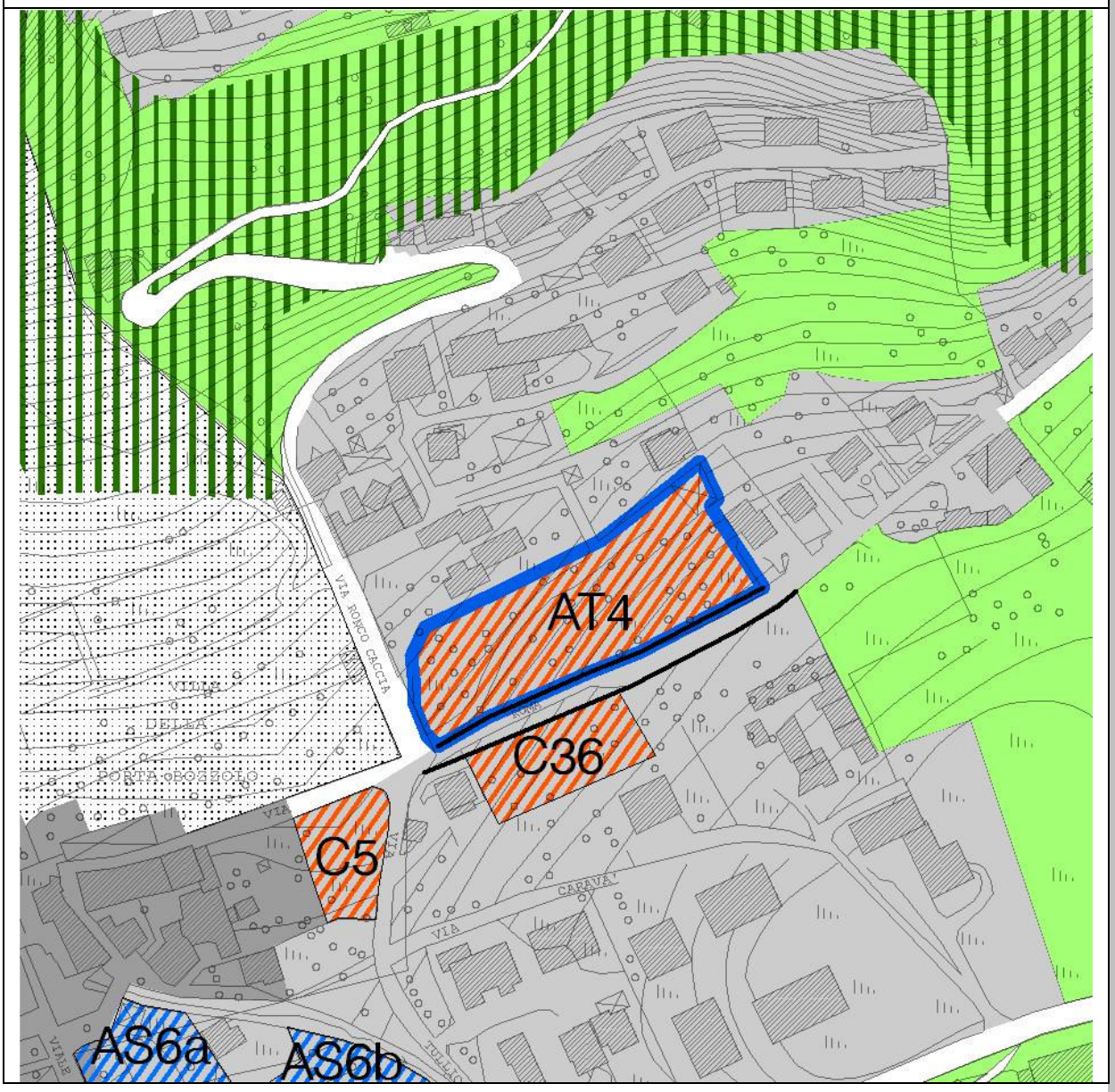
Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	SI

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.
Risulta necessario realizzare le costruzioni a debita distanza di salvaguardia con gli edifici rurali più antichi, mantenendo il tracciato sentieristico a latere.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.
Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere mantenute per quanto possibile le murature a secco esistenti. La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.
E' consigliabile l'utilizzo di piantumazioni per mitigare l'impatto delle auto in sosta e al confine con le aree agricole, come pure l'utilizzo di pavimentazioni drenanti tipo prato armato ed aree a verde.
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 04



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, a destinazione a robinieto, non definito bosco ai sensi del PIF, sita a monte dell'abitato di Zuigno, a nord-ovest del parco della Villa Bozzolo.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
L'area è attualmente azzonata dal vigente PRG come zona A2 – verde privato - a destinazione residenziale ed è interna al Tessuto Urbano Consolidato.
Data la vicinanza del compendio storico della Villa Bozzolo, risulta necessario attuare un intervento unitario in grado di integrare i nuovi manufatti architettonici con spazi a verde e pubblici che preservino i coni visuali. Dovrà essere contenuta l'altezza degli edifici ad un solo piano.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.
E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi comunali, verde e parcheggi nella misura minima del 50% di quelle previste.
Le aree di sosta attrezzata dovranno essere preferibilmente localizzate in fregio alla via Caccia.
Dovranno essere per quanto possibile mantenuti i muri di recinzione in pietra.
Le aree eventualmente non localizzate nell'ambito del P.A., a scelta dell'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente

prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione , allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).
Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come area verde per parchi e giardini nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 10% della Sf	Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
3.660	0,5	333	1.830	13	3327

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	4,50	5,00	10,00	30	SI

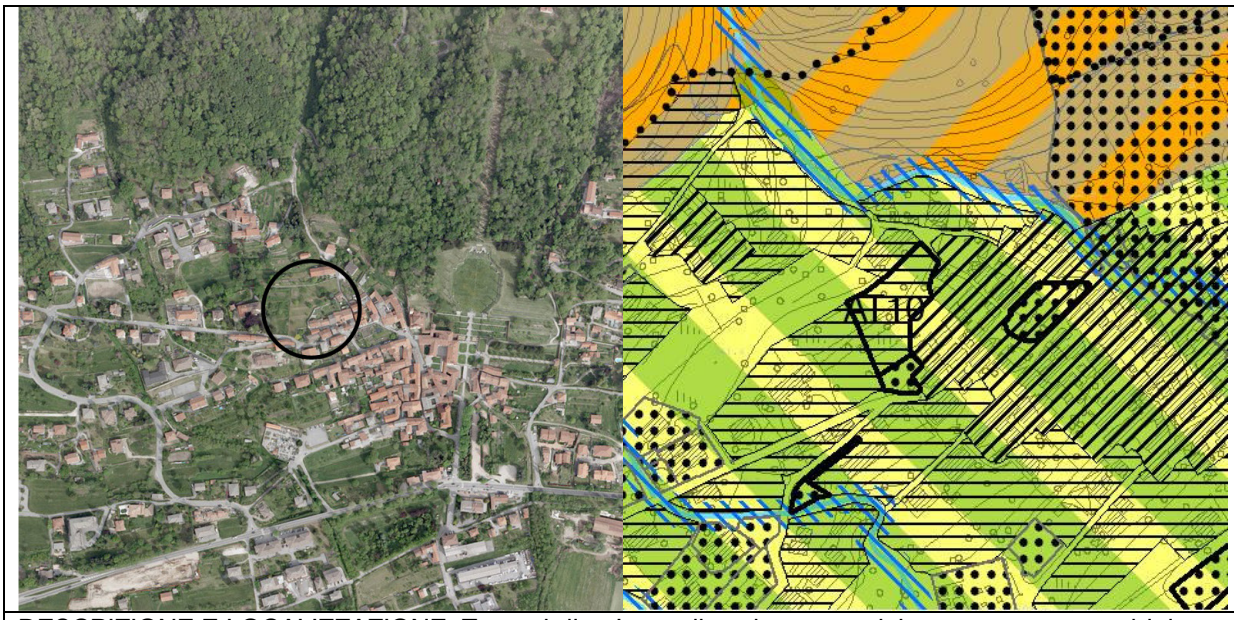
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.
Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese, a debita distanza di salvaguardia dall'ambito del parco di Villa Bozzolo, mantenendo la muratura di recinzione a secco esistente. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello.
Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere mantenute per quanto possibile le murature a secco esistenti. La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 10



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, parzialmente coperta a robinieto, sita a monte del nucleo antico di Zuigno.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE/ SERVIZI A PARCHEGGIO

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
La nuova area di trasformazione è contigua al centro storico e contigua su grande parte del suo perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.
Pur mantenendo l'area agricola interstiziale a monte la sua trasformabilità realizza un intervento a saturazione che nel contempo consente di prevede l'attuazione di un parcheggio pubblico di grande utilità per il nucleo antico di Zuigno.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.
E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi comunali a parcheggio, come identificate.
La volumetria edificabile verrà realizzata all'interno del Perimetro di Concentrazione Volumetrica Pcv.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale

(IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI). Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale		Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
3.041	0,3	465	912	6	2.576

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	SI

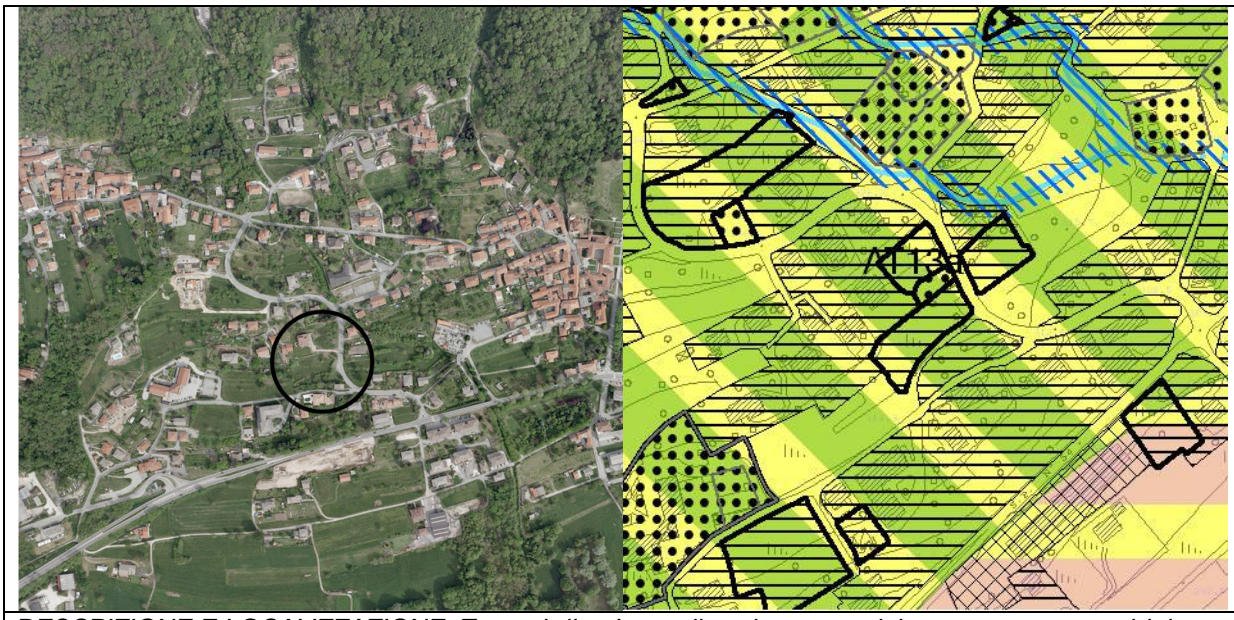
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.
Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello.
Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere mantenute per quanto possibile le murature a secco esistenti. La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 13a



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, parzialmente coperta a robinieto, sita in fregio al lato ovest della Via Monte Nudo.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE/ SERVIZI A PARCHEGGIO

VINCOLI: L'area è compresa integralmente nella fascia dei 150 m dal Rio del Camposanto di vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Galasso)

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
L' area di trasformazione riconferma un ambito disciplinato dal vigente PRG come zona C di espansione mediante Piano Attuativo Convenzionato ed è contigua al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.
La previsione è stato attuata solo parzialmente. Con la convenzione stipulata è possibile realizzare un altro edificio.
Si prevede la riconferma della previsione di attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato. L'area per parcheggi pubblici è stata ridimensionata.
Le presenti prescrizioni pertanto prevalgono alle previsioni vigenti.
In caso di variante al Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato dovranno in ogni caso essere rispettati gli indici e i parametri seguenti, con obbligo di cessione delle aree per servizi come identificate.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato.
Nel caso di variante al P.A. è d'obbligo la cessione delle aree per servizi a parcheggio come identificate e delle rimanenti aree per servizi come sotto quantificate. Sono fatte salve le previsioni già approvate e/o attuate
Parte delle aree a servizi, come quantificate, nella misura massima del 50% potrà essere monetizzata, a scelta dell'amministrazione comunale. E' sempre possibile approvare un unico P.A. con l'area di trasformazione n. 13b
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora

il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).
Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 10% della Sf	Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
1.509	0,5	355*	754	5	1.154

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	NO

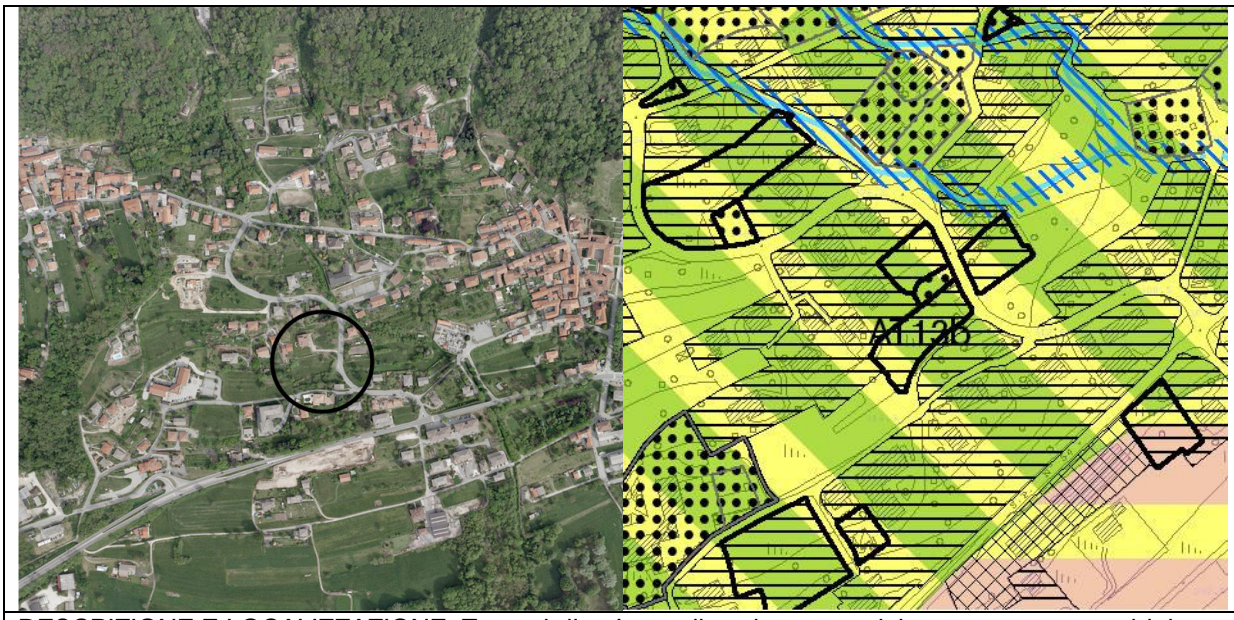
* Comprensivi delle aree per servizi come identificate nella cartografia

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.
Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello.
Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere mantenute per quanto possibile le murature a secco esistenti. La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle.
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 13b



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, parzialmente coperta a robinieto, sita in fregio al lato ovest della Via Monte Nudo.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE/ SERVIZI A PARCHEGGIO

VINCOLI: L'area è compresa integralmente nella fascia dei 150 m dal Rio del Camposanto di vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Galasso)

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
L' area di trasformazione riconferma un ambito disciplinato dal vigente PRG come zona C di espansione mediante Piano Attuativo Convenzionato ed è contigua al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.
La previsione urbanistica è stata attuata solo parzialmente mediante stralcio sull'altro lotto di intervento.
Si prevede la riconferma della previsione di attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato o Permesso di costruire convenzionato limitato al lotto rimanente.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato o Permesso di costruire convenzionato.
Parte o tutte le aree a servizi, come quantificate, potrà essere monetizzata, a scelta dell'amministrazione comunale.
Si potrà prevedere l'attuazione dell'intervento con Permesso di Costruire Convenzionato, senza obbligo di cessione/monetizzazione delle aree per servizi, nel caso di edificazione contenuta nel 60% di quella massima ammissibile. La cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria per l'attuazione della previsione stradale è obbligatoria in sede di attuazione dell'intervento. E' sempre possibile approvare un unico P.A. con l'area di trasformazione n. 13a.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare

ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).
Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come area prativa agricola nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 10% della Sf	Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
1.978	0,5	198	989	7	1.978

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	NO

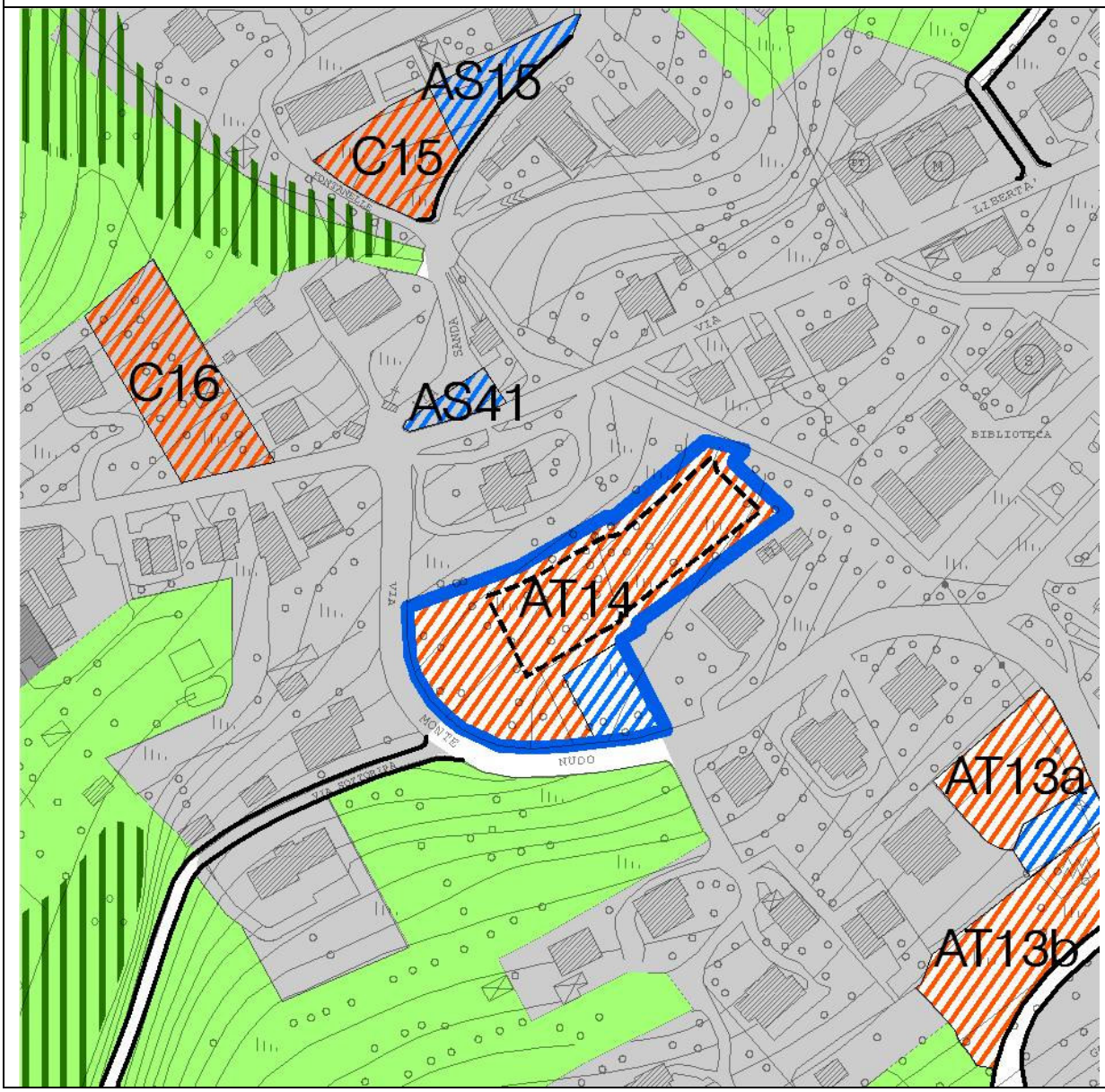
* Comprensivi delle aree per servizi come identificate nella cartografia

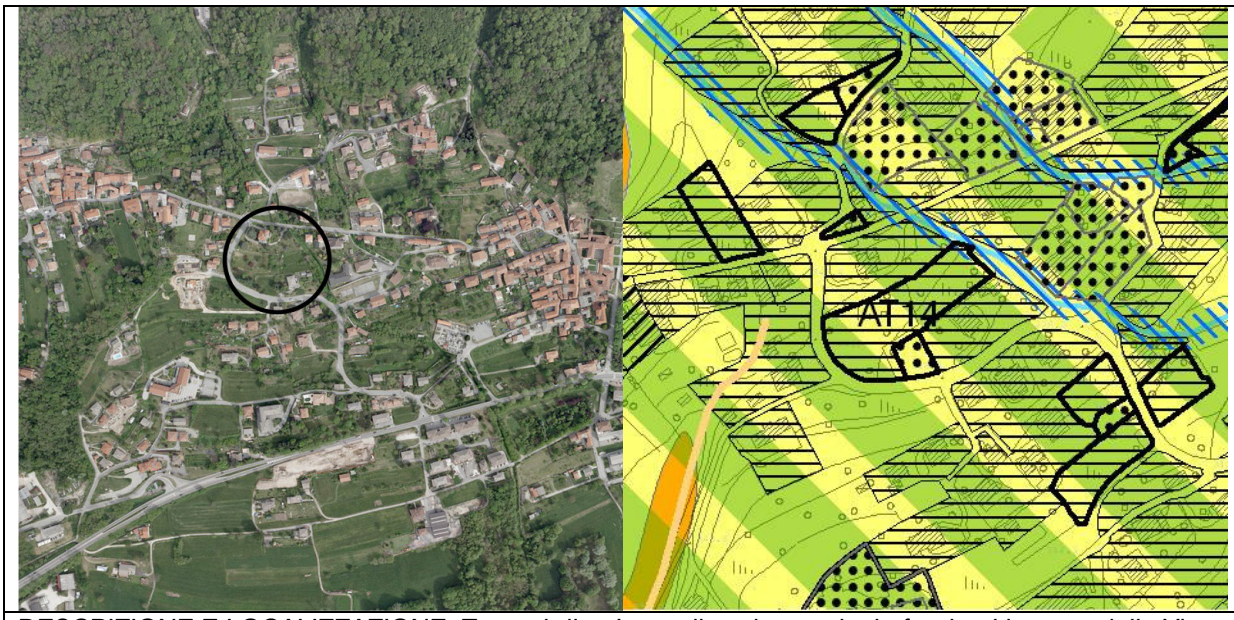
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.
Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello.
Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere mantenute per quanto possibile le murature a secco esistenti. La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle.
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 14





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, sita in fregio al lato est della Via Monte Nudo e facente parte del compendio immobiliare di una villa dell'inizio del secolo.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE/ SERVIZI A VERDE E PARCHEGGIO

VINCOLI: L'area è compresa integralmente nella fascia dei 150 m dal Rio del Camposanto di vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Galasso);
inoltre vi è anche una fascia di rispetto del reticolo idrico di inedificabilità assoluta pari a m 10 rispetto al medesimo corso fluviale

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
La nuova area di trasformazione è contigua su ben tre lati al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato e realizza un intervento di saturazione.
L'opportunità della sua trasformazione è legata all'attuazione di un parcheggio pubblico di grande utilità per la vicinanza delle sedi istituzionali comunali e servizi, Municipio, Biblioteca, Posta.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.
E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi come identificate.
La volumetria edificabile verrà realizzata all'interno del Perimetro di Concentrazione Volumetrica Pcv.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque

meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).
Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale		Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
4.816	0,3	530	1.445	10	4.286

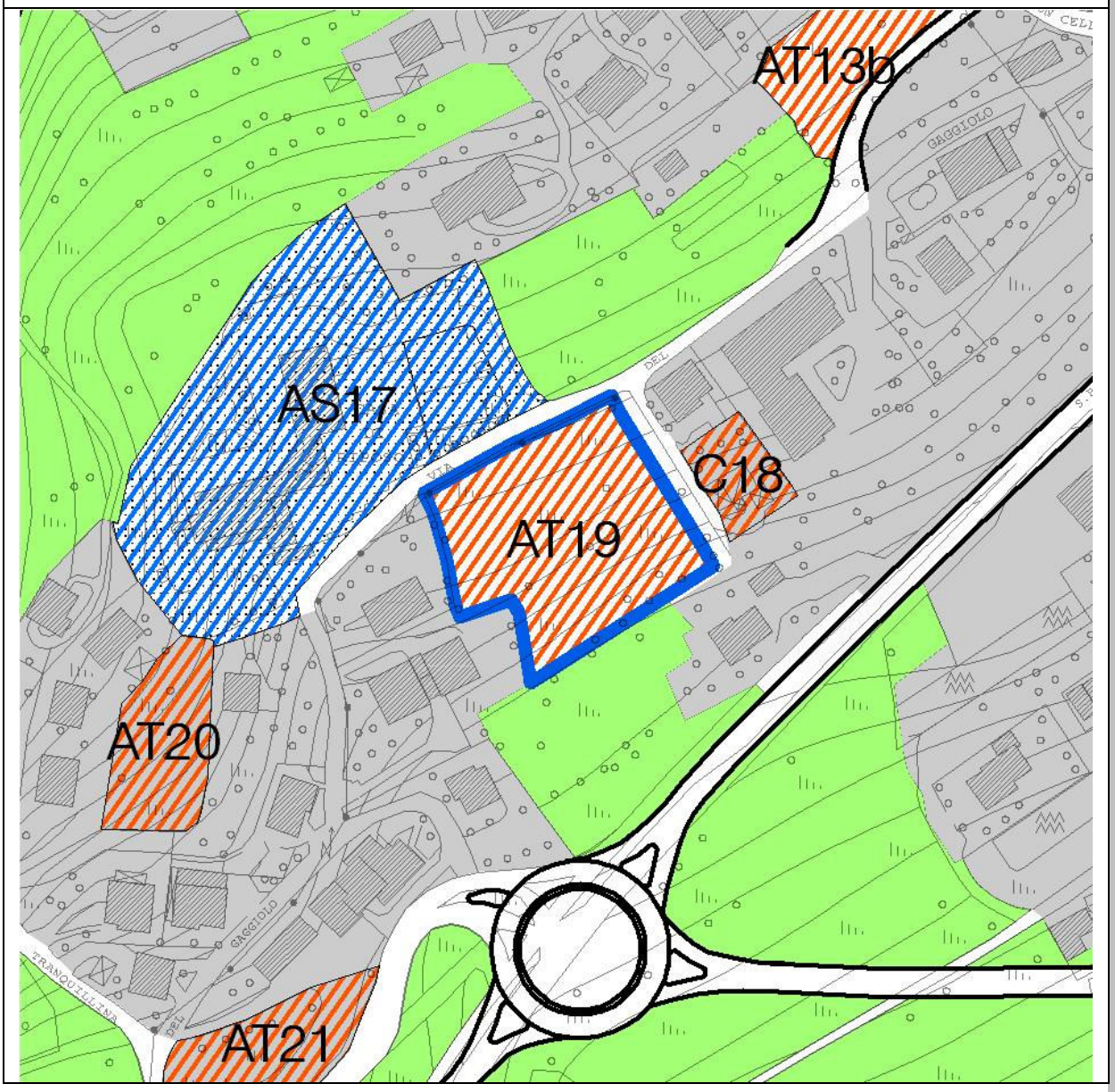
Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	SI

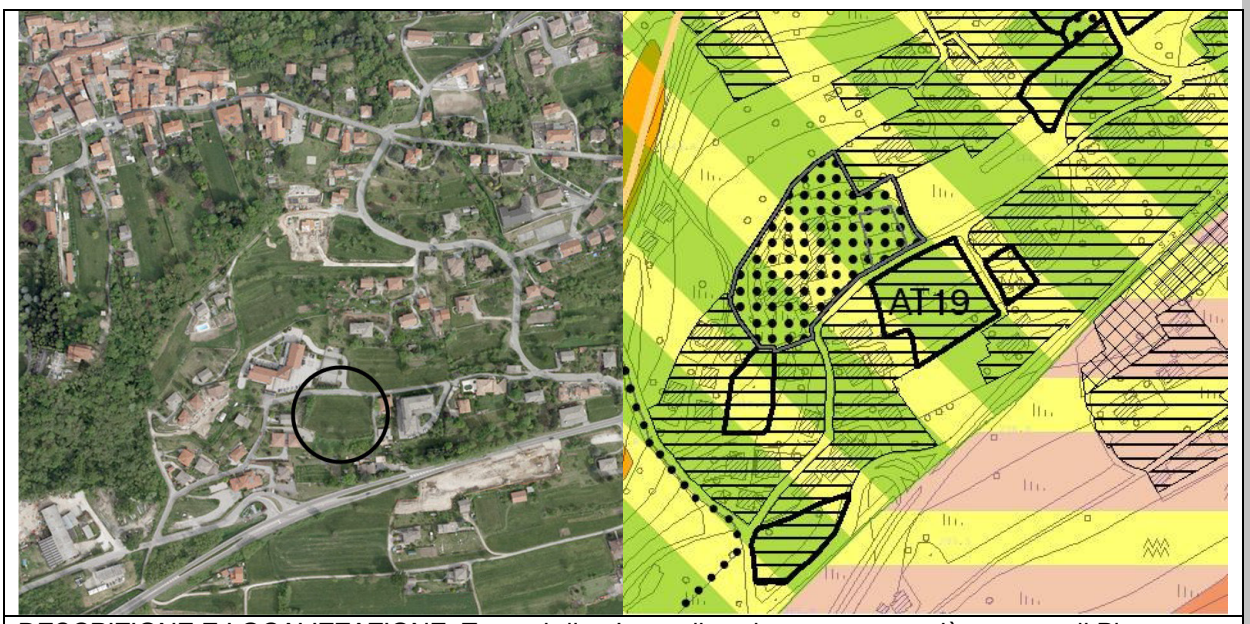
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.
Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello.
Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere mantenute per quanto possibile le murature a secco esistenti. La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle.
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.
L'area a parcheggio pubblica dovrà essere realizzata con pavimentazione drenante e tipo prato armato nelle zone di sosta. Dovranno essere realizzate piantumazioni sui lati, compreso quello sulla via Monte Nudo. L'ingresso all'area di parcheggio, ancorché ben segnalata, dovrà essere di larghezza contenuta con mantenimento di eventuali murature perimetrali esistenti.
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 19





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, a prato, già oggetto di Piano Attuativo approvato regolamentato dal PRG vigente

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE/ SERVIZI A PARCHEGGIO

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
L' area di trasformazione riconferma un ambito disciplinato dal vigente PRG come zona C di espansione mediante Piano Attuativo Convenzionato ed è contigua al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.
Il Piano Attuativo è stato approvato ed è in corso di convenzionamento.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato o la riconferma di quello già approvato.
Nel caso di variante al P.A. è d'obbligo la cessione delle aree per servizi come sotto quantificate.
Parte delle aree a servizi, come quantificate, nella misura massima del 50% potrà essere monetizzata, a scelta dell'amministrazione comunale.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale: Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque

meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).
Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come zona agricola nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 10% della Sf	Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
4.002	0,8	364	3.201	22	3.638

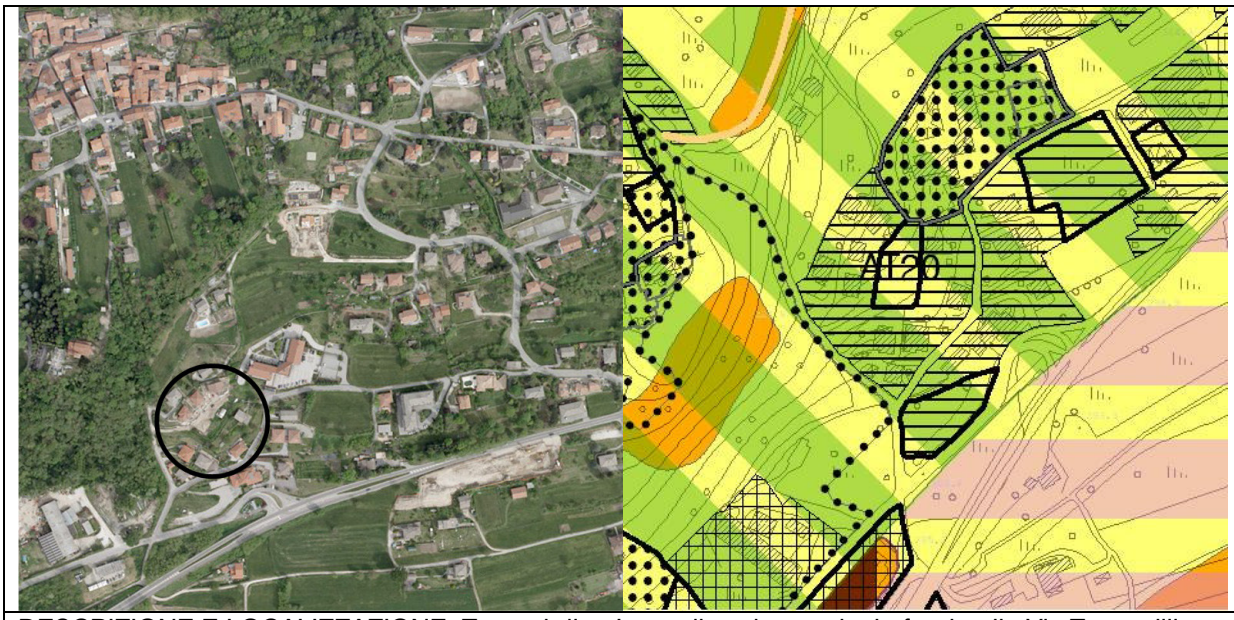
Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	NO

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.
Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese e murature di contenimento impattanti. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. E' da preferire la tipologia insediativa con corpi paralleli alle curve di livello, con coperture di tipologia semplice a due falde.
Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.
Le aree a parcheggio pubbliche dovranno essere realizzate con pavimentazione drenante e tipo prato armato nelle zone di sosta.
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 20



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante, sita in fregio alla Via Tranquillina, sul lato sud dell'abitato di Casale.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
La nuova area di trasformazione è compresa all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e realizza un intervento di saturazione.
La zona è attualmente sprovvista di fognatura.
L'opportunità della trasformazione dell'area è legata all'obbligo di realizzazione di un nuovo tratto fognario che potrebbe a servire anche altre edifici esistenti.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato con obbligo di cessione delle aree per servizi pubblici.
Si potrà prevedere l'attuazione dell'intervento con Permesso di Costruire Convenzionato, senza obbligo di cessione delle aree per servizi, nel caso di edificazione contenuta nel 60% di quella massima ammissibile.
E' in ogni caso d'obbligo la realizzazione di tratto fognario dal lotto di pertinenza lungo la Via Tranquillina fino all'incrocio con la Via Gaggiolo, a scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria.
A scelta dell'amministrazione, anche in relazione al dimensionamento dell'intervento, potranno essere individuate e/o quantificate aree per servizi pubblici da cedere o da monetizzare nella misura massima del 50% di quelle previste.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle

Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione , allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).
Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 10% della Sf	Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
1.436	0,5	--	718	5	

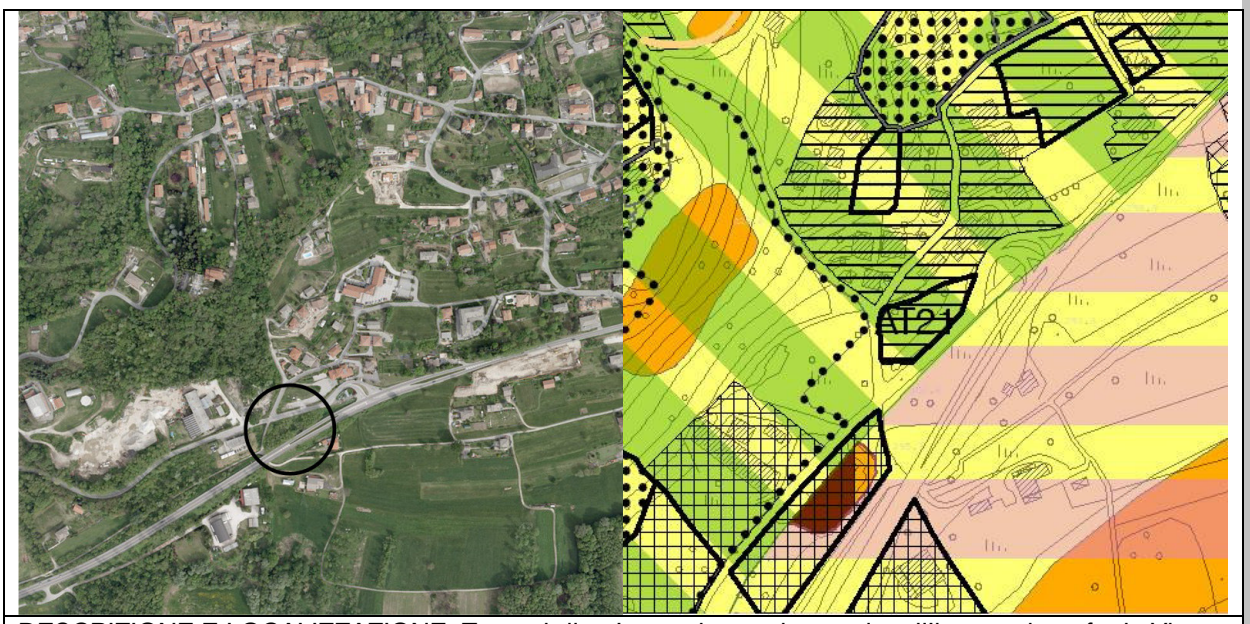
Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	NO

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/bassa.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile.
Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 21



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area pianeggiante, sita all'intersezione fra la Via Tranquillina e il vecchio corso della SS394 in direzione di Brenta, sul lato sud dell'abitato di Casale.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
La nuova area di trasformazione è compresa all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e realizza un intervento di saturazione.
La zona è attualmente sprovvista di fognatura.
L'opportunità della trasformazione dell'area è legata all'obbligo di realizzazione di un nuovo tratto fognario che potrebbe a servire anche altre edifici esistenti.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato con obbligo di cessione delle aree per servizi pubblici.
Si potrà prevedere l'attuazione dell'intervento con Permesso di Costruire Convenzionato, senza obbligo di cessione delle aree per servizi, nel caso di edificazione contenuta nel 60% di quella massima ammissibile.
E' in ogni caso d'obbligo la realizzazione di tratto fognario dal lotto di pertinenza lungo la Via Gaggiolo, compreso attraversamento della Via per Brenta, vecchio corso della SS394, a scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria.
E' in ogni caso d'obbligo la cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria, per allargamento stradale e per formazione rotatoria.
A scelta dell'amministrazione, anche in relazione al dimensionamento dell'intervento, potranno essere individuate e/o quantificate aree per servizi pubblici da cedere o da monetizzare nella misura massima del 50% di quelle previste.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora

il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione , allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).
Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come area prativa non agricola nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale	Pari al 10% della Sf	Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
2.001	0,5	--	1.000	7	

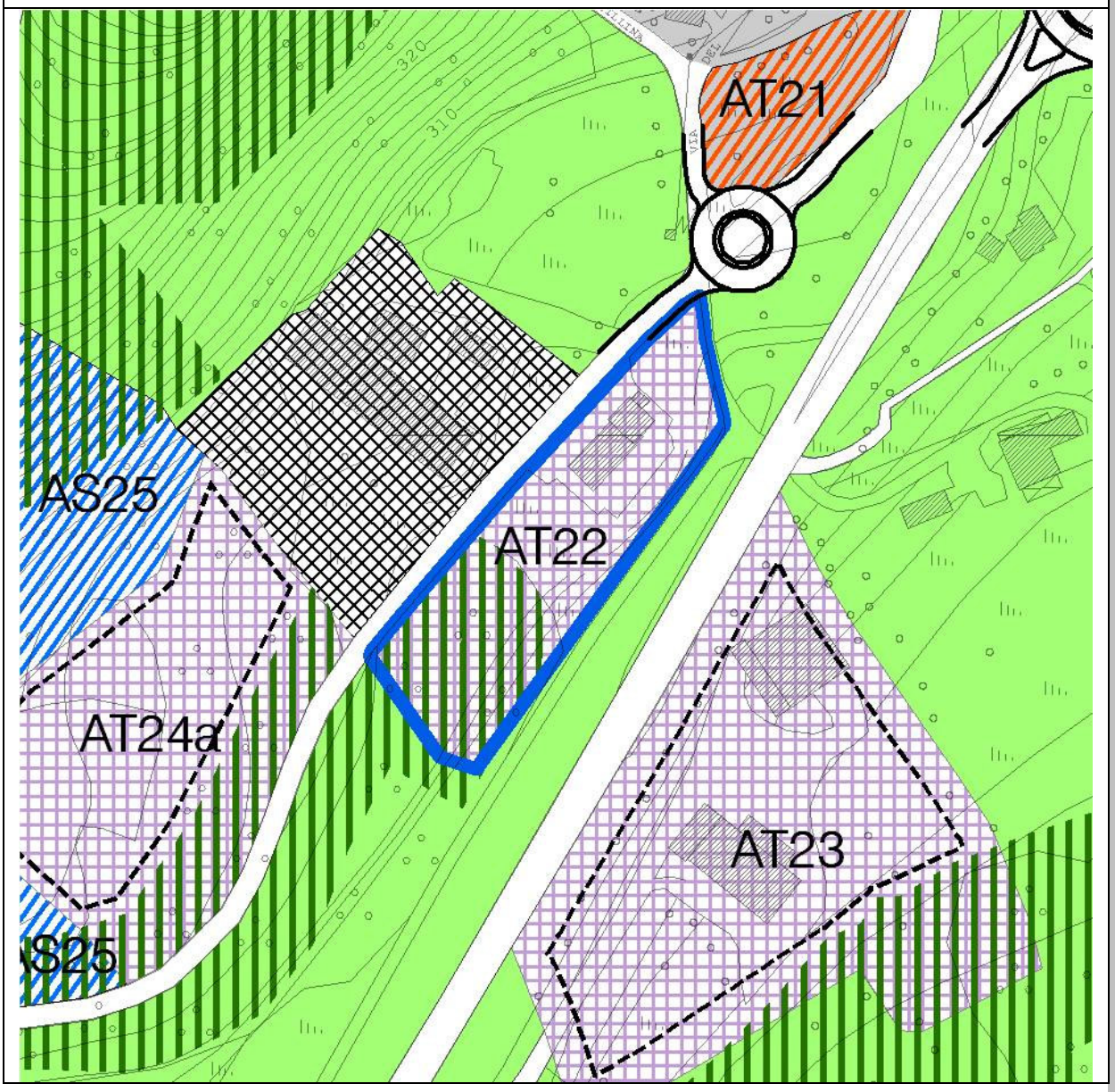
Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	NO

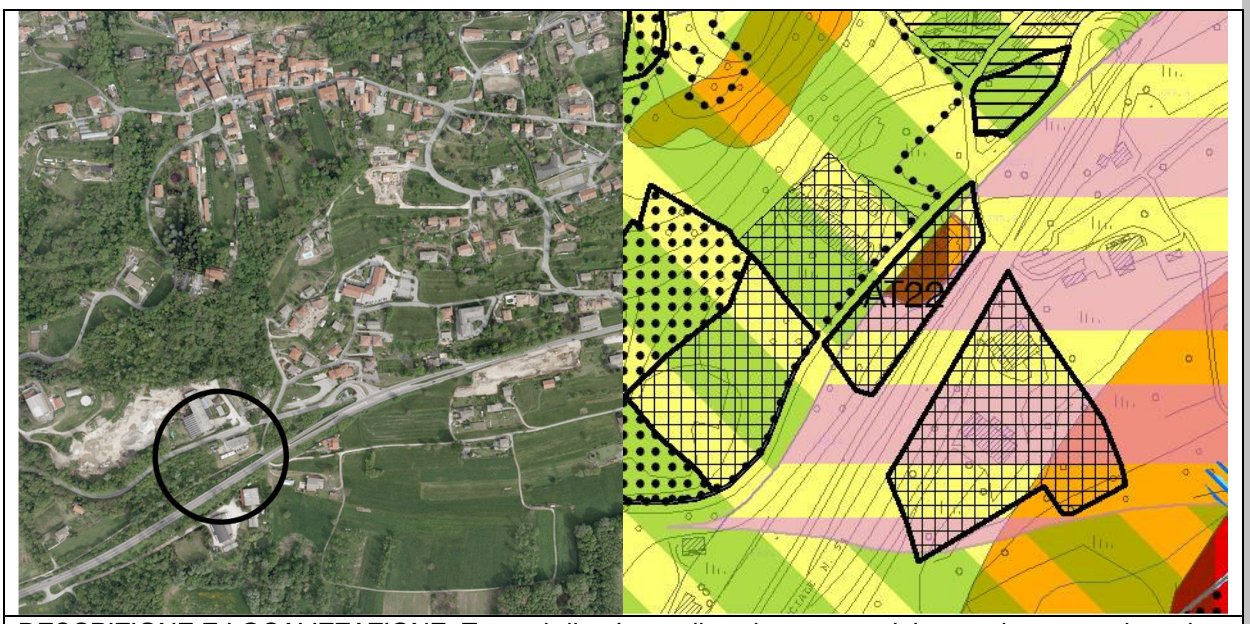
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/bassa.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile.
E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 22





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante e parzialmente boscata, sita sul lato nord della SS 394, alla confluenza del vecchio tratto della strada per Brenta.
DESTINAZIONE PREVISTA: PRODUTTIVO/ARTIGIANALE

VINCOLI: L'area è parzialmente identificata come bosco dal PIF, trasformabile a fini urbanistici, con obbligo di compensazione.
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
L'area è già prevista dal vigente PRG come zona D1 a destinazione produttiva/artigianale. L'area non risulta fornita di fognatura.
L'opportunità della trasformazione dell'area è legata all'obbligo di realizzazione di un nuovo tratto fognario che potrebbe a servire anche altre edifici esistenti.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato con obbligo di realizzazione di tratto fognario dalla Via per Brenta, vecchio corso della SS394, fino al proseguimento della Via Gaggiolo oltre il sottopasso della SS394, a scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria, nonché obbligo di cessione delle aree per servizi nella misura minima del 50% di quelle previste.
Le aree per servizi pubblici a parcheggio previsti potranno essere localizzate in fregio alla Via per Brenta. Le aree eventualmente non localizzate nell'ambito del P.A., a scelta dell'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate.
E' prevista inoltre la riqualificazione della strada consortile parallela alla SS394.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
L'area è in parte nella classe di fattibilità 2B e in parte nella classe 3F.
Classe 2B, Fattibilità con modeste limitazioni, aree subpianeggianti con buone caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV)
Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una

corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche. Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).
Classe 3F, Fattibilità con consistenti limitazioni, aree con riporti di materiale, aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto (IGT). Dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV).
Sono da prevedere:
- opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e di smaltimento delle acque superficiali e di eventuali acque sotterranee (RE),
- opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS).
- interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale (IRM)
Dovrà infine essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Scenario di pericolosità sismica Z2, amplificazioni topografiche, zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale) e Z4A, amplificazioni litologiche e geometriche, zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come insediamento produttivo nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	Stlp	servizi	Slp	Sf	Rc
Superficie territoriale	Superficie territoriale lorda di pavimento	Pari al 10% della Sf	Superficie lorda di pavimento	Superficie Fondiaria	Rapporto massimo copertura
mq	mq/mq	mq	mq	mq	%
5.581	0,8	507,30	4.464	5.073	40

H	Dcf	Ds	Df	Rp	Pcv
Altezza massima (all'intradosso delle travi di copertura)	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ((con zone agricole e verde/con zone già urbanizzate)	Distanza minima del fabbricato da strade (per strade < m 7,0/ m 7,0> strade < m 15,0/ per strade > m 15,0	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
ml	ml	ml	ml	%	
8,00	10,00/5,00	5,00/7,50/10,00	10,00	30	NO

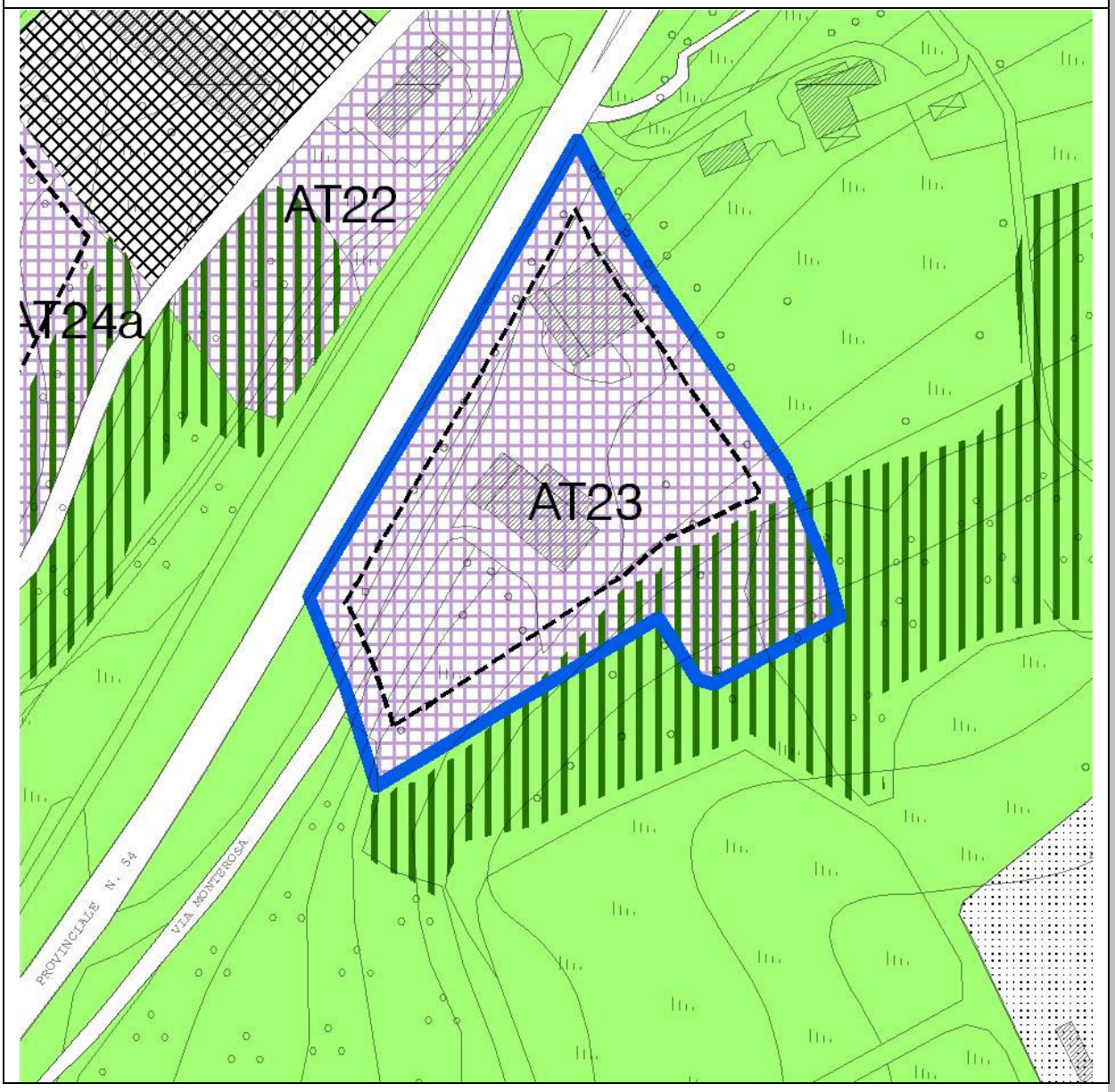
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.
Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione

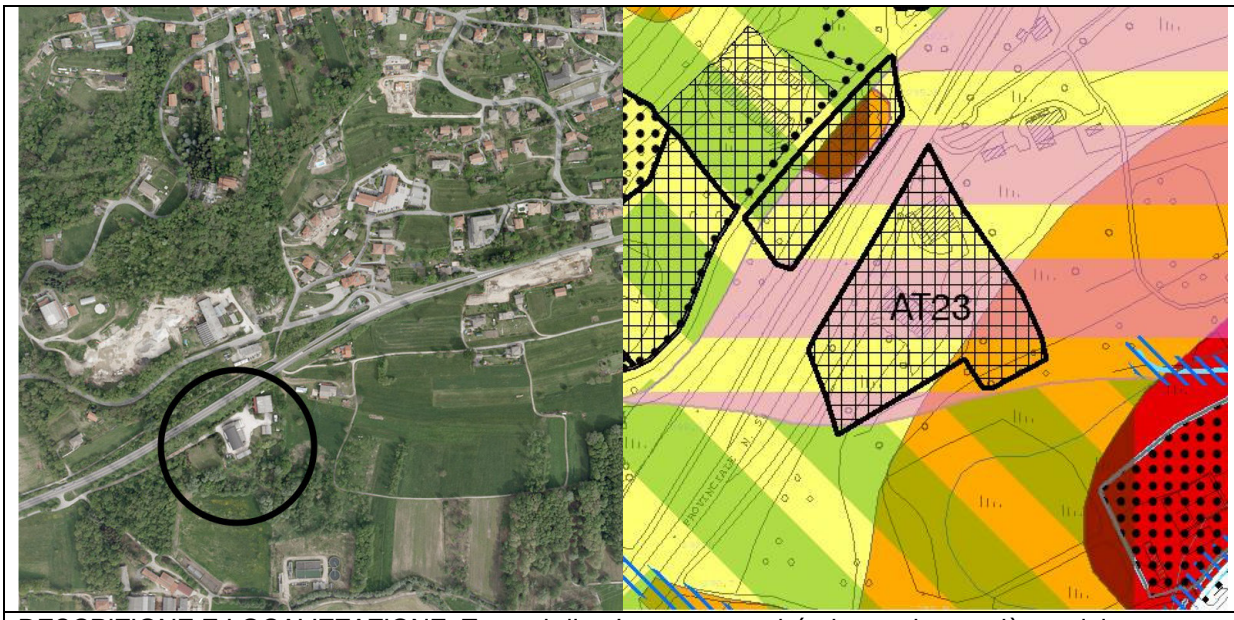
di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle con piantumazioni.
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.
Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione drenante e tipo prato armato nelle zone di sosta. Dovranno essere realizzate piantumazioni sui lati.
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 23





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area pressoché pianeggiante, già parzialmente edificata, sita sul lato sud della SS 394.
DESTINAZIONE PREVISTA: PRODUTTIVO/ARTIGIANALE

VINCOLI: L'area è parzialmente identificata come bosco dal PIF, non trasformabile a fini urbanistici.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
L'area è già prevista dal vigente PRG come zona D1 a destinazione produttiva/artigianale. L'area non risulta fornita di fognatura.
Si riconferma la medesima previsione.
La concentrazione volumetrica dovrà avvenire nell'area non boscata.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato con obbligo di realizzazione di tratto fognario dalla Via per Brenta, vecchio corso della SS394, fino al proseguimento della Via Gaggiolo oltre il sottopasso della SS394, a scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria, nonché obbligo di cessione delle aree per servizi nella misura minima del 50% di quelle previste.
Le aree per servizi pubblici a parcheggio previsti potranno essere localizzate in fregio alla Via per Brenta. Le aree eventualmente non localizzate nell'ambito del P.A., a scelta dell'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
L'area è in parte nella classe di fattibilità 2B e in parte nella classe 3C.
Classe 2B, Fattibilità con modeste limitazioni, aree subpianeggianti con buone caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV)
Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato

l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche. Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).
Classe 3C, Fattibilità con consistenti limitazioni, aree a bassa soggiacenza della falda, aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto (IGT). In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo.
Sono da prevedere:
- opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e di smaltimento delle acque superficiali e di eventuali acque sotterranee (RE),
- interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale (IRM)
Dovrà infine essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Scenario di pericolosità sismica Z4A, amplificazioni litologiche e geometriche, zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come insediamento produttivo nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	Stlp	servizi	Slp	Sf	Rc
Superficie territoriale	Superficie territoriale lorda di pavimento	Pari al 10% della Sf	Superficie lorda di pavimento	Superficie Fondiaria	Rapporto massimo copertura
mq	mq/mq	mq	mq	mq	%
14.946	0,8		11.957		40

H	Dcf	Ds	Df	Rp	Pcv
Altezza massima (all'intradosso delle travi di copertura)	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ((con zone agricole e verde/con zone già urbanizzate)	Distanza minima del fabbricato da strade	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
ml	ml	ml	ml	%	
8,00	10,00/5,00	(vedi art. 25)	10,00	30	SI

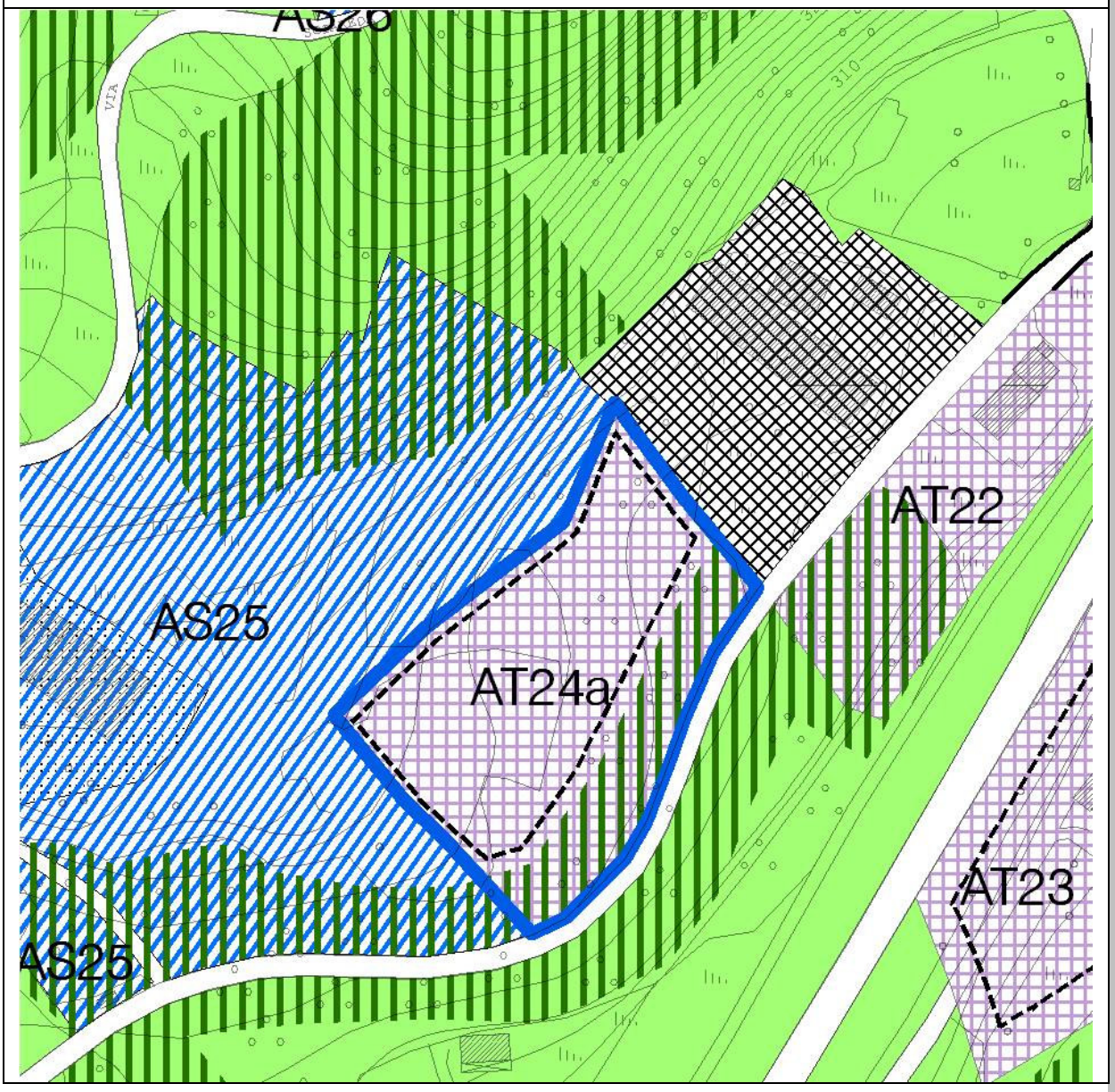
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/bassa.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

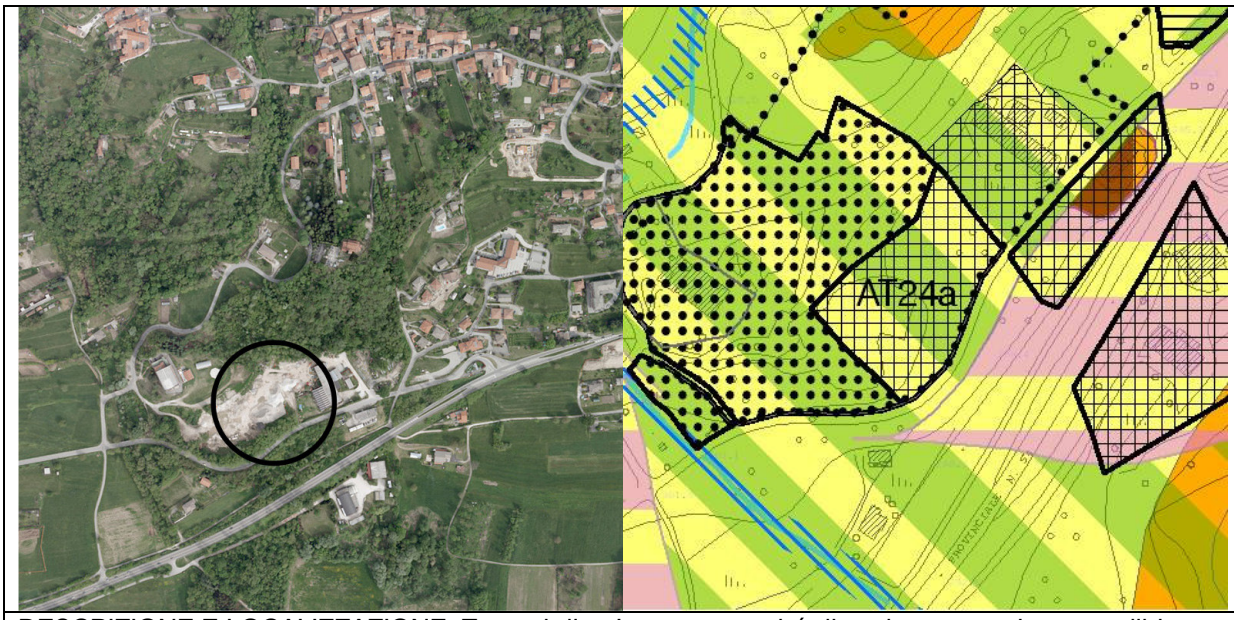
La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle con piantumazioni.
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.
Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione drenante e tipo prato armato nelle zone di sosta. Dovranno essere realizzate piantumazioni sui lati delle aree e lungo la viabilità interna.
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.
Dovrà essere mantenuta l'area boscata in fregio alla Via per Brenta e dovrà essere realizzata un'altra area piantumata abbastanza ampia al confine con l'area pubblica zona pic-nic.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 24a





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area pressoché digradante, attualmente adibita a cava non più in attività, sita sul lato nord della SS 394 e del vecchio tratto della strada per Brenta e contigua ad altra area artigianale e ad area a servizi pubblici, palestra e zona pic-nic.
DESTINAZIONE PREVISTA: PRODUTTIVO/ARTIGIANALE

VINCOLI: L'area è parzialmente identificata come bosco dal PIF, posto in fregio alla Via per Brenta, non trasformabile a fini urbanistici. E' assoggettata a vincolo ambientale dei 150 m dal torrente Crucione. Inoltre è integralmente compresa in zona a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/25.
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
L'area è attualmente adibita a cava non più utilizzata e versa pertanto in uno stato di degrado.
L'opportunità della sua trasformazione è proprio nella possibilità di riqualificazione dell'area realizzando un insediamento produttivo limitrofo ad altre aree produttive esistenti, in fregio ad una strada senza accesso diretto alla SS394 (accesso già in essere con la Via per Brenta) e per la sua conformazione, anche mediante il mantenimento delle aree boscate esistenti a filtro, ben mitigabile ai fini paesistico/ambientali.
Gli indici previsti nella proposta sono pari a 0,6 mq/mq, e altezza massima pari a m 8 con obbligo di realizzazione del tratto fognario da collegarsi alla fognatura comunale.
La concentrazione volumetrica dovrà avvenire nell'area non boscata, come indicato.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato o Piano di iniziativa Pubblica, con obbligo di realizzazione della viabilità interna ai lotti, e opere di urbanizzazione, fognature, verde, strade, parcheggi, illuminazione pubblica, a scorporo degli oneri di urbanizzazione, nonché obbligo di cessione delle aree per servizi nella misura minima del 50% di quelle previste.
Dovrà essere recepito il parere dell'ente competente in merito alla trasformazione dell'area soggetta a vincolo idrogeologico.
Le aree eventualmente non localizzate nell'ambito del P.A., a scelta dell'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate.
È d'obbligo il mantenimento della cortina boscata come indicato.
È indicato altresì l'utilizzo di piantumazioni ed alberature all'interno dell'area di intervento, con un attenta valutazione della progettazione degli spazi pubblici.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad

una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).
Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come area degradata nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

St	Stlp	servizi	Slp	Sf	Rc
Superficie territoriale	Superficie territoriale lorda di pavimento	Pari al 10% della Sf	Superficie lorda di pavimento	Superficie Fondiaria	Rapporto massimo copertura
mq	mq/mq	mq	mq	mq	%
9.550	0,8	868	7.640	8.682	40

H	Dcf	Ds	Df	Rp	Pcv
Altezza massima (all'intradosso delle travi di copertura)	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ((con zone agricole e verde/con zone già urbanizzate)	Distanza minima del fabbricato da strade	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
ml	ml	ml	ml	%	
8,00	10,00/5,00	10,00	10,00	30	SI

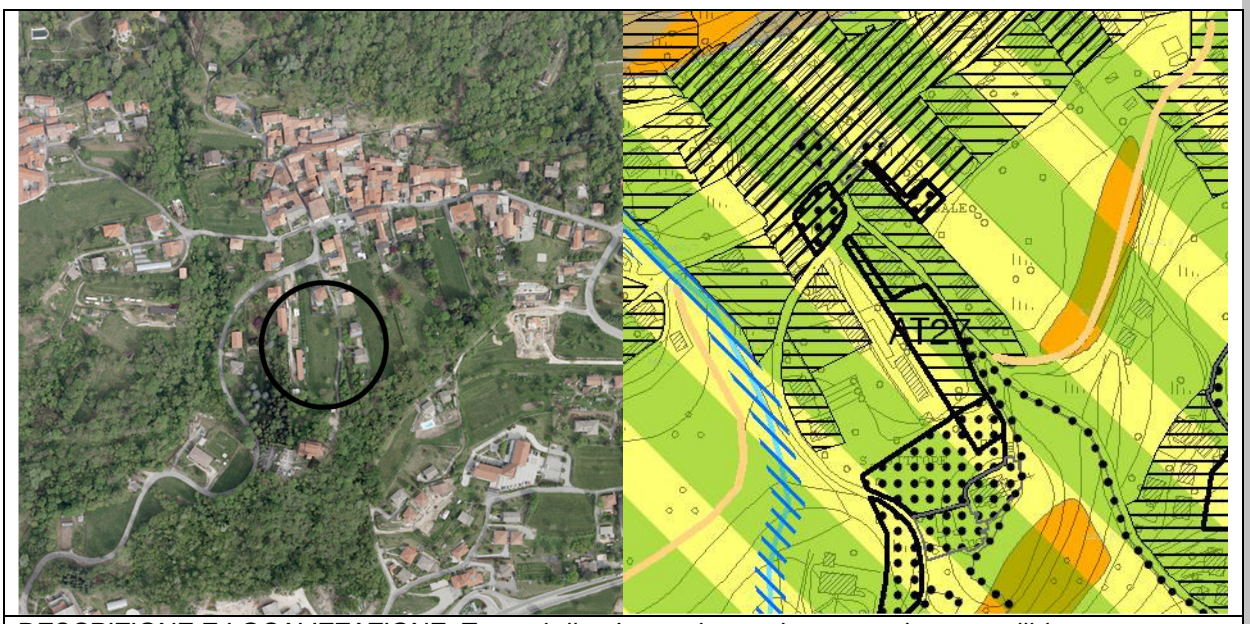
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/bassa.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle con piantumazioni.
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.
Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione drenante e tipo prato armato nelle zone di sosta. Dovranno essere realizzate piantumazioni sui lati delle aree e lungo la viabilità

interna.
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una loro ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.
Dovrà essere mantenuta l'area boscata in fregio alla Via per Brenta e dovrà essere realizzata un'altra area piantumata abbastanza ampia al confine con l'area pubblica zona pic-nic.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 27



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area pianeggiante attualmente adibita a prato polifita stabile, sita a valle del nucleo antico di Casale, lungo la strada che collega questo alla chiesa di San Salvatore e al cimitero.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE/ SERVIZI A PARCHEGGIO

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
La nuova area di trasformazione è contigua al centro storico e contigua a parte del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.
La sua trasformabilità realizza l'opportunità di prevedere l'attuazione di un parcheggio pubblico di grande utilità per il nucleo antico di Casale e per la vicina chiesa di San Salvatore.
Per inserimento ambientale dovrà essere mantenuta la conformazione pianeggiante dell'area con il piede dell'edificio, dovrà essere mantenuta la visuale della Chiesa di San Vittore dalla Via Sciareda e non potranno essere realizzati garage con rampe di accesso carraio ai piani interrati con accesso dalla Via San Vittore.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Si prevede l'attuazione mediante obbligo di Piano Attuativo convenzionato.
E' d'obbligo la cessione delle aree per servizi a parcheggio come identificati.
La volumetria edificabile verrà realizzata all'interno del Perimetro di Concentrazione Volumetrica Pcv.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione,

allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).
Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come zona agricola nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

St	It	servizi	V	ab	Sf
Superficie territoriale	Indice Territoriale		Volume	abitanti	Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mq	mc	n°	mq
3.506	0,3	200	1.052	7	2.841

Rc	H	Dcf	Df	Rp	Pcv
Rapporto massimo copertura	Altezza massima	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	Distacco dai fabbricati	Rapporto di impermeabilità	Perimetro di Concentrazione Volumetrica
%	ml	ml	ml	%	
25	6,50	5,00	10,00	30	SI

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica alta/molto alta, nell'ambito della Chiesa di San Vittore. Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese, a debita distanza di salvaguardia per mantenimento del cono visuale della Chiesa sia dalla Via Sciareda che dalla Via San Vittore, mantenendo la muratura di recinzione perimetrale a secco esistente e la quota del terreno attuale. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.
L'accesso per le auto alle autorimesse private dovrà avvenire dalla Via Sciareda mentre per l'accesso all'area a parcheggio pubblica dovrà essere mantenuto lo scivolo di accesso esistente lungo la Via San Vittore.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile. Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,00. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle.
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato. Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti di pregio. Una eventuale rimozione dovrà comportare una ripiantumazione in altra area individuata nell'ambito del progetto generale.
L'area a parcheggio pubblica dovrà essere realizzata con pavimentazione di tipo drenante e a prato armato per le aree di sosta. Dovrà essere limitato l'impiego di opere cementizie e di muratura.
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.

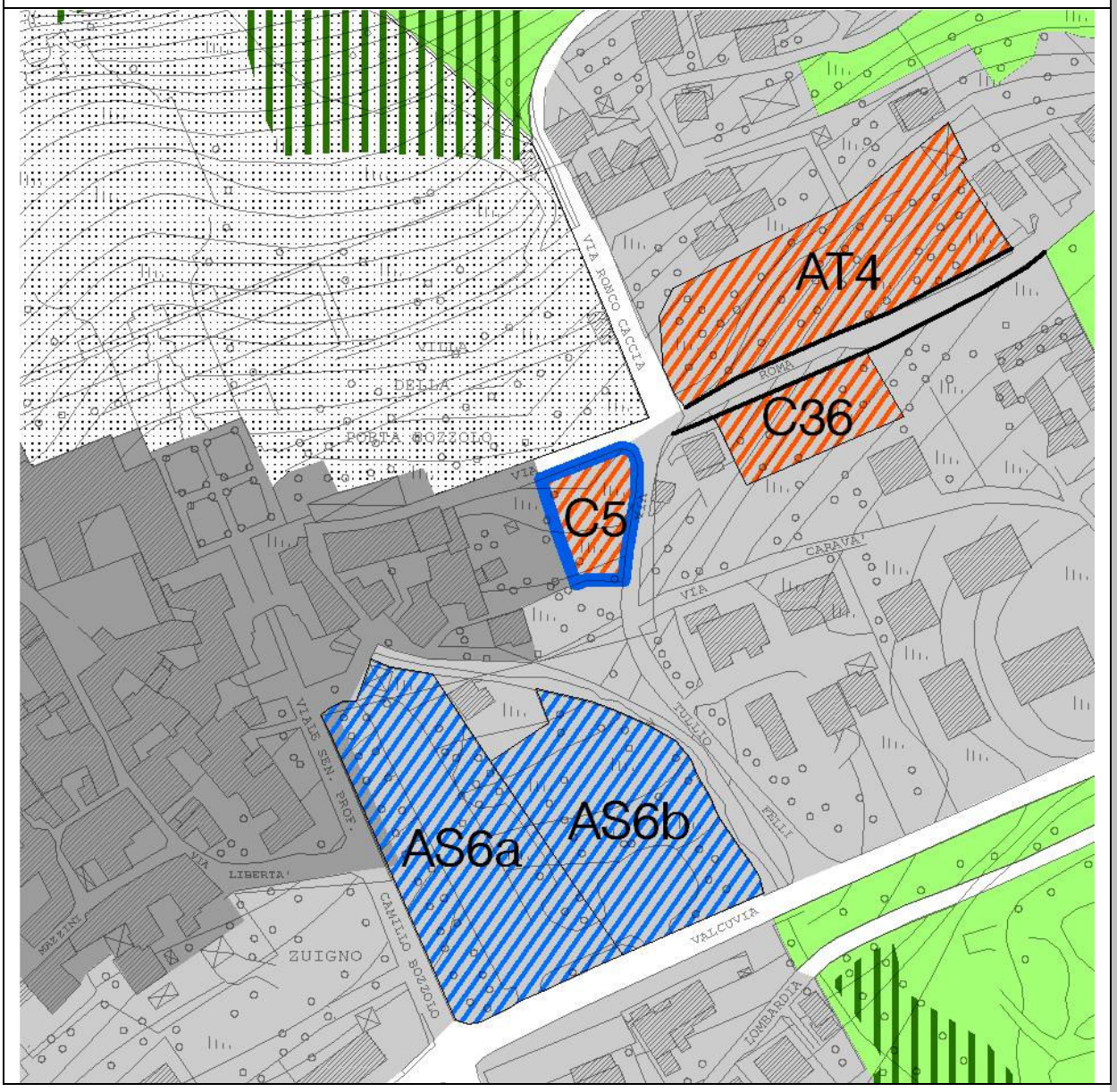
SCHEDE DELLE AREE DI COMPLETAMENTO

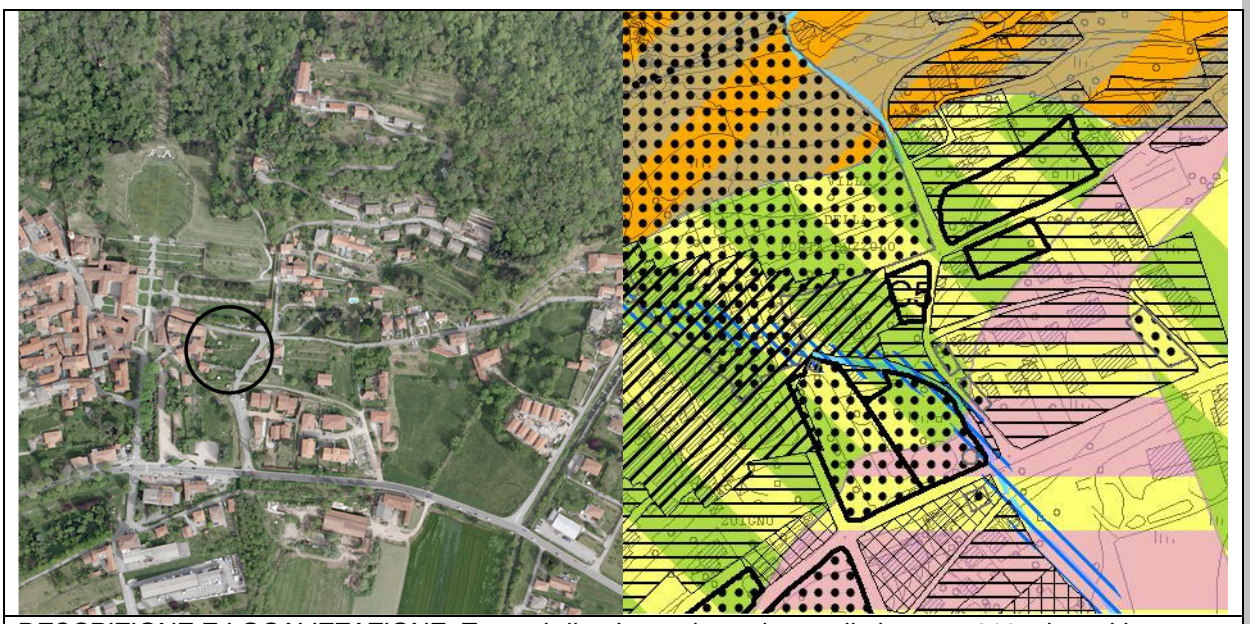
Attuazione demandata al Piano delle Regole

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Completamento 05





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area degradante, di circa mq 810, sita sul lato est del compendio immobiliare della Villa Bozzolo, in fregio alla Via Roma.
DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE: L'area è un lotto libero limitrofo al nucleo antico.
Il lotto di completamento prevede un edificabilità con indici pari a 0,6 mc/mq, per un volume edificabile pari a mc 486.
Per aspetti di tutela paesistica e di coni visuali l'altezza massima prevista è pari a m 4,50.
L'area non edificata dovrà essere sistemata a verde.
Dovrà essere posta particolare attenzione agli aspetti di inserimento ambientale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Attuazione demandata al Piano delle Regole

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale: Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50

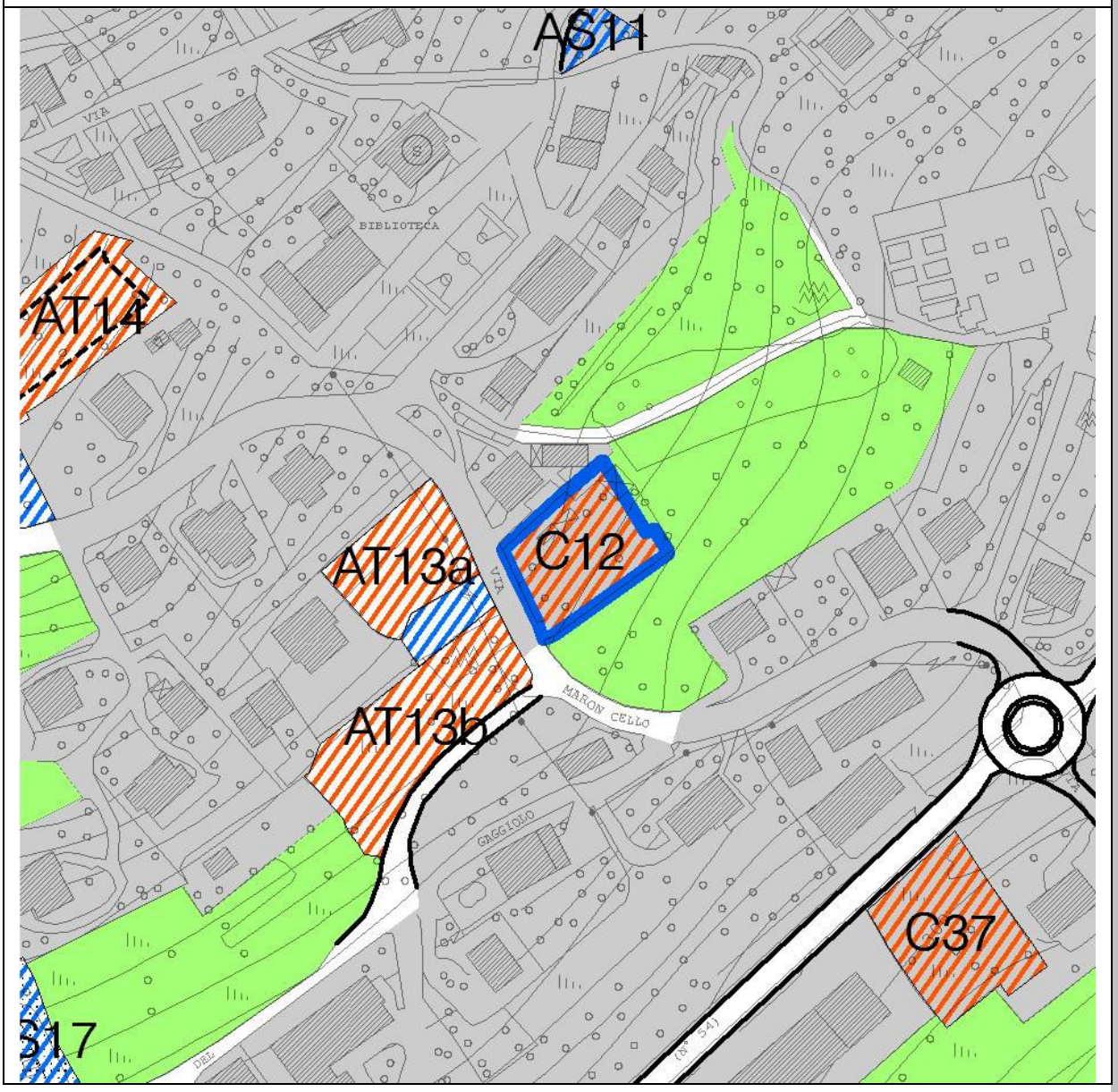
m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).
Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

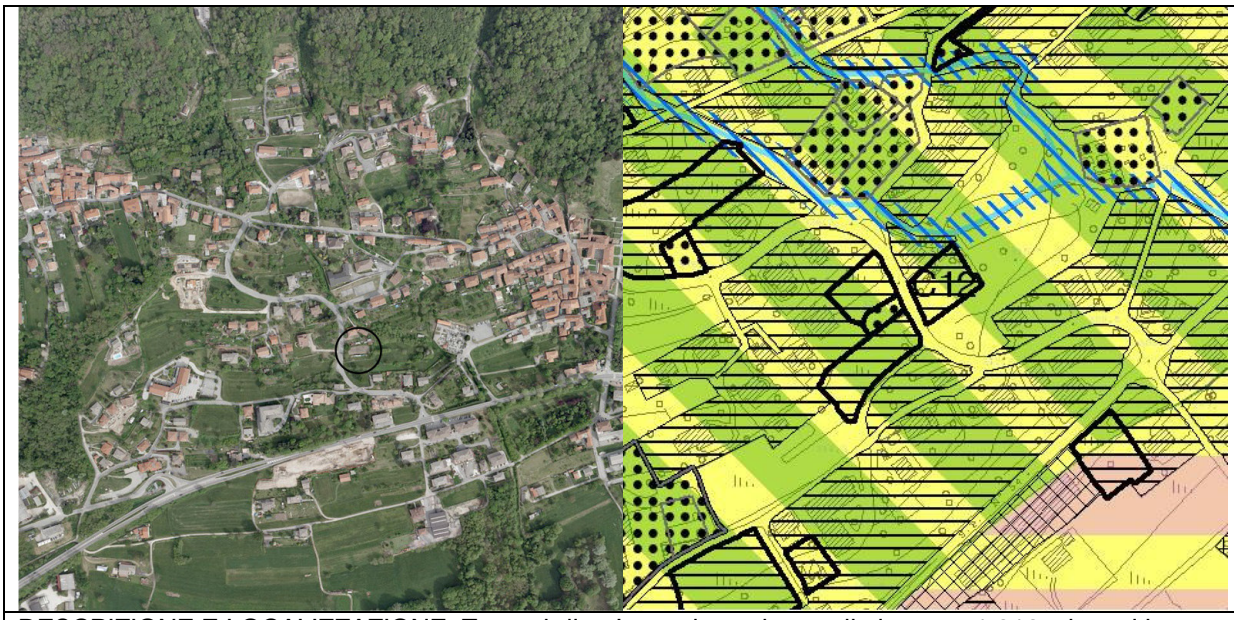
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Completamento 12





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area degradante, di circa mq 1.313, sita sul lato est della via Monte Nudo.
DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE

VINCOLI: L'area è compresa integralmente nella fascia dei 150 m dal Rio del Camposanto di vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Galasso)
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE: L'area è un lotto libero già previsto dal vigente PRG come lotto di completamento in zona B.
Si confermano i medesimi indici pari a 0,6 mc/mq, per un volume edificabile pari a mc 787.
L'altezza massima prevista è pari a m 7,50.
L'area non edificata dovrà essere sistemata a verde.
Dovrà essere posta particolare attenzione agli aspetti di inserimento ambientale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Attuazione demandata al Piano delle Regole

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione , allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50

m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI). Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Completamento 15

DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area digradante di circa mq 955, sita all'intersezione fra la via Sanda e la Via Aga, nei pressi dell'oratorio.

DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE

VINCOLI: vi è una fascia di rispetto del reticolo idrico di inedificabilità assoluta pari a m 10 rispetto al medesimo corso fluviale

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:
L'area è un lotto libero compreso all'interno del tessuto urbano consolidato.
Il PGT valuta l'opportunità di una sua trasformazione, data l'esiguità delle dimensioni, come lotto di completamento.
Si prevedono i medesimi indici delle zone di completamento pari a 0,6 mc/mq.
L'altezza massima prevista è pari a m 7,50.
L'area non edificata dovrà essere sistemata a verde.
Dovrà essere posta particolare attenzione agli aspetti di inserimento ambientale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Attuazione demandata al Piano delle Regole

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione , allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale

(IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI).
Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:
L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

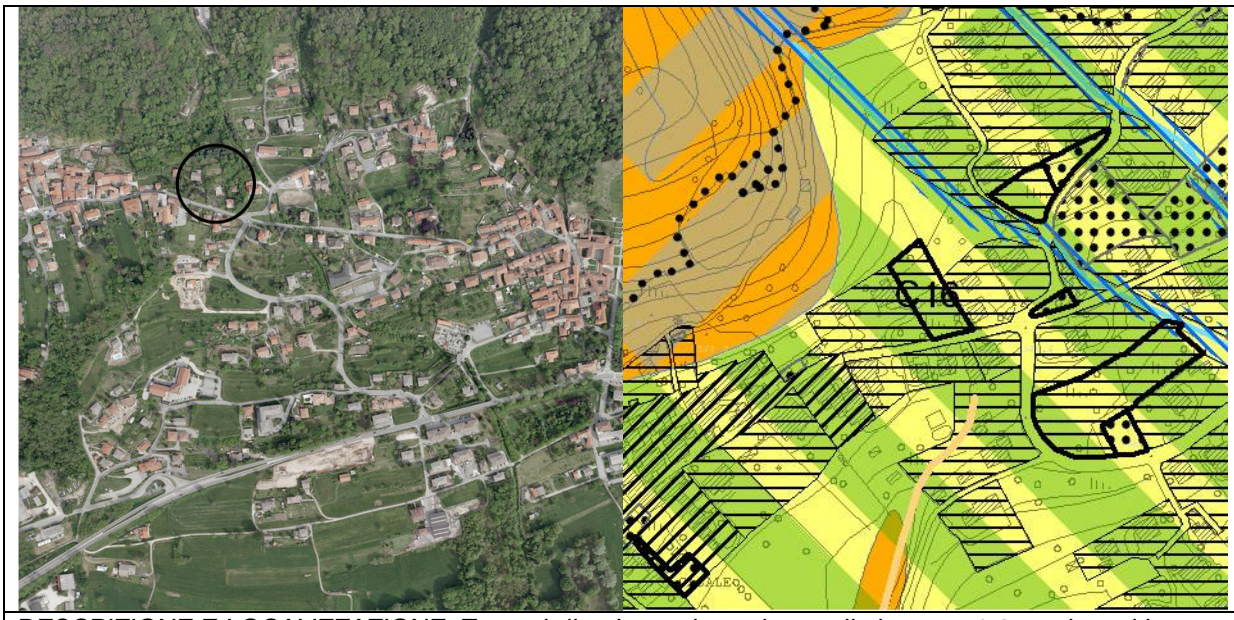
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA:
L'area è caratterizzata da sensibilità paesistica medio/alta.
Risulta necessario realizzare le costruzioni in modo da evitare fronti continue molto estese. Gli spazi a parcheggio seminterrati e le rampe esterne e di accesso carraie dovranno essere realizzati in modo tale che siano debitamente mitigati.
La verifica paesistica dovrà tenere conto dell'impatto generale dell'intervento con particolare attenzione all'utilizzo di colori e materiali. L'altezza e la conformazione della copertura dovranno essere tali da garantire il minore impatto possibile.
Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di murature di contenimento che non potranno essere più alte di m 1,50. E' consigliabile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere mantenute per quanto possibile le murature a secco esistenti. La conformazione delle aree esterne dei fabbricati dovrà mantenere eventuali sistemazioni a terrazzamenti a verde o morelle.
Le aree esterne dovranno essere sistemate a prato.
L'area a parcheggio pubblica dovrà essere realizzata con pavimentazione drenante e tipo prato armato nelle zone di sosta.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate/mascherate con siepi verdi.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Completamento 16



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area degradante, di circa mq 1.657, sita sul lato nord in fregio alla Via Libertà nei pressi del nucleo antico di Casale.
DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE

VINCOLI: L'area è compresa integralmente nella fascia dei 150 m dal Rio del Camposanto di vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Galasso)
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE: L'area è un lotto già previsto dal vigente PRG come lotto di completamento in zona B. Risulta già parzialmente occupato da edifici il cui volume dovrà essere detratto da quello ammissibile.
Si prevede nella proposta un indice di edificabilità pari a 0,6 mc/mq, per un volume edificabile pari a mc 994.
L'altezza massima prevista è pari a m 7,50.
L'area non edificata dovrà essere sistemata a verde.
Dovrà essere posta particolare attenzione agli aspetti di inserimento ambientale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Attuazione demandata al Piano delle Regole

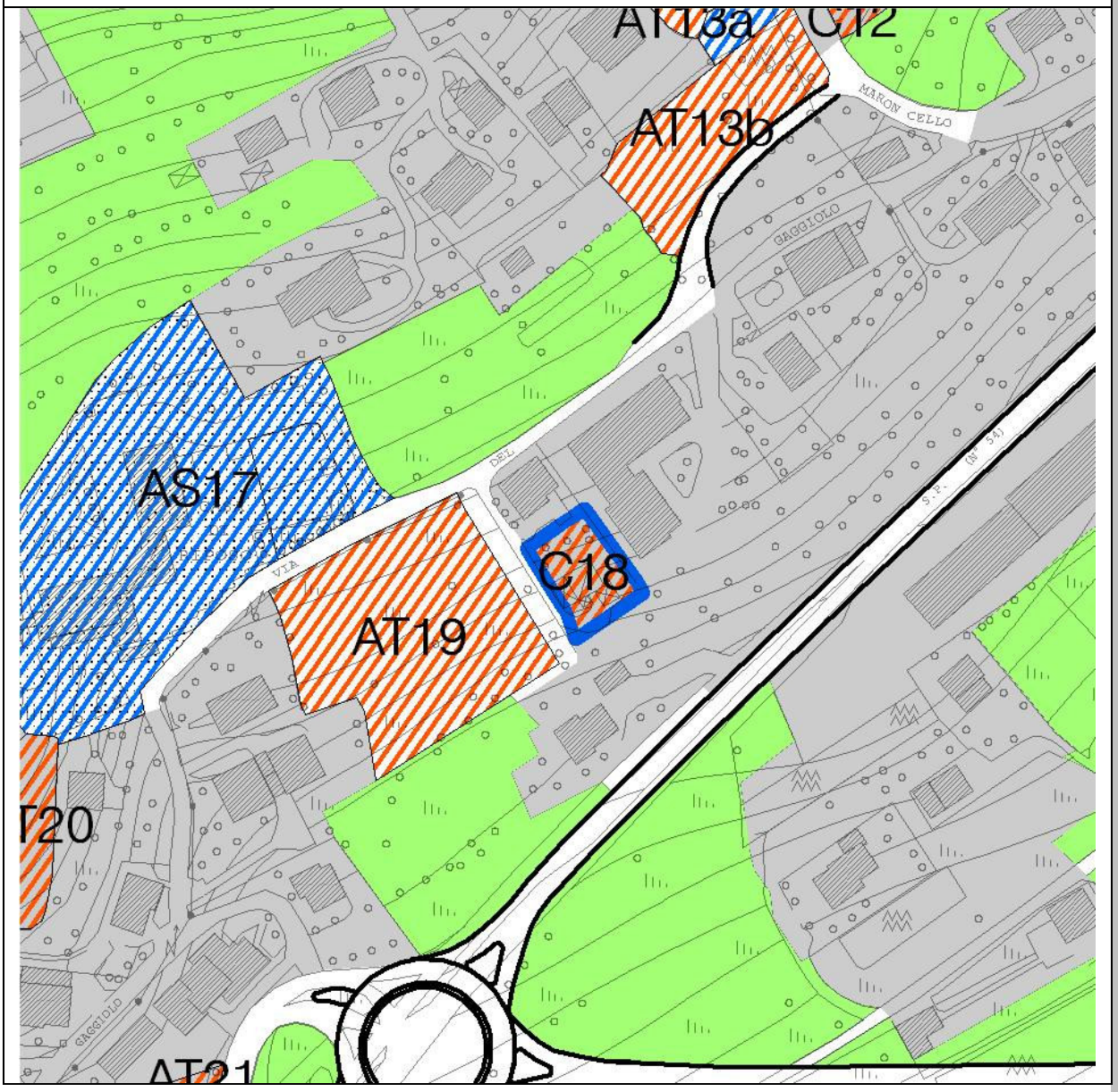
NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione , allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50 m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI). Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Completamento 18



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area degradante, di circa mq 682, sita sul lato sud della Via Gaggiolo a sud-ovest del nucleo antico di Zuigno.
DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE: L'area è un lotto libero intercluso.
Si prevede nella proposta un indice di edificabilità pari a 0,6 mc/mq, per un volume edificabile pari a mc 409.
L'altezza massima prevista è pari a m 7,50.
L'area non edificata dovrà essere sistemata a verde.
Dovrà essere posta particolare attenzione agli aspetti di inserimento ambientale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Attuazione demandata al Piano delle Regole

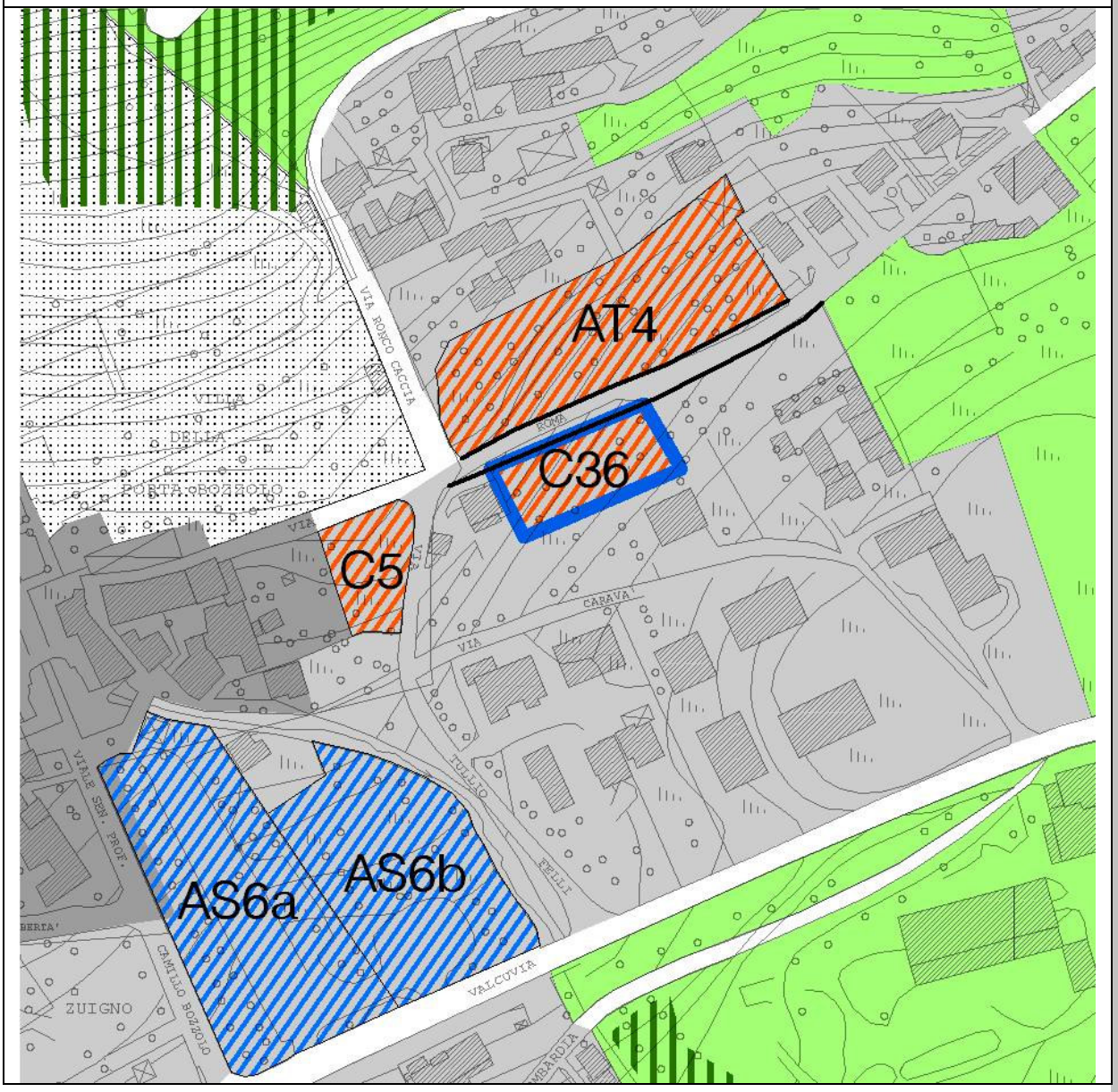
NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50

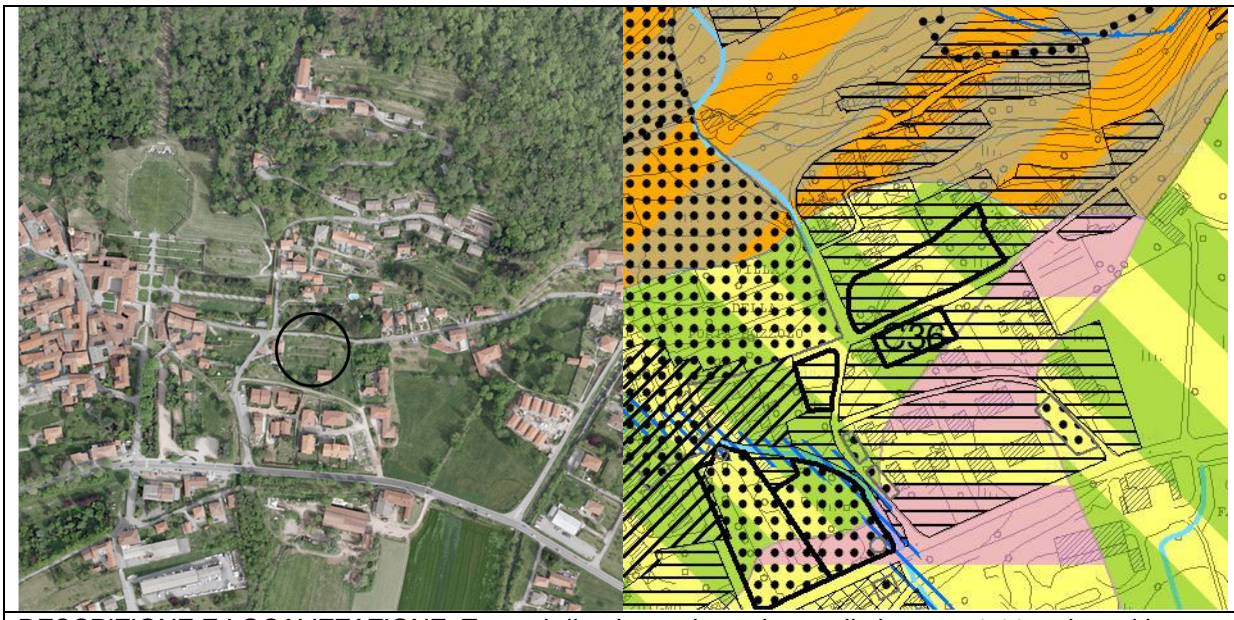
m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI). Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Completamento 36





DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area degradante, di circa mq 1.117, sita sul lato sud della Via Roma a sud-ovest del nucleo antico di Zuigno.
DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE: L'area è un lotto libero intercluso.
Si prevede nella proposta un indice di edificabilità pari a 0,6 mc/mq, per un volume edificabile pari a mc 670.
L'altezza massima prevista è pari a m 7,50.
L'area non edificata dovrà essere sistemata a verde.
Dovrà essere posta particolare attenzione agli aspetti di inserimento ambientale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Attuazione demandata al Piano delle Regole

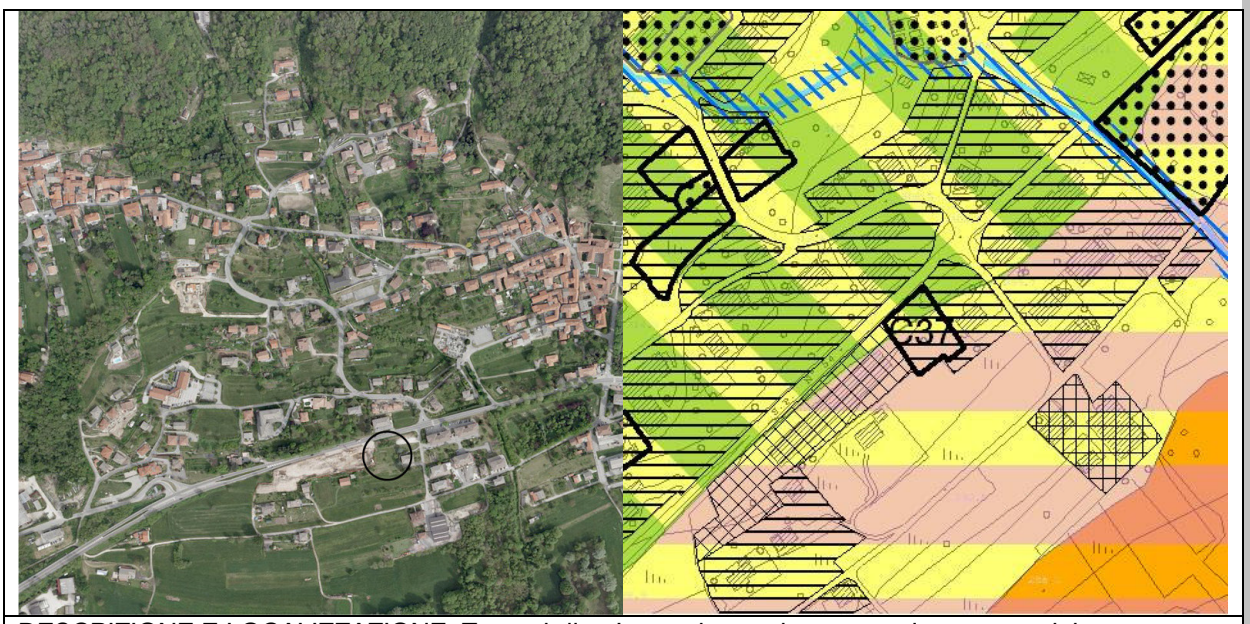
NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2A, aree terrazzate (debolmente acclivi o subpianeggianti) con discrete caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.
Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Per i progetti che prevedono la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di una fascia di 50

m dall'alveo del T. Marianna dovrà essere prodotta una verifica di compatibilità idraulica (SCI). Scenario di pericolosità sismica Z4B, amplificazioni litologiche e geometriche, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

Comune di Casalzuigno
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Completamento 37



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Trattasi di un'area pianeggiante, attualmente parzialmente adibita a parcheggio provvisorio, di circa mq 1.599, sita sul lato sud della SS 394.
DESTINAZIONE PREVISTA: RESIDENZIALE

VINCOLI: L'area è solo per una porzione compresa nella fascia dei 150 m dal Rio del Camposanto di vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Galasso)
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE: L'area è un lotto libero intercluso.
Si prevede nella proposta un indice di edificabilità pari a 0,6 mc/mq, per un volume edificabile pari a mc 959.
L'altezza massima prevista è pari a m 7,50.
L'area non edificata dovrà essere sistemata a verde.
Dovrà essere posta particolare attenzione agli aspetti di inserimento ambientale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Attuazione demandata al Piano delle Regole

NORME GEOLOGICHE DI PIANO:
Fattibilità con modeste limitazioni, classe 2B, aree subpianeggianti con buone caratteristiche geotecniche e senza particolari problematiche geomorfologiche, assenza di particolari situazioni di vulnerabilità.
Prescrizioni e indagini preventive necessarie e interventi da prevedere in fase progettuale:
Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto. In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV)
Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE) . Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche. Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).
Scenario di pericolosità sismica Z4A, amplificazioni litologiche e geometriche, zona di fondovalle con

presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi e zona 4B, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia.
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area è inquadrata come tessuto residenziale nella tavola DdP01 "Inquadramento territoriale, uso del suolo e mobilità d'area vasta", non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

ALLEGATO B) VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DELLE TRASFORMAZIONI

Il presente allegato fornisce indicazioni circa le "modalità per l'esame paesistico delle trasformazioni", quale strumento finalizzato al corretto inserimento delle trasformazioni nel territorio in relazione agli elementi connotativi del paesaggio in essere.

La valutazione dell'impatto paesistico è effettuata attraverso la valutazione della **sensibilità del sito** e dell'**incidenza del progetto** proposto.

Il livello di sensibilità del sito è dato dalla Tavola DdP08 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi (redatta tenendo conto dei tre differenti criteri di valutazione morfologico, strutturale, vedutistico, simbolico per i quali si riportano i modi e chiavi di lettura) facente parte degli elaborati del documento di piano sulla quale vengono riportate le diverse classi di sensibilità.

Tabella 1 – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi – articolazione esplicativa

Modi di valutazione	*Chiavi di lettura a livello sovralocale*	*Chiavi di lettura a livello locale*
1. Sistemico	• Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di: – interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo) – interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale) – interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario) • Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni colturali di un particolare ambito geografico)	• Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale: – di interesse geo-morfologico – di interesse naturalistico – di interesse storico agrario – di interesse storico-artistico – di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verd e/o siti di rilevanza naturalistica) • Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un ele vato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico dei valori di immagine
2. Vedutistico	• Percepibilità da un ampio ambito territoriale • Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale • Inclusione in una veduta panoramica	• Interferenza con punti di vista panoramici • Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-am bientale • Interferenza con relazioni percettive significative tra elemen locali (verso la rocca, la chiesa etc..)
3. Simbolico	• Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche • Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)	• Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno statu di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi simbolici della cultura/tradizione locale)

La valutazione qualitativa sintetica della classe di sensibilità paesistica del sito viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- sensibilità paesistica molto bassa (non individuata sul territorio comunale di Casalzuigno)
- sensibilità paesistica bassa
- sensibilità paesistica media
- sensibilità paesistica medio/alta
- sensibilità paesistica alta
- sensibilità paesistica molto alta

Ai soli fini della compilazione della tabella "Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti" la classe di sensibilità paesistica (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

- 1= sensibilità paesistica molto bassa (non individuata sul territorio comunale di Casalzuigno)
- 2= sensibilità paesistica bassa
- 2/3 = sensibilità paesistica medio/bassa
- 3= sensibilità paesistica media
- 4= sensibilità paesistica alta
- 5= sensibilità paesistica molto alta

Il grado di incidenza del progetto è valutato in relazione alle caratteristiche dimensionali, architettoniche, proporzionali e di contesto riassunte nella seguente tabella

Parametro	*Caratterizzazione del contesto* *Descrive il contesto relativamente a:*	*Caratterizzazione del progetto*
1. Altezza / profilo	1. altezze degli edifici, andamento dei profili	Confronta le caratteristiche de progetto con quelle del contesto
2. Planimetria / moduli / allineamenti	2. disposizione e allineamento degli edifici, moduli dimensionali	
3. Rapporto con il terreno	3. andamento del terreno: profili in sezione	
4. Articolazione volumetrica	4. trattamento dei volumi: elementari, articolati...	
5. Prospetti / pieni-vuoti	5. rapporto tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene tenendo conto anche presenza di logge, portici, bow-window e balconi	
6. Coperture	6. tipologie di copertura prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali	
7. Materiali / colori dei prospetti	7. finiture di facciata (materiali, colori, ecc.)	
8. Trattamento degli spazi esterni non edificati	8. disposizione e arredo degli spazi esterni conseguente ad un'organizzazione progettuale	
9. Altri elementi salienti (da specificare)	9.	

Tabella 2 – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto – Articolazione esplicativa

Criterio di valutazione	*Parametri di valutazione a scala sovralocale*	*Parametri di valutazione a scala locale*
1. Incidenza morfologica e tipologica	• coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto: – alle forme naturali del suolo – alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico – alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale	• conservazione o alterazione dei caratteri morfologi del luogo • adozione di tipologie costruttive più o meno affini quelle presenti nell'intorno per le medesime destina zioni funzionali • conservazione o alterazione della continuità dell relazioni tra elementi storico-culturali o tra elemen naturalistici
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	• coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale	• coerenza, contrasto o indifferenza del progetto r spetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, in teso come intorno immediato
3. Incidenza visiva	• Ingombro visivo • Contrasto cromatico • Alterazione dei profili e dello skyline	• ingombro visivo • occultamento di visuali rilevanti • prospetto su spazi pubblici
4. Incidenza ambientale	• Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico ambientale	
5. Incidenza simbolica	• adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo	• capacità dell'immagine progettuale di rapportar convenientemente con i valori simbolici attribuiti da la comunità locale al luogo (importanza dei segni del loro significato)

La valutazione d'incidenza del progetto deve essere valutata dal progettista, in relazione alla sensibilità del sito, e verificata dalla preposta Commissione per il paesaggio alla formulazione del parere paesistico.
La valutazione qualitativa sintetica del grado di incidenza del progetto viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Incidenza paesistica molto bassa
- Incidenza paesistica bassa
- Incidenza paesistica media
- Incidenza paesistica alta
- Incidenza paesistica molto alta

Ai soli fini della compilazione della tabella "Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti" il grado di incidenza paesistica (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

- 1= Incidenza paesistica molto bassa
- 2= Incidenza paesistica bassa
- 3= Incidenza paesistica media
- 4= Incidenza paesistica alta
- 5= Incidenza paesistica molto alta

Al fine della verifica, da parte della Commissione per il Paesaggio, del valore di incidenza del progetto valutato dal progettista, lo stesso è tenuto a fornire la documentazione riportata nella seguente tabella relativa alle diverse categorie di opere di interventi.

Tipo di intervento	edifici											
	manutenzione, restauro, risanamento conservativo	ristrutturazione e ampliamentii	nuovi edifici	cartelli o altri mezzi pubblicitari	linee elettriche aeree	Opere di viabilità (puntuali)	opere di viabilità (estese)	opere idrauliche (puntuali)	opere idrauliche (estese)	interventi aree demanio lacuale	attività estrattiva di cava e smaltimento rifiuti	opere di sistemazione montana
RELAZIONE PAESAGGISTICA	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
STATO DI FATTO:												
1 Inquadramento territoriale (corografia, aerofotogrammetria….)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
2 Planimetria generale con indicazione caratteri paesaggistici esistenti	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
3 Piano quotato		*	*		*	*	*	*	*	*	*	*
4 Rilievo dello stato di fatto	*	*	*		*	*	*	*	*	*	*	*
5 Documentazione fotografica	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
PROGETTO:												
1 Planimetria con inserimento ambientale (evidenziazione caratteri estetici)			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
2 Sezioni ambientali			*		*	*	*	*	*	*	*	*
3 Piante, prospetti e sezioni	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
4 Indicazioni dei materiali d'impiego ed eventuali particolari costruttivi	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
5 Simulazione fotografica		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
6 Eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

Allegato A - d.g.r. 15 marzo 2006 - n. 8/2121 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

La tabella "Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti" viene compilata sulla base dei giudizi complessivi di incidenza del progetto e di sensibilità del sito (quest'ultimo fornito dalla Tavola DdP08 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi).

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
5	**5**	**10**	**15**	**20**	**25**
4	*4*	**8**	**12**	**16**	**20**
3	*3*	**6**	**9**	**12**	**15**
2	*2*	*4*	**6**	**8**	**10**
1	*1*	*2*	*3*	*4*	**5**

Quando il risultato è inferiore a 5 il progetto è da ritenersi ad impatto inferiore alla soglia di rilevanza, ed è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico. Qualora il risultato sia compreso tra 5 e 15 il progetto è considerato ad impatto rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinare il giudizio di impatto paesistico. Qualora il risultato, invece, sia superiore a 15 l'impatto paesistico risulta oltre la soglia di tolleranza, pertanto il progetto è soggetto a valutazione di merito come tutti quelli oltre la soglia di rilevanza; nel caso in cui il giudizio di impatto paesistico sia negativo può essere respinto per motivi paesistici, fornendo indicazioni per la completa progettazione.

Relativamente alle componenti prettamente urbanistiche indicate nelle carte del paesaggio (Tavole DdP06 e DdP09) per le quali non si forniscono indicazioni o indirizzi si rimanda alle norme attuative specifiche degli altri atti di piano.

Per quanto non specificato nel presente Allegato relativamente alle componenti paesistiche rappresentate ed in relazione alla specifica tipologia di intervento si rimanda agli elaborati:

- Approfondimenti tematici – vol. 2 – PTCP
- Repertori del Paesaggio – PTCP
- Capo I NTA – PTCP
- PTPR

CARATTERI TIPOLOGICI DEL PAESAGGIO

L'identificazione dei caratteri tipologici del paesaggio lombardo, come indicato nel volume 2 del PTPR, segue un criterio gerarchico per cui all'interno di sei grandi ambiti geografici si distingueranno tipologie e sottotipologie.
Il territorio comunale di Casalzuigno appartiene all'ambito geografico della *fascia prealpina* ed in particolare è caratterizzato dai paesaggi della *montagna e delle dorsali prealpine* e dai *paesaggi delle valli prealpine*.
Vengono di seguito elencati gli ambiti e i beni oggetto di tutela e gli indirizzi forniti dal PTPR e dal PTCP per il paesaggio della fascia prealpina:

INDIRIZZI DI TUTELA DEL PTPR

Ambiti, siti, beni paesaggistici esemplificativi dei caratteri costitutivi del paesaggio locale.

Componenti del paesaggio fisico:
crinali e versanti prealpini; valli sospese (Valganna, Val Marchirolo, valle di Pralugano, Val Rancina), trovanti (Preia Buia, Sasso Cavallaccio), grotte e cavità (Cunardo, Valganna), emergenze particolari (rupe di Caldé); zona fossilifera di Besano; morene, conche e laghi (Varese, Comabbio, Monate);

Componenti del paesaggio naturale:
zone umide e torbiere (Palude Brabbia e Isolino Virginia, lago di Biandronno…); laghi e zone umide intervallive (Ganna, Ghirla, zona umida di Brinzio, Delio…); boschi e brughiere dei ripiani terrazzati di Tradate, Gallarate, Somma Lombardo, Casorate Sempione, Gornate Olona e Castelseprio…); aree naturalistiche e faunistiche (Campo dei Fiori, fascia collinare intermorenica dei laghi, valle del Ticino, alta Val Veddasca, Monte Sette Termini, Valganna, Monte Orsa…);

Componenti del paesaggio agrario:
dimore rurali del Varesotto a portico e loggiato ('lòbia'), a ballatoio nelle valli del Luinese; terrazzi di coltivazione, prati e coltivi promiscui della collina; 'ghiacciaie' di Cazzago Brabbia; 'alpi' e 'monti' della Veddasca e Dumentina; ambiti del paesaggio agrario o ambiti insediativi particolarmente connotati (prati e coltivi della valle del Lenza, coltivi e antiche attività molitorie della valle del T. Acquanegra, coltivi di terrazzo della Valtravaglia da Nasca a Bedero, conca di Brinzio, praterie umide della Valcuvia e della Valganna, coltivi e macchie boschive del Campo dei Fiori…)

Componenti del paesaggio storico-culturale:
sistema delle ville e residenze nobiliari della fascia morenica (Azzate, Varese, Gazzada, Besozzo…) e altre residenze nobiliari del Varesotto (Cadegliano, Frascarolo, Bisuschio, Casalzuigno…); abbazie e conventi (Cairate, Rancio Valcuvia, Voltorre, Ganna, Santa Caterina del Sasso, Torba, Sesto Calende…); elementi, tracce, tradizioni della presenza di San Carlo Borromeo nel territorio varesino; edifici religiosi isolati (Castelseprio), oratori campestri, cappelle, 'via crucis', 'sacri monti' (Varese); affreschi murali, orologi solari, nicchie, statue…; sistema delle fortificazioni del territorio varesino (Varese, Angera, Somma Lombardo, Besozzo, Fagnano Olona, Orino, Ispra…); siti archeologici (Castelseprio, Golasecca, Arsago Seprio, Angera, Isolino Virginia, Besano, Torba); archeologia industriale e paleoindustriale delle valli del Ticino, Arno, Olona e dei dintorni di Varese (molini, folle e cartiere della valle dell'Olona, cotonifici del Ticino e del bacino di Gallarate, birrificio di Induno Olona, vetrerie di Laveno); impianti collettivi e equipaggiamenti sociali delle aree vetero-industriali (case operaie di Gallarate, Busto, Varano Borghi; ospedali, colonie, scuole, asili, convitti; ex-villaggio Tci al Piambello); sedimi dismessi di reti storiche di trasporto (ferrovia della Valle Olona e Valmorea, funicolare di Varese, 'ipposidra' del Ticino) e loro equipaggiamenti (stazioni e fermate delle ex-tramvie varesine); architetture in stile floreale d'inizio Novecento di Varese e dintorni; architettura romanica del Varesotto (Bedero, Sarigo, Leggiuno, Comerio, Luvinate, Ganna, Arcumeggia, Sesto Calende, Brebbia, Voltorre…); porti, darsene e imbarcaderi del Verbano; cave e miniere di tradizione storica (cave di Saltrio, cave di granito e porfido di Cuasso); tracciati storici (strada mercantile della Val Ganna, 'via Mercatorum' del Ticino), sentieri e selciati dei percorsi di servizio ai centri montani;

Componenti del paesaggio urbano:
centri storici (Busto Arsizio, Gallarate, Luino, Saronno, Varese e ex-castellanze, Gavirate, Sesto Calende, Tradate, Malnate, Porto Ceresio, Cuvio, Casalzuigno, Albizzate, Induno Olona, Ganna, Angera, Arcisate, Arcumeggia, Arzago Seprio, Azzate, Bisuschio, Castiglione Olona, Lonate Pozzolo, Maccagno, Somma Lombardo, Viggiù, Brinzio, Arolo, Bassano, Cadegliano, Caldé, Castello Cabiaglio, Laveno, Brebbia, Due Cossani, Fabiasco, Lavena, Rancio Valcuvia, Viconago …); centri e nuclei storici montani della Val Veddasca (Cadero, Graglio, Armio, Lozzo, Biegno, Curiglia, Monteviasco);

Componenti e caratteri percettivi del paesaggio:
belvedere, punti panoramici (Campo dei Fiori, Piambello, Sasso del Ferro, Monte Lema, Monte San Clemente, Sant'Antonio); immagini e vedute dell'iconografia romantica del Varesotto (Gazzada, Campo dei Fiori); altri luoghi dell'identità locale (Giardini Estensi a Varese, Sacro Monte e Campo dei Fiori, Santa Caterina del Sasso, Rocca di Caldé, Castelseprio…).

AMBITO DI PAESAGGIO DELLA FASCIA PREALPINA

Oltre la fascia emergente dell'edificio alpino inizia la sezione prealpina: un territorio ampio, pari a circa un quarto della superficie regionale, che si salda a nord con i massicci cristallini delle Alpi. La sezione prealpina lombarda è sostanzialmente formata da strutture sedimentarie, se si escludono le "finestre" di affioramento dello zoccolo paleozoico, cristallino, corrispondente alle Alpi Orobiche, all'alto Bresciano ad ovest della linea delle Giudicarie e a sud dell'Adamello. Questo massiccio è formato da un'unica massa intrusiva (tonalite) di graniti che costituisce una specie di bastione dell'intera fascia lombarda.
Le valli che penetrano le diverse masse montuose sono tutte fortemente incise, considerata la forte energia del rilievo delle zone più interne. Hanno sviluppo meridiano e presentano il tipico modellamento glaciale, sostenuto a suo tempo dalla grande capacità di alimentazione dei bacini vallivi interni interessati da transfluenze e confluenze varie.
Un insigne geologo lombardo, Torquato Taramelli, lasciò una sintetica ma efficace descrizione di questo paesaggio: «Vorrei possedere la penna del Manzoni per esprimere la poesia di questo paesaggio così selvaggio e domestico a un tempo, dove si alternano con delicatezza le movenze più svariate dei pendii e si succedono le vette e si sovrappongono i piani di vista e si alternano le ombre e si addensano i boschi e si estendono i pascoli in quella giusta misura che appaga l'occhio e ricrea lo spirito senza opprimerlo. Per poco che noi vogliamo esaminare la geologia delle Prealpi, potremo facilmente renderci conto di questa varietà di paesaggio e del carattere che questo acquista in ciascuna valle o parte di essa; basta fissare nella mente qualche corrispondenza fra la natura del paesaggio e la qualifica della roccia che lo determina. Così se si tratta di calcari magnesiaci o dolomitici, i monti che ne sono formati hanno le vette a guglia con versanti nudi, con burroni, con stratificazioni grandiose, di colorito cinereo o giallo chiaro, con frane abbondanti ma coperte dalla vegetazione. Se invece sono montagne di calcari puri o leggermente marnosi, abbiamo quell'altro aspetto a contorni meno aspri, però abbastanza mossi, a larghi festoni, a lunghi crinali, a valli profonde ma in ogni senso accessibili e boscose. Se invece si tratta di terreni scistosi o marnosi o arenacei, ecco i rilievi farsi morbidi e le valli frastagliarsi e la vegetazione addensarsi ed estendersi i pascoli e spesseggiare gli abitati e divenire insomma il paesaggio più familiare e più ameno».
È tuttavia la formazione dei laghi, dovuta ai materiali di costipazione e di sbarramento depositati dai ghiacciai pleistocenici, a rappresentare l'episodio più marcato della Lombardia prealpina. Essi introducono l'eccezionalità nel paesaggio, un'eccezionalità che si misura nei condizionamenti che questi bacini impongono alla penetrazione verso gli alti bacini vallivi, nell'amenità del paesaggio lacustre, nelle condizioni climatiche che le masse d'acqua inducono nell'ambiente locale, reso manifesto soprattutto nella vegetazione. Un abito vegetale le cui specificità furono suggellate dai botanici denominando Insubria la regione dei laghi lombardi. Qui si trovano specie mediterranee (come il leccio che si arrampica sui versanti rupestri del Garda), per non parlare delle piante coltivate, come l'olivo, e delle piante esotiche che ornano parchi e giardini delle ville dei borghesi qui attratti nelle fasi delle loro affermazioni finanziarie (nel periodo della dominazione veneta il ceto possidente patrizio, in epoca ottocentesca la borghesia industriale, oggi il ceto professionale e la media borghesia).
Fra i solchi che penetrano verso l'interno delle Alpi, i laghi inducono una discriminazione netta anche dal punto di vista antropico. Benchè sui versanti dei monti che vi prospettano si ritrovi un'organizzazione di tipo alpino non tanto diversa da quella che si ha nelle valli (organizzazione in senso altitudinale basata sullo sfruttamento del bosco e del pascolo d'alta quota), sulle rive lacustri si riscontra altresì un paesaggio del tutto particolare. Esso ha i suoi fulcri territoriali nei vecchi borghi posti sui conoidi di sponda o sui terrazzi; in passato la popolazione viveva sia utilizzando le risorse del lago (facendosi pescatori) sia le risorse della montagna sovrastante (bosco, pascoli, ecc.), ma oggi basano la loro economia sulla monocoltura turistica. In conseguenza di ciò sono avvenute trasformazioni profonde: residences, alberghi, seconde case sono sorti lungo lago, intorno ai vecchi borghi e alle ville della borghesia industriale del secolo scorso, ed anche a una quota superiore, sui versanti, non sono mancate le manomissioni.
L'industrializzazione, riconvertendo l'economia delle valli lombarde a partire dal secolo scorso, si è insediata anche sulle sponde dei laghi. Gli esempi non mancano, com'è il caso delle cartiere di Toscolano e del cotonificio di Campione del Garda, della cantieristica di Sarnico sul lago d'Iseo, dell'industria della moto a Mandello Lario, ecc. Le industrie prealpine però si trovano addensate anche e soprattutto in altre aree, in particolare nelle valli bergamasche Brembana e Seriana e poi nelle valli bresciane del Chiese e del Mella oltre che in Valcamonica. Qui l'impulso industriale è stato fortissimo e derivò da iniziative endogene, con radici di antica origine, che risalgono addirittura alla stessa manualità preistorica in grado di produrre in Val Camonica lo straordinario tesoro delle incisioni rupestri.
Industrie tessili e industrie metallurgiche, con spiccate aree di specializzazione e sotto-specializzazione (setificio, cotonificio, lanificio nel primo caso, armi da fuoco, coltelleria, tondino di ferro per l'edilizia nel secondo caso) sono alla base di un paesaggio vallivo a suo modo unico per la densità della dimensione urbanizzata e per i modi disordinati con cui essa si è esplicitata. Paesaggio dell'abbondanza, del dinamismo valligiano che però contrasta con quello montanaro che si ritrova alle quote superiori, sugli alti versanti e sulle dorsali intervallive, dove sopravvivono residualmente i generi di vita tradizionali, sia pure integrati dal pendolarismo di manodopera verso le industrie di fondovalle. Un'altra attività che incide sul paesaggio prealpino è quella estrattiva, che nelle Prealpi bergamasche e bresciane ha uno dei suoi più importanti distretti.
Superiormente si trovano le montagne-scenario della fascia prealpina, i massicci calcareo-dolomitici che troneggiano alti, formano gli sfondi imprescindibili, sacralizzati, del paesaggio lombardo (così li rappresentò anche Leonardo da Vinci, sfondi rupestri, sfondi di sogno, alti sopra il turbinìo vitale della pianura). Sono i massicci che ogni lombardo conosce, alcuni visibili nei giorni di 'fohn' persino da Milano: come le Grigne, il Resegone, ecc.; e poi internamente la Presolana, la Concarena, ecc. Montagne che rappresentano la naturalità della Lombardia, anche se frequentate da un escursionismo estivo e domenicale che va considerato un po' come una fuga delle popolazioni dal caos della megalopoli padana.
L'aggressione edilizia ha intaccato alla loro base queste montagne in modi stridenti: seconde case si sono inserite in ogni angolo, alla ricerca di panoramicità e isolamento, anche se prevalentemente appoggiandosi ai vecchi centri dotati di servizi (vedi in questo caso alcuni centri della Valsassina). Alle quote superiori le vecchie sedi d'alpeggio sono diventate lo spazio dell'escursionismo estivo e degli sport della neve. Nelle testate delle valli Brembana e Seriana sono sorti frequentati centri sciistici ed in funzione di ciò ecco la nascita delle nuove "città di montagna", simili a trapianti urbani, emanazioni comunque della forza irradiante di Milano e degli altri centri dell'alta pianura e delle sue appendici vallive (Foppolo, Presolana, Monte Campione, Monte Pora, Valbondione, ecc.). Una complementarità di usi territoriali che ha trovato i suoi assestamenti spontanei, con tutte le storture e gli adattamenti connessi, non governata secondo un disegno organico.
L'istituzione recente dei parchi di Campo dei Fiori, delle Orobie e dell'Alto Garda, a cui si aggiungerà in futuro quello delle Grigne, riconosce l'importanza di queste aree di natura in un ambito regionale per il resto così profondamente antropizzato. In altro modo si realizza così quel rapporto tra pianura e montagna che condiziona da sempre gli usi territoriali della Lombardia.

Paesaggi della montagna e delle dorsali.

Le aree poste alle quote più elevate della montagna prealpina si differenziano da quelle della fascia alpina per diversi motivi. Anzitutto vi predominano le rocce carbonatiche, da cui derivano specifiche morfologie dovute all'erosione carsica; altro motivo di specificità è poi che le morfologie legate al glacialismo hanno carattere relitto, mancandovi attualmente ogni formazione glaciale a causa delle quote non elevate. Un altro motivo ancora è dato dalla presenza di una flora dissimile da quella alpina, anche a motivo della differente composizione dei suoli. Ulteriori motivi di specificità derivano dal fatto che valli e culture valligiane sono qui più aperte verso la pianura, ed infine dalla funzione propria della montagna prealpina di essere una sorta di balconata verso i sottostanti laghi o verso la pianura.
Anche l'alta montagna prealpina rappresenta una delle non molte porzioni del territorio lombardo ad alto grado di naturalità, benché anch'essa oggi sia molto fruita dalle popolazioni urbane che trovano qui il più ravvicinato ambito ricreativo. Il limite inferiore di questo ambito non è facilmente determinabile se ci riferiamo semplicemente a delle isoipse; esso si individua sulla base della vegetazione, nel passaggio fra le formazioni arboree controllate dall'uomo e i mugeti striscianti, poi all'arbusteto e alle praterie d'alta quota. Molte delle famiglie e degli elementi costitutivi di questa tipologia sono gli stessi che si ritrovano nei paesaggi della montagna alpina. Le differenze sono sfumate e attengono a caratteri specifici di determinate aree. Alcune di queste famiglie, qui a seguire, hanno però nel paesaggio prealpino notevole rilevanza.

Indirizzi di tutela (paesaggi della montagna e delle dorsali).

Anche i paesaggi della montagna prealpina, caratterizzati da un elevato grado di naturalità, vanno tutelati con una difesa rigida delle loro particolarità morfologiche, idrografiche, floristiche e faunistiche. Il principio di tutela deve basarsi sulla difesa della naturalità come condizione necessaria per la fruizione caratteristica di questi ambiti vocati all'escursionismo, all'alpinismo, al turismo, oltre che per la loro importanza nel quadro ecologico regionale. Il rispetto della naturalità è il rispetto per il valore stesso, oggi impagabile, di tali ambiti in una regione densamente popolata e antropizzata. Importanti elementi di connotazione sono quelli legati alle eredità glaciali, al carsismo, alle associazioni floristiche particolari. Anche la panoramicità della montagna prealpina verso i laghi e la pianura è un valore eccezionale che va rispettato. Ogni edificazione o intervento antropico deve essere assoggettato a una scrupolosa verifica di compatibilità.

Energie di rilievo.
Le grandi manifestazioni del rilievo prealpino innalzano le loro vette verso i 2500 metri d'altitudine nelle parti più interne, ma anche in prossimità della pianura raramente scendono al di sotto dei 1000-1200 metri. In questo modo la loro emergenza è sempre alta e netta con forti dislivelli, elemento visivo di forte attrazione dalla pianura, grande bastionata che segna il principio del grande anfiteatro alpino. Molto spesso, a differenza delle vette alpine, la sommità dei rilievi qui si presenta in ampie groppe ondulate, prative, di grande respiro. Ma la grande varietà degli aspetti geologici rende talvolta il paesaggio estremamente differenziato: è il caso delle torri, delle creste e delle guglie dolomitiche della Grigna e del Resegone, della Presolana; è il caso dei ripidi versanti solcati da canaloni e rigati trasversalmente o obliquamente da lunghe balze e cornici rocciose; è il caso delle vaste aree soggette a carsismi. Il limite del bosco è in genere più basso rispetto alla zona alpina, non superando i 1600-1800 metri.

Elementi geomorfologici.
Le Prealpi, per la natura calcarea che per grandi parti le interessa, presentano un nutrito e variato ventaglio di manifestazioni dovute all'azione erosiva delle acque: marmitte glaciali, cascate (Troggia in Valsassina, del Serio a Valbondione), orridi e "vie mala" (valle del Dezzo, valle dell'Enna), piramidi di terra (Zone), pinnacoli ("bottiglione" di Val Parina, guglia di San Giovanni sopra Lovere). Notevoli anche alcuni fenomeni di glacialismo residuale, in particolare quelli che hanno formato altipiani o terrazzi (Caglio-Sormano in Vallassina, Cainallo sopra Esino Lario, piano del Tivano), ma anche gli isolati massi erratici, o "trovanti". Infine i fenomeni carsici quali solchi, campi solcati, vasche e canali, ponti naturali, cellette di erosione, lacche, doline, grotte, pozzi ecc.

Panoramicità.
Per la loro felice esposizione le Prealpi possiedono i migliori belvedere panoramici della Lombardia, facilmente accessibili e tradizionalmente celebrati dalla frequentazione popolare. Si tratta di cime, terrazzi, balconate aperte sui laghi o sulla pianura, dove l'occhio si perde all'infinito fra quinte montuose e larghi orizzonti di pianura. La loro eccezionalità va salvaguardata da un eccessivo affollamento di impianti e di insediamenti.

Paesaggi delle valli prealpine

Le valli della fascia prealpina hanno in generale un andamento trasversale; incidono il versante da nord a sud, trovando i loro sbocchi nella pianura. Alcuni di questi solchi vallivi - i maggiori come la Valcamonica - hanno origine nella fascia alpina più interna e sono occupati, nella loro sezione meridionale, da laghi, i cui bacini sono un ambito paesaggistico di netta specificazione. In generale le valli prealpine sono molto ramificate, comprendendo valli secondarie e laterali che inducono frammentazioni territoriali spesso assai pronunciate. Valli e recessi vallivi sono dominati da massicci, pareti calcaree o da altopiani; attraversano fasce geolitologiche di varia natura, connotando il paesaggio con i loro cromatismi. La Val Brembana ne è un esempio tipico: forre e gole dove il fiume attraversa rocce compatte (dolomie, porfidi), quindi conche e pianori, cosparsi di villaggi, dove i versanti sono composti di marne e calcari teneri ma anche ripiani soleggiati di mezzacosta dove si radunano i nuclei più antichi. Le vallate maggiori (Seriana, Cavallina, Sabbia, Trompia…) hanno un fondo piatto ma rinserrato, alluvionale (la morfologia glaciale è ovunque meno conservata che nelle valli alpine), mentre le loro diramazioni si presentano spesso intagliate a V, ma frequenti sono anche i casi di valli maggiori con questa forma (Val Brembana, Valle Imagna), con versanti ripidi. Le valli prealpine sono di antichissima occupazione umana. La presenza delle acque ne fece importanti fulcri di

attività paleoindustriali e poi industriali. Questo ha intensificato il popolamento tanto che oggi i fondovalle, fino alla loro porzione mediana, si saldano senza soluzione di continuità con la fascia di urbanizzazione altopadana, apparendo come ingolfature di questa. I versanti vallivi presentano ancora un'organizzazione di tipo alpino, con i maggenghi e gli alpeggi sulle aree elevate e sugli altipiani. Estese si presentano le superfici di latifoglie forestali. Tuttavia si rilevano sensibili differenze nel paesaggio passando dalle sezioni superiori a quelle inferiori: nelle seconde ci si avvicina ormai al paesaggio delle colline, in cui è esigua l'incidenza altitudinale dei versanti e il clima più influenzato dalla pianura, nelle prime il paesaggio e l'organizzazione che lo sottende si avvicina a quello alpino. Le differenze sono anche nelle coltivazioni e nei modi storici dell'insediamento umano.

Indirizzi di tutela (paesaggi delle valli prealpine).

Le valli prealpine sono state soggette all'azione antropica in modi più intensi di quelli della fascia alpina. Nelle sezioni prossime agli sbocchi le ingolfature urbane e industriali altopadane hanno malamente obliterato l'organizzazione valliva tradizionale. Si impongono interventi di ricucitura del paesaggio (si pensi al tratto inferiore della Val Seriana fra Bergamo e Albino). Si deve limitare la progressiva saturazione edilizia dei fondovalle. La costruzione di grandi infrastrutture viarie deve essere resa compatibile con la tutela degli alvei e delle aree residuali. Ogni segno della presenza boschiva nei fondovalle deve essere preservata. Si devono ridurre o rendere compatibili impianti e equipaggiamenti (aree industriali, commerciali) che propongano una scala dimensionale non rapportata con i limitati spazi a disposizione. Va tutelata l'agricoltura di fondovalle. Vanno riabilitati i tracciati e i percorsi delle vecchie ferrovie e tramvie, anche come canali preferenziali di fruizione turistica e paesaggistica (Val Seriana, Val Brembana).
Particolare attenzione va rivolta al restauro e alla "ripulitura" urbanistica e edilizia dei vecchi centri e nuclei storici. Altrove va salvaguardato tutto ciò che testimonia di una cultura valligiana e di una storia dell'insediamento umano che inizia già nella preistoria prima sui crinali e poi man mano verso il fondovalle. Gli indirizzi di tutela vanno esercitati sui singoli elementi e sui contesti in cui essi si organizzano in senso verticale, appoggiandosi ai versanti (dall'insediamento permanente di fondovalle, ai maggenghi, agli alpeggi); rispettando e valorizzando la trama dei sentieri e delle mulattiere (si pensi a noti percorsi storici commerciali come la Priula in Val Brembana e la Via dei Trafficanti in Val Serina), i coltivi, gli edifici d'uso collettivo, gli edifici religiosi ecc. Le testimonianze dell'archeologia industriale così come quelle dell'attività agricola (campi terrazzati, ronchi ecc.) vanno salvaguardate nel rispetto stesso degli equilibri ambientali. Questi invocano un'attenzione particolare alle situazioni morfologiche e idrografiche, nonché al tessuto vegetazionale, con le sue diverse associazioni altitudinali. Le colture agricole (vigneti, frutteti, castagneti) vanno considerate come elementi inscindibili del paesaggio e dell'economia della valle. Una tutela importante è quella che deve assicurare la fruizione visiva dei versanti e delle cime sovrastanti, in particolare degli scenari di più consolidata fama. Si devono mantenere sgombre da fastidiose presenze le dorsali, i prati d'altitudine, i crinali in genere e i punti di valico (si constati l'affollamento edilizio realizzato dopo la costruzione della rotabile che sale al Colle di Zambla nelle Prealpi bergamasche o al Colle del Gallo, sopra Gaverina Terme).

Le uscite e le chiusure.
Anche i grandi quadri paesistici che preludono e concludono il percorso di una valle vanno protetti. Si è già accennato alle testate vallive nelle valli secondarie. Bisogna completare il discorso con un accenno all'importanza dei fronti e dei versanti, specie quando questi, come è comune nella Lombardia, spiccano all'improvviso dal morbido accavallarsi delle ondulazioni collinari. All'inizio della valle Imagna due montagne che si innalzano a cono (il Monte Ubione e il Monte Castra), oltre a ricordarci nei loro nomi antiche presenze militari, si rivelano anche, nella loro quasi perfetta simmetria, i due grandiosi stipiti della 'porta' d'accesso alla valle (uno dei quali purtroppo sgretolato da una vistosa cava). Ma anche i versanti che compongono lo sfondo di lunghe porzioni di valle (come, ad esempio, il versante e i terrazzi di Cevo che, in Valcamonica sono visibili fin da Breno) sono meritevoli di attenzione e conservazione.
Occorre pertanto adottare particolari cautele affinché ogni intervento in tali luoghi, anche se di limitate dimensioni, sia mimetizzato e opportunamente inserito nel paesaggio. Ma le uscite dalle valli sono anche luoghi paradigmatici per il sistema idrografico, quando un torrente scava una gola o dirompe improvviso nel fondovalle principale, quando un fiume mette le sue acque in un lago. È fin troppo nota l'importanza naturalistica, storica e paesaggistica del Pian di Spagna, forse il più emblematico di tali particolari contesti e sono pur conosciute le attuali pressioni e i progetti destinati a trasformare tale zona in un enorme 'città' commerciale. In realtà questi sono eminenti luoghi di paesaggio, la cui scomparsa o alterazione provoca una perdita di fisionomia caratteristica dell'unità tipologica di cui stiamo trattando. In questo senso invece una nota positiva è l'attenta azione di protezione e conservazione dell'assetto naturale che si sta esercitando, previo il coinvolgimento dei Comuni locali, attorno allo splendido bacino del lago d'Endine, in Val Cavallina.

INDIRIZZI DI TUTELA del PTCP

Naturalità

- Tutelare e valorizzare le zone boscate e le emergenze naturali
- Salvaguardare la panoramicità della montagna prealpina verso i laghi e la pianura. Mantenere sgombre le dorsali, i prati di montagna, i crinali
- Difendere e conservare le condizioni di naturalità delle sponde dei laghi, degli affluenti, della qualità biochimica delle acque, nonché tutelare la flora e la fauna

Paesaggio agrario:

- Tutelare e valorizzare il paesaggio agrario. In particolare vanno salvaguardati e valorizzati gli elementi connotativi del paesaggio agrario e recuperate le aree a vocazione agricola in abbandono. Specifica attenzione deve essere

prevista per la progettazione edilizia in spazi rurali, recuperando tecniche e caratteri tradizionali, nonché controllando l'impatto derivante dall'ampliamento degli insediamenti esistenti
- Tutelare e recuperare gli ambiti agricoli di fondovalle salvaguardando gli elementi connotativi del paesaggio agrario

Insediamento:
- Evitare la saturazione insediativa del fondovalle, incentivando il riuso del patrimonio edilizio esistente e, compatibilmente con gli indirizzi paesaggistici, la verticalizzazione, evitando ulteriore consumo di suolo

Turismo
- Promuovere l'insediamento di funzioni legate alla produzione culturale, di ricerca o di alta formazione.

Paesaggio storico culturale:
- Recuperare, tutelare e valorizzare, attraverso la previsione di opportuni criteri di organicità, gli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o le singole emergenze di pregio. Prevedere programmi di intervento finalizzati alla salvaguardia e alla rivalutazione del patrimonio culturale e identitario dei luoghi con particolare riferimento ai centri con tipologie edilizie di carattere tradizionale
- Recuperare e valorizzare le presenze archeologiche

Infrastrutture di mobilità di interesse paesaggistico
- Salvaguardare i tratti di viabilità panoramica e i tracciati di interesse paesaggistico
- Individuare tracciati di interesse paesaggistico, panoramico, naturalistico. Tutelate i coni visuali
- Promuovere politiche di valorizzazione dei sentieri, delle piste ciclabili e dei percorsi ippici, specialmente se di rilevanza paesaggistica

Visuali sensibili:
- definire le visuali sensibili e tutelare i coni visuali, gli scenari montuosi
- tutelare la percezioni delle valli assicurando che gli interventi all'ingresso e all'uscita delle stesse non ne interrompano la visuale

Criticità:
- recuperare le cave dismesse in stato di degrado, che rivestono interesse sotto il profilo storico-minerario, culturale, geologico o naturalistico, anche predisponendo un sistema di percorsi sentieristici per visite didattiche.

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

a) tutelare la memoria storica di ogni singolo bene, dei luoghi e dei paesaggi a questi correlati che costituiscano connotazione identitaria delle comunità, da conservare e trasmettere alle generazioni future;
b) prevedere modalità di intervento che favoriscano l'utilizzo dei beni individuati, anche attraverso funzioni diverse ma compatibili, valorizzando i loro caratteri peculiari. Tutelare e salvaguardare anche le aree limitrofe, eventualmente definendo adeguate aree di rispetto;
c) salvaguardare i tratti di viabilità di interesse paesaggistico, strade, sentieri, piste ciclabili, percorsi ippici, individuati e le visuali lungo i tratti stessi; compatibilmente con la disponibilità finanziaria degli enti, progettare e realizzare inteventi di riqualificazione dei manufatti accessori e delle sistemazioni a margine (terrapieni, scarpate, alberature, ecc.). Evitare lungo i tratti di viabilità panoramica, la cartellonistica pubblicitaria; limitare al minimo indispensabile quella stradale o turistica, curandone la posa e la manutenzione;
d) sensibilizzare le proprie comunità alla conoscenza del proprio territorio, nonché promuoverne la valorizzazione e la fruizione, sia didattica che turistica, ancorché le presenze archeologiche siano soggette a tutela diretta dello Stato.

Il documento di Piano dovrà riportare in allegato l'approfondimento del quadro conoscitivo del PTCP, con le necessarie modifiche e integrazioni, per i beni storici, archeologici e simbolici, anche non assoggettati a vincolo, che testimoniano l'identità e le tradizioni dei luoghi.

Tutela paesaggistica del bosco

- Ambiti della memoria storica, costituiti da formazioni boscate minori che connotano il profilo paesaggistico dei siti di rilevanza storica;
- siepi ed equipaggiamenti vegetali lungo i tracciati storici;
- abiti relitti, rappresentati da superfici forestali isolate, prevalentemente ubicate nelle aree di pianura

Ambiti di elevata naturalità

- Tutelare, consolidare e recuperare i valori di integrità naturale delle aree a livello geomorfologico, floro-faunistico, di fruizione del turismo sostenibile
- Recuperare contesti che hanno subito, per diverse ragioni, processi di degrado o si trovano in stato di abbandono
- Favorire le azioni di manutenzione del territorio e delle attività tradizionali che vi si svolgono evitando le trasformazioni incompatibili che possano alterare la naturalità dei luoghi o l'equilibrio ambientale
- Conservare le trasformazioni effettuate storicamente dall'uomo per il governo del territorio

Centri storici e viabilità storica:

- salvaguardare e valorizzare i caratteri originari di centri e nuclei storici favorendo il recupero del tessuto edilizio e dell'impianto insediativo al fine di mantenere i caratteri tipici dei luoghi
- salvaguardare e valorizzare il ruolo paesaggistico dei tracciati storici e delle opere connesse differenziando l'azione di tutela in relazione all'importanza storico-culturale del percorso, alla leggibilità ed alla continuità del tracciato, alla sua appartenenza ad un impianto insediativo ben definito;
- disciplinare la localizzazione di nuovi insediamenti e gli interventi sull'esistente in relazione al mantenimento della leggibilità del tracciato e delle visuali appartenenti ad esso;
- i progetti di opere relativi ad interventi di modifica di tracciati afferenti alla viabilità di interesse storico fanno riferimento alle indicazioni contenute nei piani di sistema-tracciati base paesaggistici del PTPR