COMUNE DI

PORTO CERESIO

PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adozione	Deliberazione C. C. n° ..... del.....
Controdeduzioni	Deliberazione C. C. n° ..... del.....
Approvazione	Deliberazione C. C. n° ..... del.....
Pubblicazione	.....
Entrata in vigore	.....

Il Sindaco	Il Responsabile del Procedimento	Il Segretario Comunale

Progettisti

Dott. Arch.
ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'
(capogruppo)

Dott. Arch.
MASSIMO MASTROMARINO

Dott. Arch. Pianificatore
ANDREA NARDINI

Estensore del Rapporto Ambientale

IDROGEA SERVIZI S.R.L.

Via Lungolago di Calcinate, 88 - 21100 Varese
Tel. 0332 286650 Fax 0332 234562 - idrogea@idrogea.com

Consulenti

-Dott. Magistrale in Scienze Naturali
SARA BRESCIANI

-Arch.
JOSE' MANUEL BORZONE

-Geom.
ANTIMO BIANCO

-Geom.
ANDREA SACCHETTI

-Operatore GIS
PAOLO MENEGON

-Dott. Arch. Urbanista
ELISA VANCHERI

Titolo Elaborato	n° Elaborato
NORME TECNICHE	PdR07

Data	Aggiornamento	Scala
DICEMBRE 2012		

PIANO DELLE REGOLE

Massimo Mastromarino
ARCHITETTO

Via Libertà 3/a
21037 - Lavena Ponte Tresa (VA)
Tel 0332551383 Fax 0332551383
architetto.mastromarino@gmail.com

Andrea Nardini
PIANIFICATORE

Via Valle Perosa, 31
21018 - Sesto Calende (VA)
Tel 0331922624
a.nardini@alice.it

studio Brusa Pasquè
ARCHITETTI
Anna Manuela Brusa Pasquè
Elena Brusa Pasquè

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Rainoldi 27 - 21100 Varese
Tel. 0332236317 Fax 0332284350
info@brusapasque.it

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE

ARCH. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'
ARCH. MASSIMO MASTROMARINO
ARCH. PIANIFICATORE ANDREA NARDINI

INDICE GENERALE

1. DISPOSIZIONI GENERALI 5
1.1. Contenuti, finalità ed effetti del Piano delle Regole e relazioni tra il Piano delle Regole e gli altri atti del PGT 5
1.2. Strumenti di attuazione del Piano delle Regole 6
1.2.1. Attuazione tramite piani attuativi 6
1.2.2. Attuazione tramite i programmi integrati di intervento 6
1.2.3. Esame dell'impatto paesistico dei progetti 7
1.2.4. Criterio della perequazione per comparti 7
1.2.5. Criterio della compensazione 7
1.2.6. Registro dei diritti edificatori 8
1.2.7. Criterio dell'incentivazione 8
1.2.8. Criterio della premialità 8
1.2.9. Trasferimento volumetrico 9
1.3. Principi generali 10
1.3.1. Norme transitorie da applicare negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano 10
1.3.2. Ambiti d'esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti 10
1.3.3. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio 10
1.3.4. Autorimesse, accessori e pertinenze. 10
1.3.5. Strutture temporanee stagionali 11
1.3.6. Parcheggi privati 11
1.3.7. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria 12
1.3.7.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione 12
1.3.7.2. Scomputo degli oneri di urbanizzazione 12
1.3.7.3. Urbanizzazione primaria (U1) – Definizione 13
1.3.7.4. Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria 13
1.3.7.5. Urbanizzazione secondaria (U2) – Definizione 13
1.3.7.6. Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di riqualificazione e per i permessi di costruire convenzionati 14
1.3.8. Tutela e sviluppo del verde 14
1.4. Destinazioni d'uso 16
1.4.1. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni 16
1.4.2. Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie 18
1.4.3. Fabbisogno d'aree per servizi in relazione ai mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere 19
1.5. Definizioni e indici 20
1.5.1. St = Superficie territoriale (mq) 20
1.5.2. Sf = Superficie fondiaria (mq) 20
1.5.3. It = Indice territoriale di zona (mc/mq) 20
1.5.4. If= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) 20
1.5.5. ITM= Indice di fabbricabilità territoriale massima (mc/mq) 20
1.5.6. IfM= Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq) 20
1.5.7. Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq) 20
1.5.8. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq) 20
1.5.9. UfM = Indice di utilizzazione fondiaria massima (mq/mq) 20
1.5.10. Sc = Superficie coperta (mq) 20
1.5.11. Rc = Rapporto di copertura (%) 21
1.5.12. Sp = Superficie permeabile (mq) 21
1.5.13. P = Rapporto di permeabilità (%) 21
1.5.14. S.l.p. = Superficie lorda di pavimento (mq) 21
1.5.15. Superficie non residenziale (Snr) 22
1.5.16. Superficie utile abitabile (Su) 23
1.5.17. Volume (V) 23
1.5.18. Altezza dei fabbricati (H) (m) 23
1.5.19. SV(mq) - Superficie di vendita 24
1.5.20. U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria 24
1.5.21. U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria 24

1.5.22. Distanze 24
1.5.22.1. Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico (ml) 24
1.5.22.2. Df = Distanze minima tra fabbricati (ml) 25
1.5.22.3. Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade (ml) 25
1.5.22.4. Deroghe alle distanze e parametri edilizi in materia dell'efficientamento energetico. . 25
1.5.23. Aree di pertinenza 26
1.6. Altre definizioni 28
1.7. Interventi edilizi: procedure 31
2. AMBITI TERRITORIALI **32**

2.1. Quadro vincolistico esistente 32
2.2. Definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato 35
2.2.1. Classificazione degli ambiti appartenenti al tessuto consolidato 35
2.2.2. Modalità generali di intervento nei comparti individuati nel tessuto consolidato con la sigla (AC) 35
2.2.3. Edifici e manufatti esistenti ricadenti in fasce di rispetto di elettrodotti o in fasce di rispetto di sorgenti elettromagnetiche 35
2.2.4. Edifici e manufatti esistenti ricadenti in area di fattibilità IV geologica 36
2.2.5. Edifici e manufatti produttivi esistenti ricadenti fuori degli ambiti produttivi, commerciali, terziari consolidati. 36
2.3. Criteri e modalità di intervento per gli ambiti del tessuto consolidato 37
2.3.1. Tessuto insediativo dei nuclei storici 37
2.3.2. Tessuto insediativo diffuso 45
2.3.3. Tessuto insediativo costiero di pregio 47
2.3.4. Tessuto insediativo collinare di pregio 49
2.3.5. Tessuto terziario commerciale consolidato 51
2.3.6. Tessuto terziario produttivo consolidato 53
2.3.7. Aree di connessione ambientale 55
2.4. Criteri e modalità di intervento per gli ambiti esterni al perimetro del tessuto consolidato 56
2.4.1. Ambiti agricoli 56
2.4.2. Ambiti boscati 59
2.5. Viabilità 60
2.5.1. Caratteristiche delle strade 60
2.5.2. Norme generali 60
2.5.3. Strade e accessi privati 61
2.5.4. Percorsi pedonali e ciclabili 61
2.5.5. Sentieri 61
2.6. Ambiti di rispetto 62
2.6.1. Fascia di rispetto stradale 62
2.6.2. Recinzioni distanze dalle strade e loro specificazioni 62
2.6.3. Zona di rispetto cimiteriale 63
2.6.4. Limite di rispetto ferroviario 64
2.7. Norme sulle attività commerciali 65
2.7.1. Correlazione dei procedimenti 65
2.7.2. Insediamento attività commerciali 66
2.7.3. Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali. 66
2.7.4. Dotazione di servizi 66
2.7.5 Criteri relativi al rilascio delle nuove autorizzazioni per le attività di somministrazione degli alimenti e delle bevande e di quelle relative al trasferimento di sede. 67
2.8. Elettrodotti, antenne, ripetitori e captatori, generatori di campi magnetici 68
2.9. Prevenzione del rischio idrogeologico 69
2.9.1. definizioni 69
2.9.2. Classi di fattibilità identificate 70
2.9.2.1 Indirizzi generali 71
2.9.3. Vincoli di polizia idraulica ai sensi della D.G.R 25 Gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i. (ai sensi della D.G.R. 25 Gennaio 2002, n.7/7868 e successive modificazioni) 79
2.9.4. Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile 85
2.9.5. Zonizzazione sismica 87
2.9.5.1 aree soggette ad amplificazione sismica – livelli di approfondimento 88

2.9.5.2. Definizione delle categorie di sottosuolo 89
2.9.6. Aree soggette a normativa PAI 91
2.9.7. Gestione delle acque superficiali, sotterranee e scarichi 94
2.9.8. tutela della qualità dei suoli 95
2.9.9. verifica della salubrità dei suoli 95
2.10. Norme di valenza paesistica 98
2.11. Norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico – ambientale 103
ALLEGATO1 ALLE NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE: 105

SCHEDE AMBITI DI COMPLETAMENTO 105

1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. Contenuti, finalità ed effetti del Piano delle Regole e relazioni tra il Piano delle Regole e gli altri atti del PGT

Il Piano delle Regole è il terzo degli atti costituenti il PGT, e rappresenta lo strumento di controllo e di disciplina della qualità urbana e territoriale; ha valore prescrittivo e produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; ha validità indeterminata e quindi è sempre modificabile.
Il PdR disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione dove le previsioni fatte dal Documento di Piano, diventano efficaci tramite l'approvazione di Piani Attuativi e/o gli atti di programmazione negoziata.
Il Piano delle Regole riguarda pertanto sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, compresi quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.
Il Piano delle regole rimanda agli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi) per gli aspetti non disciplinati e/o non ritenibili di competenza; in particolare il Piano delle Regole non disciplina:

- gli ambiti di trasformazione che sono previsti dal Documento di Piano e attuati con strumenti preventivi;
- i servizi pubblici, di interesse pubblico o generale che sono normati nel Piano dei Servizi e attuati con progetti esecutivi delle opere pubbliche.

Le definizioni riguardanti i "Parametri e indici per l'edificazione" e la Classificazione delle destinazioni d'uso" nonché la Disciplina delle destinazioni d'uso" riportate nelle norme tecniche del Documento di Piano sono integralmente recepite dalle presenti norme tecniche.

1.2. Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua tramite:
- permesso di costruire e denuncia d'inizio attività, SCIA e secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- permesso di costruire convenzionato, secondo quanto previsto nelle presenti norme e disposto dalla LR 12/2005, art. 10, comma 2;
- piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano;
- programmi integrati d'intervento ai sensi degli artt. 87 a 93 della L.R. 12/05.

Gli interventi che richiedono la modificazione di destinazioni d'uso e/o l'incremento di Slp, determinano la necessità di conguaglio di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura prevista nel successivo art. 1.4.3.
A tal fine detti interventi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato, e cioè da permesso di costruire subordinato alla stipulazione di una convenzione approvata e sottoscritta dal dirigente competente (per cui non è richiesto il voto degli organi politici comunali) ovvero dalla sottoscrizione di un impegno da parte del richiedente.
In detti atti convenzionali, da registrarsi e trascrivere in favore del Comune a cura e spese del'operatore privato, saranno precisati lo schema planivolumetrico, gli oneri di urbanizzazione, e l'entità dell'onere monetizzato sostitutivo della cessione di aree per il soddisfacimento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
Per garantire la salvaguardia ambientale e per indirizzare le azioni idonee a riportare le condizioni di inquinamento acustico al di sotto dei limiti di norma gli interventi devono rispettare quanto contenuto nel Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

Laddove il PGT consente interventi *una tantum* in ampliamento, gli stessi non sono cumulabili a quelli previsti dalla l.r. 16 luglio 2009, n. 13 e dall'art. 5 della L. 106/2011 e successive integrazioni e modifiche.

1.2.1. Attuazione tramite piani attuativi

Sono interventi indiretti quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi, d'iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT.
La pianificazione esecutiva, dovrà prevedere:
a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere d'urbanizzazione primaria;
b) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale se prevista dalle presenti norme;
c) la monetizzazione dove consentita;
d) le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti di riqualificazione ed agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole, è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire.

1.2.2. Attuazione tramite i programmi integrati di intervento

In attuazione dei contenuti del documento di piano, soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro possono presentare al comune proposte di programmazione integrata.
La documentazione minima da presentare a corredo della proposta è indicata nella circolare approvata con deliberazione della G.R. del 9 luglio 1999, n. VI/44161 (Adempimenti previsti

dall'articolo 7, comma 3, della L.R. 12 aprile 1999, n. 9 "Disciplina dei programmi integrati d'intervento") – Approvazione circolare esplicativa.
La disciplina concernente i programmi integrati di intervento è contenuta nel capo I – dall'art. 87. all'art. 94 della L.R. 12/05.

1.2.3. Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Come previsto nella IV parte "esame paesistico dei progetti" delle norme paesaggistiche del PTRP, in tutto il territorio comunale, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.
Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.
Il grado d'incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

1.2.4. Criterio della perequazione per comparti

In base a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 12/05 il Documento di Piano ha definito il seguente criterio: negli ambiti di trasformazione, nonché in quelli di completamento, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale.
Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante da tale indice di edificabilità vengono individuate le aree ove dovrà essere concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.
Negli elaborati grafici e nelle schede di dettaglio vengono indicate in quale delle suddette aree o parti di esse dovrà essere realizzata la volumetria consentita e di conseguenza quali saranno le residue aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi.
L'utilizzo dei volumi trasferiti e la cessione delle aree destinate a servizi avverrà mediante sottoscrizione di atto Notarile da registrarsi e poi da annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale

1.2.5. Criterio della compensazione

Le aree destinate dal Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi d'interesse pubblico o generale, gravate da vincolo espropriativo, a seguito richiesta della proprietà, possono essere dotate, dalla Amministrazione Comunale, di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune.
Il diritto edificatorio assegnato stabilito in un apposito Regolamento Comunale dovrà tenere conto del volume dell'eventuale fabbricato insistente sulle aree suddette, calcolato vuoto per pieno fuori terra copertura compresa.
Verranno stabiliti in un regolamento comunale, in base alle tipologie dei terreni interessati, i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili.

L'utilizzo dei volumi trasferiti su aree edificabili non potrà determinare il superamento degli indici massimi previsti per tali ambiti.

L'utilizzazione dei volumi assegnati che verranno trasferiti su altre aree edificabili del territorio e la conseguente cessione delle aree destinate ai servizi, alla Amministrazione Comunale avverrà mediante atto Notarile da registrarsi e poi annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale.

1.2.6. Registro dei diritti edificatori

Come previsto dal comma 4 dell'art. 11 dalla L.R.12/05 l'amministrazione istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori che dovrà essere sempre aggiornato e reso pubblico, mediante annotazione degli atti sottoscritti.
Alla richiesta del titolo abilitativo per ogni intervento si dovrà dimostrare:
- la titolarità dei diritti edificatori per cui si chiede l'edificazione.

Alla richiesta di titolo abilitativo l'Amministrazione comunale registra:
- le pertinenze fondiarie dell'edificio su registro delle aree;
- i diritti edificatori utilizzati su apposito registro dei diritti edificatori;
- le aree divenute prive di diritti edificatori per avvenuta cessione degli stessi.

Solo in caso di decadenza del titolo abilitativo non utilizzato, la pertinenza territoriale ed i diritti edificatori tornano ad essere utilizzabili.

1.2.7. Criterio dell'incentivazione

Gli interventi che presenteranno, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia che offrano maggiori benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di SLp fino ad un massimo del 15%, ma nei limiti dell'indice fondiario massimo prescritto o, in alternativa, potranno usufruire di una riduzione degli oneri di urbanizzazione.

I criteri, da esplicitarsi con apposito regolamento comunale, prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, in relazione agli obiettivi conseguibili:

- per interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico, impiego di fonti di energia rinnovabile oltre gli obblighi di legge, interventi di edilizia bio-climatica si attribuisce un incremento fino al 15%;
- per gli interventi che prevedono la realizzazione d'opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore, si prevede un incremento fino al 15%;

Gli interventi nei quali verranno utilizzati tali incentivi dovranno essere attuati mediante atto da annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale, dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti, e dove si concorderà la presentazione di una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.
In caso d'inadempimento, che costituisce irregolarità edilizia e che deve essere accertato prima del rilascio del certificato di agibilità, la polizza medesima è a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente
Attraverso apposito regolamento comunale di attuazione, verranno stabiliti i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili per l'utilizzo della incentivazione.

1.2.8. Criterio della premialità

Negli ambiti ricadenti all'interno del perimetro dell'urbano consolidato, il Piano prevede per gli interventi finalizzati a migliorare il contesto edilizio una serie di premialità sotto forma di riduzione degli oneri concessori o di attribuzione di diritti volumetrici, in aggiunta a quelli fissati dal Piano e sempre nel rispetto dei limiti di edificabilità massimi consentiti.

L'attribuzione della premialità é comunque subordinata al riconoscimento di interesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi che possono beneficiare di "premialita" devono:

a) essere tesi al miglioramento dell'ambiente costruito, mediante la demolizione di modesti manufatti pertinenziali (ad esempio legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli ecc… preesistenti alla data di adozione del PGT).

b) prevedere rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli comunque dovuti, nel caso di riqualificazione o manutenzione straordinaria di infrastrutture e/o attrezzature pubbliche.

c) prevedere la realizzazione di spazi a parcheggio da asservire ad uso pubblico perpetuo, direttamente accessibili da viabilità aperta a pubblico transito (e quindi esterni ad eventuali recinzioni) in misura superiore del minimo prescritto dalle presenti norme e di spazi per percorsi pubblici pedonali o ciclo pedonali e portici.

d) prevedere interventi di recupero o la nuova apertura di attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali di vicinato e pubblici esercizi) negli ambiti del tessuto consolidato.

e) prevedere nel tessuto del centro storico, la riqualificazione totale degli edifici comprese le facciate prospicienti spazi e luoghi pubblici o di corti storiche; nel caso di corti storiche, si potrà considerare, previo convenzionamento, l'utilizzo saltuario per manifestazioni di interesse pubblico.

f) prevedere, l'abbattimento di manufatti fatiscenti o in grave stato di degrado sia strutturale che igienico all'interno del centro storico, come individuati nelle modalità di intervento alla lettera "D".

La premialità potrà riferirsi unicamente a quei manufatti regolarmente assentiti e di cui sia dimostrata la legittimità.

Gli interventi nei quali verrà utilizzato il criterio di premialità dovranno essere attuati mediante rilascio di Permesso di Costruire subordinato a trascrizione e annotato nel registro dei Diritti edificatori Comunale; in tale atto verranno esplicitati gli impegni assunti, e concordata la presentazione di una polizza fidejussoria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti.
Nel caso in cui si riscontrassero irregolarità edilizie negli interventi, la polizza medesima verrà utilizzata a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o oblativa, ove le irregolarità stesse non vengano rimosse direttamente e volontariamente da parte dei responsabili.
Attraverso apposito regolamento comunale di attuazione, verranno stabiliti i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili per l'utilizzo della premialità

1.2.9. Trasferimento volumetrico

Viene incentivato il programma di creazione di "spazi liberi verdi " nell'edificato (all'interno del perimetro dell'urbano consolidato) mediante assenso al trasferimento in altra area edificabile del volume esistente e/o comunque di competenza di un'area, a fronte della apposizione su quest'ultima di un vincolo non aedificandi, con obbligo di demolizione dell'eventuale fabbricato preesistente e di mantenimento di destinazione a verde.
Il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, è ammesso tra fondi ricompresi nei tessuti residenziali ricadenti nel TUC, nel rispetto dei limiti e parametri di ciascun tessuto.
Ai sensi dell'art. 5 della L. 106/2011 i negozi giuridici eventi ad oggetto diritti edificatori e crediti compensativi devono essere trascritti, pena l'inefficacia ai fini dell'ottenimento dei titoli ad aedificandum.

1.3. Principi generali

1.3.1. Norme transitorie da applicare negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano

Le disposizioni che devono essere applicate negli ambiti di trasformazione, in fase transitoria, ovvero fino a quando non diverranno efficaci, in termine di conformazione dei diritti privati, mediante gli atti di programmazione negoziata o i piani sono le seguenti:
- mantenimento dell'utilizzo in atto del suolo, nonché delle destinazioni d'uso degli eventuali fabbricati ivi esistenti;
- interventi manutentivi dei predetti fabbricati;
- eventuali recinzioni sono ammesse solo se realizzate con siepi naturali e con elementi metallici trasparenti e l'altezza massima ammissibile non deve superare i m. 2,00; sono vietate in ogni caso recinzioni in muratura piena o traforata di qualsiasi tipo.

1.3.2. Ambiti d'esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

II recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per gli immobili vincolati.
Nel centro storico, il recupero dei sottotetti nelle abitazioni esistenti è consentito solo nel rispetto di quanto indicato nell'art. 2.3.1.
Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 2 posti macchina per ciascun alloggio, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.
La monetizzazione della quota di aree da destinare a parcheggio è ammessa nel caso in cui fosse impossibile il reperimento di posti auto richiesti.

1.3.3. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio

Gli edifici esistenti alla data d'adozione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio e contrastanti con le previsioni e le destinazioni d'uso del medesimo, possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico-sanitario senza modifiche di superfici e/o di volume e nel rispetto dei vincoli presenti nell'area.
Tali edifici possono essere convertiti alle funzioni consentite dal tessuto in cui ricadono, nel rispetto dei relativi parametri edilizi e applicando l'indice ammissibile per il tessuto insediativo diffuso o recuperando il volume esistente , calcolato vuoto per pieno, per gli altri tessuti.

1.3.4. Autorimesse, accessori e pertinenze.

Sono considerati "costruzione pertinenziale (o edificio accessorio)" quei manufatti esterni all'edificio principale, completamente privi delle caratteristiche di abitabilità e di autonomia funzionale, aventi le seguenti dimensioni:
- altezza non superiore a m. 2,40, calcolate dal piano di spiccato all'intradosso della copertura se piana o della media in caso di soletta inclinata;
- superficie massima coperta pari a 10 mq. (nel calcolo della Superficie coperta non va computata la sporgenza della gronda fino a m. 0,60)

Devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo; non è ammessa infatti la loro edificazione in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria.

Entro i limiti sopra riportati l'edificio accessorio non costituisce SLP e non genera volume, ma è comunque sempre subordinato alla verifica del rapporto di copertura previsto per il tessuto ed al rilascio di titolo abilitativo edilizio.

Nel **centro storico**, ad insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio e sempre che siano rispettate tutte le prescrizioni indicate per tale tessuto, è ammessa la realizzazione di costruzioni pertinenziali (ripostigli, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza, purché non incidano negativamente sul paesaggio percepito, mentre la possibilità di box esterni è limitata ai casi in cui è preesistente un fabbricato accessorio, entro il cui sedime sia insediabile il box stesso; sono inoltre ammesse autorimesse interrate nelle aree libere, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio-urbanistico del contesto edificato.

Negli **altri tessuti consolidati**, le pertinenze e/o accessori sono ammesse, purché nel rispetto dei parametri dimensionali indicati nel primo capoverso e a condizione che siano compatibili per decoro con l'ambiente in cui si inseriscono e siano realizzate con l'utilizzo di materiali e con tipologie costruttive analoghe a quelle del fabbricato principale; per i nuovi fabbricati, ogni accessorio, autorimesse comprese, deve essere reperito preferibilmente nell'ambito del fabbricato principale.

Sono sempre vietate costruzioni in lamiera, con copertura in lamiera o traslucido, chiusure e serramenti di tipo precario o provvisorio, e comunque nella sua realizzazione il manufatto dovrà pienamente rispettare le caratteristiche costruttive dell'edificio principale di pertinenza.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di imporre prescrizioni particolari al fine di garantire opportune condizioni di rispetto igienico e ambientale.

In ogni caso, gli edifici accessori dovranno rispettare le distanze dalle strade; se interrati in prossimità delle strade, non dovranno occupare il sottosuolo della fascia di rispetto ove prescritta, laddove non prescritta dovranno essere realizzate con un arretramento minimo di m. 5,00 dalla mezzeria della strada.

Per "costruzioni accessorie interrate" s'intendono quelle esterne all'edificio principale di cui almeno tre lati risultino completamente interrati e che siano ricoperte con almeno cm. 25 di spessore di terreno.

Gli edifici accessori sono ammessi a confine sempreché siano distanti almeno m. 3,00 da ogni altro fabbricato; se inseriti o aderenti all'edificio principale, costruendone con esso corpo unico, dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati prescritte per il tessuto in cui ricadono.

Qualora esistano edifici accessori realizzati a confine nei fondi finitimi, è ammessa la costruzione di edifici accessori in aderenza con quelli esistenti, fatti salvi i rapporti privatistici.

Non è in ogni modo consentita la realizzazione di strutture pertinenziali in aree dove è stata usufruita la premialità volumetrica di cui al comma a) dell'art. 1.2.8.

1.3.5. Strutture temporanee stagionali

E' ammessa la possibilità di installare nel territorio comunale "manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali gazebo, tensostrutture e simili, che siano utilizzati come ambienti per attività ricreative-sportive, per attività connesse ad esercizi pubblici per le somministrazioni di bevande e/o alimenti: il tutto per soddisfare esigenze di carattere stagionale senza l'osservanza degli indici di edificabilità, propri della zona, stabiliti dal Piano delle Regole, ma nell'osservanza dei soli limiti di Codice Civile. Si rimanda per altre specifiche al Regolamento Edilizio Comunale.

1.3.6. Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni e in occasione d'interventi di recupero con cambi di destinazione, nelle ristrutturazioni secondo le disposizioni di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, devono essere riservati appositi spazi pertinenziali per parcheggi privati, in misura non inferiore ai seguenti indici:

a) per la residenza 1 mq ogni 10 mc con la previsione di almeno 2 posti macchina per ciascun alloggio, arrotondato per eccesso, indipendentemente dalla dimensione del medesimo.
b) per gli uffici privati e gli spazi direzionali – terziari la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 50 mq SLP;
c) per le attrezzature bar e ristorazione, ricettive alberghiere ed extra alberghiere: la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 50 mq SLP;
d) per la destinazione ad attività commerciale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 50 mq SLP;
e) per la destinazione produttivo - artigianato di servizio, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq SLP
f) per le scuole di ogni ordine e grado 2 posti macchina per ogni aula;
g) per attività di spettacolo, cultura, e simili 1 posto macchina / 100 mq SLP;
h) per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq SLP.

I parcheggi devono essere reperiti sia nell'ambito delle aree oggetto degli interventi a permesso di costruire semplice o convenzionato ovvero all'interno degli interventi subordinati a pianificazione particolareggiata esecutiva.
Possono essere utilizzate per parcheggio anche aree contigue nei limiti di cui agli artt. 66 e 67 della L.R. 12/05.
Si intende per "posto macchina" una superficie minima di mq 12,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra.
Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.
I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.
La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi pertinenziali esterni al lotto asservito, compete ai relativi proprietari.
Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano.
Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, le dotazioni obbligatorie vanno verificate solamente con riferimento alla Slp o al volume aggiunti in ampliamento.

1.3.7. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1.3.7.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.
Nell'ambito delle urbanizzazioni primarie, come previsto dal comma 3 dell'art. 15 del R.R. del 28/03/06, le condotte per le acque meteoriche di dilavamento delle reti fognarie separate sono realizzate in modo da avviare all'impianto di trattamento delle acque reflue urbane l'aliquota delle acque di pioggia corrispondente ad un apporto di 1l/sec per ettaro di superficie scolante impermeabile, ricavata dal prodotto dell'effettiva area scolante per il coefficiente di assorbimento medio ponderabile.

1.3.7.2. Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale della quota di contributo afferente le urbanizzazioni, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di

urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.
Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.
Le opere, collaudate sono acquisite alla proprietà comunale.

1.3.7.3. Urbanizzazione primaria (U1) – Definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche

a) Strade.
Trattasi di tutte le strade occorrenti per l'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:
- la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata di massima in mt 6,00.

b) Spazi di sosta o di parcheggio.
Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono
c) Fognature.
d) Rete idrica.
e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.
f) Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
g) Pubblica illuminazione.
h) Spazi di verde attrezzato.
i) piste ciclabili

1.3.7.4. Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione, quale sua condizione d'efficacia, è accompagnato da un'impegnativa alla sottoscrizione di un atto notarile, da stipularsi e da trascrivere a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, senza corrispettivo, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

1.3.7.5. Urbanizzazione secondaria (U2) – Definizione

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, religiosa, collettiva della città e dei quartieri.
Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:
i) Asili nido e scuole materne.
j) Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.
k) Mercati di quartiere.
l) Presidi per la sicurezza pubblica.
m) Delegazioni comunali.
n) Chiese e altri edifici religiosi.
o) Impianti sportivi di quartiere.
p) Aree verdi di quartiere.

q) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.
r) Cimiteri.

1.3.7.6. Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di riqualificazione e per i permessi di costruire convenzionati

Le previsioni attuative nei piani esecutivi e negli ambiti di riqualificazione o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi nella quantità prescritta dal relativo Piano dei Servizi (Norme tecniche del Piano dei Servizi).

1.3.8. Tutela e sviluppo del verde

Tenuto conto dei valori di carattere paesaggistico e ambientale presenti nel territorio comunale con particolare riguardo alle zone residenziali deve essere curato in modo speciale il verde.
Come previsto dalla D.G.R. 7 agosto 2009 - n. 8/10134 "Determinazioni relative alla qualificazione degli insediamenti attraverso la realizzazione di spazi verdi" (ex art. 3, comma 6, L.R. 13/2009) la progettazione degli interventi terrà conto dell'importante valore estetico-percettivo rivestito dagli spazi verdi, che possono contribuire a creare un ambiente gradevole e a migliorare la qualità complessiva degli spazi urbani e periurbani.
Per la progettazione delle aree verdi si dovrà pertanto considerare il rapporto con il contesto paesistico tenendo conto dei seguenti criteri (D.G.R. dell'8 novembre 2002, n. 7/11045 «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti»):

- rispetto delle regole morfologiche di organizzazione del comparto urbano con mantenimento degli allineamenti consolidati di edifici e recinzioni;
- coerenza con le connotazioni degli spazi verdi limitrofi e adiacenti, privilegiando ad esempio: la continuità di siepi o alberate di delimitazione del lotto ove già consolidate quale connotazione del comparto urbano; il trattamento a giardino in contesti residenziali fortemente progettati e quello a prato e macchie boschive in contesti a connotazione più naturale; la coerenza con le tessiture del territorio rurale, anche in funzione di ricomposizione paesaggistica dei margini urbani, in situazioni di frangia;
- rispetto della riconoscibilità degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcanti presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di alberate al fine di evitare di entrare in competizione con filari consolidati e viali alberati eventualmente adiacenti, per non mortificare continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;
- salvaguardia e valorizzazione degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcanti presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di filari ed essenze ad alto fusto in aree limitrofe a viali alberati, alberate monumentali o rimarcanti particolari coni visuali al fine di non mortificare e non compromettere continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;
- tutela e valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, naturali o artificiali, eventualmente presenti;
- rispetto degli andamenti morfologici del terreno (terrazzamenti in collina e montagna, continuità del piano di campagna e rispetto delle scarpate morfologiche in pianura);
- tutela e valorizzazione di tutti gli elementi propri della tessitura territoriale storica ancora riconoscibili (rogge ed altri elementi dell'idrografia, percorsi, accessi e relativi corredi verdi, manufatti e muretti di delimitazione o accesso agli insediamenti).

Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, dovrà evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle diverse specie impiantate. La selezione delle specie e il loro posizionamento terrà conto anche delle funzioni di ombreggiamento che possono contribuire al raffrescamento degli ambienti interni.

Relativamente alla scelta delle essenze e delle specie da impiantare è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del regolamento regionale n. 5 del 20 luglio 2007 «Norme forestali regionali in attuazione dell'articolo 11 della L.R. 28 ottobre 2004, n. 27» (1º Suppl. Straord. Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 30 del 24 luglio 2007), ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale. Sono comunque da evitare le specie esotiche invasive di cui alla L.R. n. 10 del 31 marzo 2008, come indicate dalla D.G.R. del 24 luglio 2008, n. 7736.

Inoltre si considereranno le seguenti indicazioni:

- la progettazione degli spazi verdi deve privilegiare la continuità rispetto ad aree verdi limitrofe e possibilmente inserirsi organicamente nel disegno degli eventuali spazi verdi pubblici; laddove possibile gli spazi privati devono contribuire a costruire anche in ambito urbano una rete connessa di spazi verdi. A tale fine costituisce prioritario riferimento per la progettazione, il disegno dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.
- in funzione delle scelte progettuali, saranno da preferire superfici verdi continue con forme compatte che consentano lo sviluppo e la manutenzione nel tempo delle specie arboree e arbustive impiantate, meglio se prospicienti gli spazi pubblici o visibili da viabilità pubblica.

Possono inoltre essere realizzate quinte arboree perimetrali, garantendo le necessarie condizioni per la conservazione nel tempo delle specie impiantate ovvero la loro pronta sostituzione in caso di decesso.
Per quinta arborea è da intendersi una sequenza continua di essenze arboree o arbustive realizzata nel rispetto delle tecniche agronomiche.
Tale opzione sarà da preferire per gli interventi destinati ad attività non residenziali o comunque per la realizzazione di edifici con un maggiore impatto visivo.
In tali casi si terrà conto di quanto segue:

- le quinte dovranno essere realizzate lungo almeno due lati perimetrali e comunque lungo tutti i lati prospicienti spazi pubblici o di pubblico accesso;
- le fasce arboree e arbustive da realizzare dovranno avere una profondità superiore a 3 mt; tali fasce dovranno essere mantenute libere da impermeabilizzazioni e garantendo la percolazione diretta in falda.

In tutti i progetti subordinati ad atti abilitativi, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.
I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.
L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. In tale caso l'albero, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.
In tutti i progetti sarà inoltre incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area con indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo, e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.).
Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse ad interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala adeguata, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

1.4. Destinazioni d'uso

Il Piano delle Regole recepisce integralmente la sottoriportata classificazione delle destinazioni d'uso e la disciplina relativa così come definita dalle norme tecniche del Documento di Piano.

1.4.1. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

II PGT indica le destinazioni d'uso, intese come funzione o complesso di funzioni, ammissibili e quelle non ammissibili nei singoli edifici, ambiti o zone del territorio; è considerata principale la destinazione d'uso qualificante mentre è definita complementare od accessoria e compatibile la destinazione che rende possibile la principale o sia prevista a titolo di pertinenza o custodia.
II mutamento delle destinazioni d'uso in atto è sempre ammesso, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, nonché nel rispetto delle indicazioni del PGT ed, in particolare, del Piano dei Servizi in ordine ai casi in cui tali mutamenti con opere edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.
Sono considerate variazioni di destinazioni d'uso, quelle connesse o meno alla realizzazione di opere che si verificano tra le funzioni principali descritte nel presente articolo.
Non costituisce mutamento d'uso, ed è pertanto urbanisticamente irrilevante, la modifica della destinazione d'uso principale con le proprie funzioni complementari e/o compatibili, in quanto queste ultime risultano necessarie allo svolgimento della funzione principale.
II PGT definisce proporzioni quantitative di destinazioni d'uso e limitazioni percentuali delle destinazioni d'uso ammissibili al fine di promuovere la qualità urbana e la polifunzionalità; pertanto le destinazioni funzionali eccedenti, tali proporzioni e limitazioni percentuali fissate, sono definite non ammissibili.
Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, nonché quelli approvati con piani urbanistici attuativi, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.
Nei "Criteri d'intervento negli ambiti di trasformazione" sono impartite specifiche prescrizioni per le destinazioni d'uso di ciascun ambito; pertanto, nei documenti presentati per l'approvazione dei permessi di costruire o dei piani attuativi conseguenti deve essere dimostrato il rispetto di tali prescrizioni e le convenzioni e/o atti d'obbligo devono includere l'impegno a tale osservanza.
Le destinazioni d'uso, ai fini dell'applicazione della specifica disciplina, vengono individuate secondo le classi funzionali di seguito elencate e descritte.

R- residenza
Case di civile abitazione e residenze turistiche (aree ed edifici) compresi gli spazi accessori e di servizio (autorimesse pertinenziali e relativi spazi di manovra, locali tecnici, cantine, depositi, locali per biciclette e carrozzine) nonché spazi e attrezzature di uso collettivo inserite negli edifici residenziali; le attività professionali, qualora esercitate in singole unità ad uso promiscuo residenziale-lavorativo, con Slp non superiore al 50% della superficie lorda totale dell'unità stessa e nel limite massimo di 150 mq, sono considerate a tutti gli effetti appartenenti a questa classe.

A-attività agricola
Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento di animali, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli; l'attività agrituristica, come definita dalla normativa vigente, rientra in questa classe.

A1 - residenza connessa all'agricoltura
Abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda o comunque dei soggetti aventi titolo compresi gli spazi accessori e di servizio.
A2 - attività agricola di allevamento
Attività agricole prevalentemente orientate all'allevamento ed al commercio di bestiame vivo.
A3 - attività agricola di coltivazione
Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, eventualmente integrate da attività accessorie d'allevamento, alla loro lavorazione, conservazione e vendita.
A4 - attività silvica
Attività prevalentemente orientata alla cura e alla gestione dei boschi

I - attività produttive del settore secondario
Attività produttive industriali e artigianali del settore secondario, per la produzione e la trasformazione di beni e per la prestazione di servizi compresi le destinazioni d'uso per i relativi uffici, laboratori, spazi accessori e gli alloggi per i proprietari e/o per il personale di custodia.
I*1 - attività industriali*
Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere industriale svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.
I2 - attività artigianali
Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere artigianale generalmente svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria o in corpi di fabbrica dedicati.
I3 - attività di magazzinaggio e di autotrasporto
Attività di deposito, magazzinaggio, stoccaggio e autotrasporto, anche a cielo scoperto, non direttamente connesse alla produzione delle merci prodotte e con esclusione di tutte le attività che comportino vendita al pubblico delle merci non prodotte.
I4.a - attività artigianale di servizio non molesto
Attività artigianali di servizio che non siano destinate alla produzione di merci ma al servizio della casa, delle persone, delle imprese, dell'automobile e delle attività urbane ed, in genere, che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività medesima e che non rechino disturbo in termini di rumore e di inquinamento atmosferico.
I4b - attività artigianale di servizio molesto e di produzione
Attività artigianali destinate alla produzione che a titolo esemplificativo comprendono attività come quella delle carrozzerie, officine di riparazione, falegnami, fabbri, verniciatori, tipografie ecc..

T - attività terziarie
Attività terziarie di produzione di servizi (direzionali, amministrative in genere, di servizio alle famiglie e alle imprese, centri di attività per il benessere fisico) comprese le relative pertinenze.
T1 - attività terziarie di contesto
Attività terziarie connaturate al contesto urbano con SLP inferiore a 150mq.
T2 - medie attività terziarie
Attività terziarie di medie dimensioni con 150<SLP<500
T3 - grandi attività terziarie
Attività terziarie di grandi dimensioni con SLP>500mq.

C - attività commerciali
Le attività commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso sono ripartite con riferimento al settore prevalente o ad entrambi i seguenti settori merceologici:
a. alimentare
b. non alimentare

C1 - esercizi commerciali di vicinato
Attività commerciali di vendita al dettaglio in piccole strutture con superfici di vendita S<150 (mq).
C2 - medie strutture di vendita
Attività commerciali di vendita al dettaglio in medie strutture con superfici di vendita 150<S<1500 (mq).
C3 - grandi strutture di vendita
Attività commerciali di vendita al dettaglio in grandi strutture con superfici di vendita S>1500mq.
C4 - centri commerciali
Attività commerciale di vendita al dettaglio in medie o grandi strutture di vendita costituita da più esercizi commerciali in una struttura a destinazione specifica con infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.
C5 - attività di commercio all'ingrosso
Attività commerciali di vendita all'ingrosso come definite dalla normativa vigente (art.4, primo comma, lettera a) del D.*Lgs.114/98).*
C6 - pubblici esercizi di contesto
Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri con capienza inferiore alle 200 persone che, generalmente, non richiedono fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati anche ad altri usi.

RA- attività turistico ricettive

Attività di pubblico esercizio specifiche quali attività alberghiere ed extra-alberghiere, pensioni e le attività per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri con capienza superiore alle 200 persone che, generalmente, richiedono con tipologia propria o sono insediate in edifici ad uso esclusivo.

S- funzioni di servizio

S1 -funzioni di servizio pubblico
Funzioni di servizio pubblico per i servizi alla persona, l'amministrazione, la cultura, lo sport e il tempo libero, il verde, la sosta.
S2 -funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale
Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che svolgono una funzione integrativa alle attrezzature e servizi pubblici e che possono essere conteggiati quali dotazioni urbanistiche nel Piano dei Servizi.
S3 - impianti tecnologici
Funzioni tecnologiche pubbliche, di uso e interesse pubblico o generale per lo smaltimento dei rifiuti e la depurazione, l'approvvigionamento di acqua, il collettamento dei reflui, la produzione e la distribuzione dell'energia, la distribuzione del gas, e altri come definiti dal Piano dei Servizi.
S4 - residenza pubblica
Abitazioni (aree ed edifici), compresi gli spazi accessori e di servizio, di edilizia pubblica agevolata e sovvenzionata.

1.4.2. Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole, e alla normativa igienico sanitaria non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune.
Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del D.Lgs. 42/04 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.
I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, anche se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono soggetti al conseguimento di titolo abilitativi.
I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono soggetti al conseguimento di titolo abilitativi.
I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, sono onerosi se la nuova destinazione d'uso determina un incremento di fabbisogno di dotazione di servizi.
Come previsto dall'art. 51 della l.r.12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, che riguardano edifici adibiti a sede di esercizi commerciali di vicinato, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59, non determinano un incremento di fabbisogno di dotazione di servizi

1.4.3. Fabbisogno d'aree per servizi in relazione ai mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere

Il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e quelle compatibili ammesse, per ciascuna zona, è sempre possibile nei limiti indicati nelle presenti norme.
I mutamenti di destinazioni d'uso in adeguamento alla destinazione principale in aree a prevalenza residenziale soggette ad intervento diretto non comportano incrementi al fabbisogno di dotazione di servizi.
Comportano invece incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale i mutamenti di destinazioni d'uso di aree e di edifici:
a) attuati con opere edilizie, nei seguenti casi:

- conversione d'uso da residenza ad attività terziarie e/o commerciali. In tale caso il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura del 100% della SLP di cui, almeno il 50%, dovrà essere destinato a parcheggio;
- conversione d'uso da attività produttive industriali ad attività terziarie o commerciali. In tale caso il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura del 100% della SLP di cui, almeno il 50%, dovrà essere destinato a parcheggio.

b) attuati senza la realizzazione di opere edilizie nel caso in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato. In tale caso il maggiore fabbisogno è stabilito nelle norme indicate nel precedente paragrafo a).
II maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi.
In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

1.5. Definizioni e indici

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti, ai quali si fa espresso richiamo.

1.5.1. St = Superficie territoriale (mq)
Per superficie territoriale si intende la superficie reale dell'area dimostrata mediante rilievo topografico, compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento indiretto mediante strumento urbanistico esecutivo, e comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

1.5.2. Sf = Superficie fondiaria (mq)
E' la superficie reale dell'area dimostrata mediante rilievo topografico, destinata alla realizzazione degli interventi e costituisce pertinenza degli stessi, effettivamente utilizzabile ai fini dell'edificazione e che viene attuata a mezzo di intervento edilizio diretto; non comprende le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle zone pubbliche la Sf è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio di uso pubblico.

1.5.3. It = Indice territoriale di zona (mc/mq)
Esprime l'indice di zona, espresso in metri cubi di volume su metri quadrati di superficie territoriale, è l'indice da applicare alla superficie territoriale dell'ambito perimetrato per stabilire la capacità edificatoria ad esso riferita.

1.5.4. If= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
Esprime il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

1.5.5. ITM= Indice di fabbricabilità territoriale massima (mc/mq)
Esprime il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale acquisibile tramite il ricorso ad incentivi premialità e trasferimenti volumetrici

1.5.6. IfM= Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq)
Esprime il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria acquisibile tramite il ricorso ad incentivi premialità e trasferimenti volumetrici

1.5.7. Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)
Esprime la superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

1.5.8. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)
Esprime la superficie lorda di pavimento ammessa per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

1.5.9. UfM = Indice di utilizzazione fondiaria massima (mq/mq)
Esprime la superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie fondiaria acquisibile tramite il ricorso ad incentivi premialità e trasferimenti volumetrici.

1.5.10. Sc = Superficie coperta (mq)
Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, corrispondenti al profilo esterno delle pareti perimetrali (definito da tutte le strutture edificate fuori terra, verticali ed oblique, compresi pilastri, colonne, canne fumarie, ecc

esclusi solo gli elementi decorativi di facciata, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della Slp e compresi i fabbricati accessori (depositi, porticati, tettoie).
Sono escluse dal calcolo della Sc le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, sempreché abbiano una profondità non superiore a m. 1,20.
Gli aggetti, con sporgenza superiore ai m. 1,20, vengono computati per intero.
Negli insediamenti diversi da quelli abitativi, serbatoi ed impianti tecnologici all'aperto, nonché le scale di sicurezza aperte ma esterne all'edificio non concorrono al calcolo della superficie coperta.

1.5.11. Rc = Rapporto di copertura (%)
Rapporto massimo ammesso tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) espresso in percentuale

1.5.12. Sp = Superficie permeabile (mq)
Superficie che deve essere lasciata libera e scoperta anche da serbatoi ed impianti tecnologici, per consentire il drenaggio delle acque nel sottosuolo. In base all'art. 3.0.0 del Regolamento di Igiene Tipo, è possibile, con l'ottenimento di una deroga dal parte del responsabile del Servizio n. 1, adottare delle soluzioni particolari che permettano il raggiungimento degli obiettivi prefissati in termini di permeabilità.
La superficie drenante e scoperta dei fabbricati, da non adibire a posto macchina o deposito, dovrà essere conforme a quella stabilita dall'art. 3.2.3. del R.C.I. e gli autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono da considerarsi filtranti al 50%, mentre gli autobloccanti in PVC sono da considerarsi filtranti al 100%;
è possibile inoltre considerare drenanti i manti in copertura vegetale delle solette dei piani interrati quando sia stato organizzato un sistema di convogliamento delle acque nel terreno naturale, utilizzando canali drenanti posti ad adeguata distanza dai manufatti al fine di garantire la salubrità del manufatto stesso

1.5.13. P = Rapporto di permeabilità (%)
Rapporto minimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

1.5.14. S.l.p. = Superficie lorda di pavimento (mq)
Per superficie lorda di pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sottosuolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

<u>Per i fabbricati residenziali sono esclusi dal calcolo della SLP:</u>

a) Spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, purché la sporgenza dal filo di facciata non ecceda m. 2,00; in caso di sporto maggiore l'incidenza è corrispondente alla quota superiore ai 2,00 metri;

b) Le autorimesse e gli spazi coperti a parcheggio fino alla concorrenza del minimo richiesto dalle presenti norme;

c) Le autorimesse interrate, seminterrate ed al piano terreno, per la parte eccedente il minimo richiesto dalle presenti norme, a condizione che presentino altezza interna inferiore a m. 2,50;

d) Le superfici degli ambienti sottostanti i tetti con altezza media ponderale interna inferiore a m. 2,40;

e) Le superfici dei piani interrati e seminterrati, qualora destinate a funzioni accessorie a quelle principali del fabbricato quali locali tecnici, cantine, depositi, locali di sgombero, vani scala e ascensore, compresi i relativi spazi d'accesso, gli atri d'ingresso, a condizione che abbiano altezza interna inferiore a m. 2,50 (è consentita

un'altezza maggiore per i soli locali tecnici qualora richiesta da norme vigenti o dagli enti preposti al controllo);

f) I volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474;

g) Le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici o elettrici e simili, delle centrali termiche, di quelle di condizionamento dell'aria, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, le scale di sicurezza richieste da norme vigenti.

Per gli insediamenti industriali, commerciali, terziari e ricettivi:

a) Gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici, i serbatoi e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;

b) Le superfici delle scale di sicurezza e degli impianti di sollevamento;

c) Gli spazi coperti a parcheggio fino alla concorrenza del minimo previsto dalle presenti norme;

d) Le autorimesse interrate, seminterrate ed al piano terreno, per la parte eccedente il minimo richiesto dalle presenti norme, a condizione che presentino altezza interna inferiore a m. 2,50;

e) Le superfici dei piani interrati e seminterrati adibiti a spazi di servizio dell'attività svolta, quali locali tecnici, magazzini e depositi, che non comportino permanenza di persone ed aventi un'altezza interna inferiore a m. 2,50;

f) Le superfici di tettoie aggettanti di profondità non superiore a m. 2,00; in caso di sporto maggiore l'incidenza è corrispondente alla quota superiore ai 2,00 metri;

g) Le superfici di tettoie aperte su almeno due lati, anche esterne al fabbricato principale, poste a copertura di impianti tecnici e/o di serbatoi.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui sopra, si qualifica quale piano interrato il piano posto al di sotto della linea del terreno naturale per tutta l'altezza interna e per piano seminterrato il piano al di sotto della linea naturale del terreno per un'altezza interna mai inferiore a 1,50 metri.
La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle previsioni di piano.

1.5.15. Superficie non residenziale (Snr)
Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977,n° 801.
Le superfici non residenziali riguardano: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc, logge, balconi, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti

e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

1.5.16. Superficie utile abitabile (Su)
E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n°801.

1.5.17. Volume (V)
II volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale.
Per tutti gli edifici tale altezza é convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00 in quando l'altezza reale o la media della stessa non superi 3,80. In caso di altezze o medie di altezza superiori verrà conteggiata l'altezza reale. Eventuali soppalchi o aggetti intermedi non interrompono la misura delle altezze sopra definite. L'altezza viene definita misurando la distanza tra il piano di calpestio fino all'intradosso del piano superiore (la presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al di sotto del travetto).
Il volume così determinato si applica ai soli fini urbanistici, per la verifica della capacità insediativa del lotto o del comparto (If o It); ai fini amministrativi sarà invece soggetto al pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione l'intero volume vuoto per pieno entro e fuori terra, fino all'intradosso della copertura, inclusi sottotetti agibili e accessibili, esclusi i volumi interrati o seminterrati solo qualora di altezza netta interna non superiore a m. 2,50.

1.5.18. Altezza dei fabbricati (H) (m)
Parametro volto a controllare l'altezza massima ammissibile per gli edifici.
È l'altezza fuori terra dell'edificio ai fini delle presenti norme, espressa in m.
Si misura a partire dalla quota del terreno, al piede del fabbricato, fino all'intradosso della copertura agibile, esclusi solo i sottotetti di altezza media ponderale interna non superiore a 2,40 m e i volumi tecnici (come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474).
Nel caso che la quota della copertura sia variabile, si assume a riferimento la media ponderale del piano sottotetto.
Nel caso che la quota naturale del terreno al piede del fabbricato sia variabile, si assume a riferimento l'altezza massima dell'edificio misurata rispetto al punto più basso di intersezione tra le facciate con la linea naturale del terreno.
Nel caso che l'edificio in progetto risulti composto da vari corpi di fabbrica, la verifica verrà effettuata in relazione ai singoli corpi.

Al fine di prevenire un impatto paesistico negativo di interventi di tipologia architettonica e dimensioni "fuori scala", vengono introdotte le seguenti norme di carattere generale:
<u>Altezza del fronte</u>: ad esclusione che nei nuclei di antica formazione, per i quali si rinvia alla dettagliata normativa d'ambito, è stabilita un'altezza massima delle facciate dell'edificio nella misura di 3,00 m. oltre il limite di altezza dei fabbricati consentito, da misurarsi dal punto più basso di intersezione tra le facciate e la quota del terreno fino al punto più alto di intersezione tra le stesse facciate con l'intradosso della copertura dei sottotetti, di qualunque tipologia, anche se aventi altezza media ponderale interna non superiore a 2,40 m (sono esclusi solo i volumi tecnici come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n 2474).
La verifica deve essere effettuata per ogni singola facciata.
<u>Ingombro dell'edificio</u>: ad esclusione che nei nuclei di antica formazione, per i quali si rinvia alla dettagliata normativa d'ambito, e nelle aree per servizi ed impianti pubblici o di uso pubblico, è stabilito un ingombro massimo dell'edificio, rappresentato dalla linea più lunga congiungente due punti del perimetro dell'edificio, nella misura di 35,00 m.
Nel caso di lavori di ristrutturazione edilizia di intero stabile, oppure di lavori di demolizione e ricostruzione, relativi a fabbricati esistenti aventi aree/spazi difformi dalla quota di

sopraelevazione del pavimento fissata dallo studio geologico di cui all'art. 37 sulle aree a vincolo P.A.I., (classi di rischio esondazione R1, R2, R3, R3/R2, R3L), l'altezza dell'edificio si misura dalla quota di sopraelevazione. Nella stessa fattispecie, è consentito il superamento del limite di altezza, purché:

- subordinato al totale abbandono e demolizione di aree/spazi al di sotto di tale quota di sopraelevazione, e non oltre il limite necessario per il suo rispetto;
- le altezze dei piani devono essere impostate ai valori minimi previsti dal regolamento d'igiene tipo regionale;
- il piano in tale modo eventualmente recuperato può essere destinato ad area di parcheggio, salvo necessaria porzione occupata da rampa di scale e ascensore.

1.5.19. SV(mq) - Superficie di vendita

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/8 della SLP in base alla DGR n. 8/5054 del 4.07.07.

1.5.20. U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria

Superficie della aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

1.5.21. U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria

Superficie della aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

1.5.22. Distanze

Le distanze si calcolano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie coperta (Sc) e con il criterio del diametro del cerchio iscritto tra i punti più vicini da misurare.

1.5.22.1. Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico (ml)

La distanza minima misurata in proiezione orizzontale del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico, per gli interventi di nuova costruzione, deve essere:

- minimo di metri 5, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificazione sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a m. 10,00 (art. 9 –D.M. 02.04.1968 n. 1444 e art. 17 L. 06.08.1967 n. 765);

La costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi:

a. qualora da atto convenzionale allegato alla richiesta del titolo abilitativi risulti convenzionata la possibilità dei confinanti di costruire in aderenza;
b. si tratti di pertinenze e/o di costruzioni accessorie, ma nei limiti precisati all'art. 1.3.4 del PdR.
c. solo a copertura dei frontespizi di fabbricati esistenti senza creazione di nuovi frontespizi

Le costruzioni totalmente interrate, salvo il fronte d'accesso, non sono da computare al fine delle distanze tranne per quanto previsto dall'art. 1.3.4 delle presenti norme.
Solo i confini delle aree-ambiti di trasformazione e delle aree-zone destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (e non anche ogni altra delimitazione di ambito urbanistico) son equiparati ai confini di proprietà ai fini delle distanze.

1.5.22.2. Df = Distanze minima tra fabbricati (ml)
La distanza minima tra le pareti di fabbricati prospicienti per le diverse zone omogenee sono stabilite dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.
Nel centro storico per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle altre zone la distanza minima assoluta (Df) deve essere di m. 10,00 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; tale norma si applica anche quando una sola parete è finestrata.
Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato con un edificio con pareti finestrate posto a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal presente piano, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà tenere l'edificio ad una distanza con un minimo di m. 10,00.
Le distanze minime di 10,00 m. tra edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di Zona, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà.
Ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile, fuori dai centri storici la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1-bis, è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano.
Le costruzioni accessorie quali autorimesse, ripostigli, serre o simili sono ammesse a confine semprechè siano distanti almeno metri 3,00 da ogni altro fabbricato;solo se inserite o aderenti al fabbricato principale, costruendone con esso corpo unico, dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati prescritte per il tessuto in cui ricadono.
In ogni caso, dovranno altresì rispettare le distanze dalle strade.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche, purchè venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

1.5.22.3. Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade (ml)
Distanza minima tra l'edificio ed ogni opera fuori terra dal ciglio stradale ovvero da altro spazio aperto al pubblico transito.
Lungo le strade destinate al traffico autoveicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:
- 5,00 m. per strade di larghezza inferiore a 7 m.
- 7,50 m. per strade di larghezza compresa tra 7 m. e 15 m.
- 10,00 m. per strade di larghezza superiore a 15 m.

La distanza dalla strada, potrà essere diminuita nei casi di allineamenti in atto chiaramente definiti (soprattutto nel centro storico) e nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

1.5.22.4. Deroghe alle distanze e parametri edilizi in materia dell'efficientamento energetico.

La **l.r. 26 /1995** detta disposizioni per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici e si applica a:

a) nuove costruzioni;
b) interventi edilizi di qualsiasi tipo sulle costruzioni esistenti, comprese le manutenzioni straordinarie ed escluse quelle ordinarie

La norma regionale prevede che i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
Non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, l'aumento di volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate.
I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate; tale norma si applica, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.
L'art. 11 del **D.Lgs. 30 maggio 2008 n 115**, modificato dal dal D.Lgs. 56/2010 in relazione all'efficientamento energetico prevede.
-<u>per le nuove costruzioni</u> nel caso di verifica di una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica certificato con le modalità di cui al D.Lgs. 192/2005, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura è permesso derogare, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito:

- alle distanze minime tra edifici;
- alle distanze minime di protezione del nastro stradale;
- alle altezze massime degli edifici.
- alle distanze minime dai confini di proprietà;

- - <u>Per gli edifici esistenti</u>, in presenza di una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza, certificata con le modalità di cui al D.Lgs. 192/2005 è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, di protezione del nastro stradale, alle altezze massime degli edifici e alle distanze minime dai confini di proprietà:
- nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne e delle altezze massime degli edifici;
- nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.

La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

1.5.23. Aree di pertinenza

Per l'assoggettamento delle aree fondiarie a specifico vincolo di asservimento il concessionario, mediante scrittura privata da registrare, deve individuare le aree che si considerano di pertinenza dell'edificio, vincolandole allo scopo di impedirne successivi impieghi ai fini del computo della capacità edificatoria.
L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di permesso di costruire o atto normativamente equipollente, corredato da una

dichiarazione di impegno che dovrà essere registrata in un apposito registro dal Comune; prima della data di comunicazione di inizio lavori deve essere depositata copia dell'atto pubblico di asservimento dell'area.
Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.
L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
Tali superfici infatti, anche in presenza di frazionamenti o di passaggi di proprietà, non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini del computo degli indici di edificabilità.
Un lotto è saturo quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume o la superficie edificabile computati secondo gli indici espressi dal vigente piano di governo del territorio e l'area di pertinenza degli stessi coincide con la superficie del lotto.
L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo dell'edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento utilizzata, il relativo indice di densità di P.G.T riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.
In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita di un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo, salvo quanto precisato qui di seguito:

- per le nuove costruzioni e gli ampliamenti operano gli indici del relativo Tessuto secondo il presente piano;
- per le costruzioni esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, operano l'indice di densità di 0,8 mc/mq, per edifici prevalentemente residenziali, e il rapporto-indice di copertura di 1/4, per edifici con altre destinazioni;
- per le costruzioni esistenti realizzate dopo l'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, operano gli indici di fabbricabilità previsti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

1.6. Altre definizioni

- Androni e vestiboli
Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

- Ballatoio
Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

- Delimitazioni perimetrali esterne
Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

- Edificio
Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

- Edificio esistente
Si intende esistente un edificio per il quale sia verificabile la sua consistenza attraverso la produzione di specifica documentazione (progetti approvati, schede catastali, fotografie, e simili)."
Di conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:
- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;
- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati,
- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche.
"Relativamente agli edifici in condizioni di fatiscenza e/o ai ruderi, si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui, di fatto, le murature siano presenti su tutti i lati (copertura ed aggetti esclusi)".

- Linea di colmo
E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde.

- Linea di gronda
E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura

- Loggia
E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra caratterizzato da pilastri ed aperto almeno su un lato.

- Parcheggio
È la superficie, espressa in mq, ricavata all'interno o all'esterno dell'edificio, purché dotata di idonea pavimentazione, riservata al parcheggio di automezzi; un posto auto deve avere le seguenti dimensioni minime m. 2,50x5,00.

- Piano di campagna o quota zero
Corrisponde alla quota naturale del terreno.
In caso di terreno che in ragione della sua conformazione orografica, necessiti di un rimodellamento, corrisponde alla quota di terreno sistemato se preventivamente assentito.

Qualora il fabbricato sia in fregio a strada, corrisponde alla quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita.

- Piano interrato
E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano di campagna.

- Piano seminterrato
E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di m. 1.50.

- Piano sottotetto
E' lo spazio compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

- Piano terra o terreno
Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

- Portico
E' uno spazio posto al piano terra di un edificio con almeno due lati aperti e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

- Soppalco
E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

- Spazi residenziali accessori
Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, studio, sala di lettura e similabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc..)

- Spazi residenziali primari e di servizio
Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

- Sporti aggettanti aperti
Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

- strutture temporanee stagionali (tensostrutture, palloni presso statici, e simili)

Sono da considerare manufatti precari c.d. dehors, strutture temporanee stagionali, assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso limitato nel tempo, e volte a soddisfare le esigenze delle attività terziario – commerciali, ricreative e sportive, nell'arco temporale della loro durata. Tali manufatti devono avere carattere di precarietà dal punto di vista temporale, nel senso che la loro presenza sul territorio deve essere limitata nel tempo, di durata non superiore ai 5 mesi e rinnovabile ogni anno. Le strutture di cui sopra sono ammessa con osservanza del Codice Civile; sono soggette a contributo concessorio oneroso, limitato ad 1/3 degli oneri di urbanizzazione, da corrispondere in occasione del rilascio di titolo abilitativo e di ogni suo rinnovo.

- Tettoia
E' un corpo aggettante o sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto almeno su due lati.

- Piscine
Le piscine scoperte pertinenziali ai fabbricati residenziali, ricettivi alberghieri e socio assistenziali, possono essere realizzate in ogni tessuto, nel limite di 60 m2 di superficie, mentre sono vietate nel tessuto del centro storico e negli ambiti agricoli e boschivi (ad esclusione dei lotti ove insiste l'attività agrituristica).
La distanza minima da rispettare dai confini di fondi confinanti non deve essere inferiore a 3,00 m.
Le piscine coperte non sono considerate costruzioni pertinenziali o accessori.

-elementi ornamentali e di arredo
La posa nei giardini/ cortili/ terrazzi di elementi ornamentali e di arredo, compresi i pergolati, senza alcuna pavimentazione e copertura e i barbecue, non necessitano di verifiche né di titolo edilizio.

- sagoma
La sagoma geometrica di una costruzione corrisponde al profilo esterno dell'insieme (copertura e pareti esterne, senza aggetti scoperti);

- tipologia edilizia
riguarda la classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive, organizzative e funzionali; le tipologie edilizie si distinguono in:
edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade;
edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi;
edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte
edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m L. e che in taluni casi racchiudono spazi formanti cortili.

1.7. Interventi edilizi: procedure

Le definizioni generali delle tipologie degli interventi edilizi sono contenute nell'art. 27 comma 1 della L.R. 12/05 a cui si rinvia.
Indipendentemente dalla tipologia d'intervento indicata nella richiesta di Permesso di Costruire o nella D.I.A o S.C.I.A è prevalente l'eventuale diversa tipologia d'intervento così come individuata dal Responsabile del procedimento in sede d'istruttoria.
Non è in nessun caso consentito da parte della stessa proprietà l'artificioso frazionamento degli interventi finalizzati ad eludere il versamento del contributo di costruzione ovvero teso ad operare nell'ambito della tipologia d'intervento "più leggera". A tal fine verranno valutati "a sistema" gli interventi edilizi e gli eventuali cambi d'uso senza opere dell'ultimo quinquennio; limitatamente alla modifica delle destinazioni d'uso la verifica viene estesa ai 10 anni precedenti ai sensi dell'art. 52 comma 3 della L.R. 12/05.
Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente lo stato di fatto degli immobili su cui si effettuano interventi edilizi deve essere legittimato da un provvedimento amministrativo precedente. Nel caso di vecchi edifici non vi fossero precedenti pratiche edilizie agli atti d'ufficio si farà riferimento alle schede catastali all'impianto.
Procedure edilizie da utilizzare per le diverse tipologie di intervento.

Permesso di costruire per tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52,comma 3 bis, e art. 60 della L.R. n. 12/2005;

Denuncia di inizio attività (DIA) alternativa al permesso di costruire, fatta eccezione per gli interventi, assoggettati in via principale a SCIA, nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005, assoggettati unicamente al permesso di costruire;

SCIA per tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, più precisamente: - interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001, - interventi di restauro e di risanamento conservativo, - interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001;

Comunicazione asseverata per gli interventi di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) ed e-bis del D.P.R. n. 380/2001

Comunicazione di inizio attività CIA per le opere di cui all'art. 6, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001

Nessun titolo abilitativo per gli interventi di cui all'art. 6, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001
Per quanto riguarda specificamente la nuova disciplina della SCIA, la Direzione Generale della Regione Lombardia ha precisato che, nel caso di interventi da realizzarsi in zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, alla SCIA deve essere allegato lo specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo, atto di assenso che non può essere sostituito da SCIA.
Nel caso di interventi da realizzarsi in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico e sempre che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici i relativi progetti sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal P.T.R. (vedi artt. 35 e ss., Parte 3, Piano Paesaggistico e DGR. n. 11045/2002). In tal caso, se il progetto rimane sotto la soglia di rilevanza, alla SCIA deve essere allegato l'esame di impatto paesistico, sopra soglia deve essere acquisito, preliminarmente alla presentazione della SCIA, il giudizio di impatto paesistico con parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

2. AMBITI TERRITORIALI

2.1. Quadro vincolistico esistente

Nel comune di Porto Ceresio sono rilevabili:

A- Beni storico-artistico-monumentali.

Ai sensi dell'art. 10,11 e 12 beni culturali da tutelare e gli immobili assoggettati a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 sono soggetti alla disciplina del presente articolo.
Sono da considerarsi tali i beni culturali, le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, rientrano pertanto in questa categoria gli edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.
Sono inoltre da considerare beni immobili e mobili di cui al precedente comma, anche quelli che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquant'anni, fino al momento in cui, venga verificata la sussistenza della mancanza di interesse artistico-storico.
Nel comune di Porto Ceresio sono rilevabili i seguenti beni storici, archeologici e simbolici che risultano vincolati:

Le aree e i beni assoggettati a specifica tutela paesaggistica in base all'art.142 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 sono stati evidenziati nell'elaborato grafico PdR –05.
Per gli interventi sui beni del presente articolo sono consentiti:
a) gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;
b) gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto relativo ai caratteri storico architettonici dei singoli manufatti. Tale progetto deve considerare l'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso dei giardini e parchi storici, gli interventi devono tener conto di tutte le componenti, architettoniche, materiche e vegetali.
c) le modifiche alla destinazione d'uso devono valutare la compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
d) gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione:
- alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti,
- alla compatibilità delle destinazioni d'uso,
- a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato.

Per gli interventi su edifici sotto vincolo della Soprintendenza, è comunque escluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della normativa regionale vigente.

B- Beni paesaggistici ed altri beni pubblici

Sono beni paesaggistici:
- gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 d.lgs. 22 gennaio 2004 ai sensi degli articoli da 138 a 141;

- gli immobili ed aree e le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142
- gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156

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

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione edilizia

Nel rispetto della normativa vigente, l'individuazione dei beni e delle risorse essenziali del territorio indicati nel presente articolo è accertamento delle loro caratteristiche intrinseche, così che limitazioni al loro godimento non determina un diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 145 del d.lgs. 42/04.

In particolare nel territorio di Porto Ceresio i vincoli presenti corrispondono a quelli indicati nell'art 142 del d.lgs 42/04 ai commi:

- 1 lettera c) fiumi e corsi d'acqua; nell'elenco pubblicato a seguito deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 1986 n. 12028; per il territorio di Porto Ceresio sono stati evidenziati i seguenti corsi d'acqua da assoggettare a vincolo: Torrente Val Borsago, Torrente Murante, Rio Bolletta, Rio Vallone, Rio Poncini, Torrente Vignazza.
- 1 lettera b) Vincolo sui laghi e relative sponde di 300m sul lago di Lugano.
- 1 lettera g) boschi e foreste, dove sono stati considerati boschi le formazioni vegetali a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e lato minore non inferiore a 25 metri, nonché le aree oggetto di rimboschimento e di imboschimento e le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate

C- vincolo con decreto ministeriale

Decreto Ministeriale 30 ottobre 1961

Viene sottoposta alla tutela paesistica in quanto definita di notevole interesse pubblico, ai sensi della L. 1497/1939, la zona costiera del lago di Lugano, sita nel territorio dei comuni di Brusimpiano e Porto Ceresio, compresa nel tratto che va dal confine con il comune di Lavena Ponte Tresa al confine svizzero, delimitata nel senso della larghezza, nel seguente modo: dalla sponda del lago una fascia di 200 metri fino all'inizio dell'abitato di Porto Ceresio, da questo punto, seguendo sempre il litorale, fino alla cascina San Pietro, una fascia di 100 m., dalla cascina San Pietro fino all'inizio della località Selva Piana una fascia di m. 50 a partire dalla sponda del lago, indi tutta la plaga di selva piana dalla sponda del lago ad una linea posta a 50 m. a monte della strada fino al confine svizzero

Decreto Ministeriale 10 settembre 1963 (precisazione dei confini del vincolo)

Il vincolo già deliberato sulla zona sita nell'ambito dei territori dei comuni di Brusimpiano e Porto Ceresio viene confermato per quanto riguarda la parte ricadente nell'ambito del comune di Porto Ceresio, i confini del vincolo stesso seguono i tratti qui di seguito specificati:

-primo tratto - lunghezza: dal confine di termini col territorio svizzero sino all'ambito della frazione di Ronco; profondità: dalla sponda del lago alla linea di livello a quota 400-433 seguendo questa sino al vallone Vignazza e continuando poi lungo la medesima (che passa a monte dell'abitato di Porto Ceresio) sino a raggiungere l'abitato della frazione di Ronco.

-secondo tratto- comprende tutto il territorio compreso nel triangolo formato dalla sponda del lago, la strada provinciale Varese- Porto Ceresio e la strada ferrata sino all'edificio della stazione delle ferrovie dello stato;

-terzo tratto- lunghezza:dalla stazione delle ferrovie dello stato alla località San Pietro; profondità: dalla sponda del lago sino a 100 m. nell'entroterra così che ne risulti una profondità costante per tutta la fascia in parola;
-quarto tratto- lunghezza: tutta la fascia costiera che si estende dalla località San Pietro sino al confine con il territorio del comune di Brusimpiano; profondità: tutta quella compresa tra la sponda del lago e la linea di confine con territorio comunale di Cuasso al Monte.

D- vincolo idrogeologico

Nelle aree assoggettate a vincolo idrogeologico, a norma del regio decreto 30 dicembre 1923 n. 3267 e relativo regolamento per l'applicazione di cui al Regio Decreto 16 maggio 1926 n. 1126 e successive modificazioni e integrazioni, sono vietati gli interventi di nuova edificazione e tutti gli interventi che per tipo ed entità possono compromettere l'assetto idrogeologico.
Ogni intervento che comporti costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici o manufatti e la realizzazione di opere di urbanizzazione, è assoggettato alla preventiva autorizzazione da richiedersi a cura e spese dell'interessato, ai competenti uffici della Comunità Montana.

2.2. Definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato

Sono costituiti dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli e comprendono anche le aree libere intercluse o di completamento.

2.2.1. Classificazione degli ambiti appartenenti al tessuto consolidato

Il territorio del tessuto urbano consolidato, viene distinto in ambiti che, per la loro matrice storica, architettonica, il grado di densità, di aggregazione e di omogeneità di impianto, di rapporto con le parti pubbliche e con le infrastrutture, possono essere considerati omogenei o possono presentare caratteri identitari.
Tali ambiti sono stati così definiti:

- tessuto insediativo dei nuclei storici
- tessuto insediativo collinare di pregio
- tessuto insediativo costiero di pregio
- tessuto insediativo diffuso
- tessuto terziario commerciale consolidato

2.2.2. Modalità generali di intervento nei comparti individuati nel tessuto consolidato con la sigla (AC)

Gli ambiti di completamento previsti dal Piano delle Regole sono soggetti a permesso di costruire convenzionato; per ciascun ambito sono state predisposte distinte "schede", allegate alle presenti norme, dove sono indicate le destinazioni ammesse, gli indici e parametri di edificabilità.
Ogni scheda indica altresì l'onere unitario per ogni mc o mq edificabile (in aggiunta agli oneri di urbanizzazione tabellari) che viene posto a carico dei soggetti attuatori del comparto per concorrere nella realizzazione di opere e/o servizi.
In alcuni casi nelle schede vengono indicate graficamente le aree oggetto di cessione al Comune, che possono essere previste sia all'interno che all'esterno del perimetro dell'ambito di completamento; in altri casi vengono indicate quantitativamente le aree che dovranno essere cedute, ma sarà lo stesso operatore a suggerire la loro localizzazione i fase di progetto.
Nel caso in cui non sia stata valutata dalla Amministrazione la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, verrà indicata la quota a cui dovrà essere commisurato l'onere monetizzato sostitutivo, che rappresenta in ogni caso il minimo che deve essere corrisposto alla Amministrazione Comunale.
Il rilascio del permesso di costruire sarà quindi subordinato alla stipulazione di una convenzione e/o alla sottoscrizione di un atto unilaterale.

2.2.3. Edifici e manufatti esistenti ricadenti in fasce di rispetto di elettrodotti o in fasce di rispetto di sorgenti elettromagnetiche

Per quanto attiene le aree, gli edifici e i manufatti esistenti ricadenti in fasce di rispetto di elettrodotti o in fasce di rispetto di sorgenti elettromagnetiche si applicano i seguenti disposti:

- è fatto divieto di procedere a nuova edificazione o all'attivazione di destinazione d'uso che comportano la presenza continua di persone per un periodo di tempo superiore alle 4 ore;
- sulle aree libere possono essere collocati unicamente manufatti accessori che non prevedono la permanenza continua di persone;
- le aree sottoposte a vincolo concorrono alla verifica dei parametri urbanistici ma i conseguenti manufatti debbono essere realizzati nelle parti di proprietà non sottoposte a fascia di rispetto.

2.2.4. Edifici e manufatti esistenti ricadenti in area di fattibilità IV geologica

Come meglio dettagliato all'articolo "2.9 prevenzione del rischio idrogeologico" per gli edifici esistenti, ricadenti in tale classe IV di fattibilità geologica, sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definito dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.
Sono inoltre consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.
Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.
Le aree sottoposte a vincolo concorrono alla verifica dei parametri urbanistici ma i conseguenti manufatti debbono essere realizzati nelle parti di proprietà non ricadenti in aree a fattibilità geologica IV.

2.2.5. Edifici e manufatti produttivi esistenti ricadenti fuori degli ambiti produttivi, commerciali, terziari consolidati.

Per quanto attiene gli edifici e i manufatti produttivi esistenti ricadenti in zone diverse da quelle con destinazione specifica sono assentibili solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, minori, ed adeguamenti tecnologici e funzionali; per gli edifici ricadenti nei centri storici sono ammessi solo quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, conversione d'uso con e senza trasformazione tipologica. In caso di riconversione d'uso sono ammessi interventi di ristrutturazione, purché la destinazione e la tipologia finali siano compatibili con la normativa prevista nell'ambito in cui si trova l'edificio.
Le attività produttive presenti non dovranno avere produzioni nocive e/o moleste, fatta salva comunque la normativa sulle lavorazioni insalubri ex art. 216 T.U.L L.SS.
E' comunque prescritta la richiesta di parere preventivo o ex art. 220 del T.U.L L.SS. all'ASL competente, in caso di ristrutturazioni o ampliamenti di insediamenti produttivi e/o artigianali.

2.3. Criteri e modalità di intervento per gli ambiti del tessuto consolidato

2.3.1. Tessuto insediativo dei nuclei storici

I nuclei di antica formazione costituiscono parti del territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale verificate anche sulla base della cartografia IGM prima levatura e dei catasti storici. Per il Comune di Porto Ceresio sono stati individuati gli ambiti che costituiscono il luogo della memoria locale e comprendono le strutture insediative che presentano un valore storico morfologico degli edifici aggregati.
Gli obiettivi che il Piano si pone per tali ambiti sono i seguenti:
- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali garantendo il mantenimento dei caratteri edilizi e di quelli architettonici degli edifici e degli spazi aperti, pur nel rispetto delle necessità di trasformazione dell'uso;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il miglioramento e il mantenimento della quantità degli spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano garantendo il pieno rispetto degli elementi tipologici, la conservazione materiale degli edifici;
- favorire la riduzione drastica delle incongruenze introdotte con interventi recenti, non consoni al carattere architettonico dell'ambiente e di consentire la trasformazione di alcune parti del tessuto edificato privi di valori e di significato purché gli interventi vengano realizzati conformemente all'impianto originario e congruentemente con caratteri tipologici ed architettonici dell'intorno.

In seguito all'analisi dello stato di fatto dell'edificazione degli elementi significativi lo stato di conservazione, il valore architettonico e ambientale gli edifici sono stati classificati, ai fini della determinazione delle possibilità di intervento, nelle seguenti categorie:

Classe A - Edifici di interesse storico e/o artistico, che conservano tuttora i caratteri architettonici originali.

Classe B- Edifici che, pur non rivestendo elevato pregio architettonico o motivi di rilevante interesse storico, presentano comunque particolari caratteristiche tipologiche e/o morfologiche, e paesaggistiche con particolare riferimento al contesto lacuale.

Classe C - Edifici che, per la loro serialità ed i reciproci rapporti che assumono nel contesto edilizio, sono determinanti nella conformazione dell'assetto strutturale complessivo degli spazi pubblici (vie, piazze, ecc.); ovvero edifici di interesse ambientale per la comune matrice funzionale ancora riconoscibile pur in assenza di qualità architettonica. In questa classe sono altresì compresi gli edifici che, pur rivestendo in origine un interesse documentario o ambientale, risultano oggi degradati o parzialmente alterati.

Classe D - Manufatti accessori, dipendenze di servizio, box, che non siano organici all'organismo architettonico principale; possono essere indifferenti al contesto o costituirne fattore compromissorio o superfetativo.

Per i manufatti esistenti cui non è stata assegnata, nella tavola "PdR 02 Modalità di intervento nel centro storico", una classe specifica di intervento, potrà essere richiesta da parte del proprietario, l'attribuzione di una classe, previa presentazione di una documentazione illustrante la consistenza, le caratteristiche costruttive, tipologiche e di uso e l'effettiva esistenza del manufatto prima della data di approvazione del PGT; tale attribuzione verrà rilasciata dalla Amministrazione comunale previo insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio.

Prescrizioni generali e modalità di intervento

- Ogni intervento deve essere finalizzato, in via generale, al mantenimento dei caratteri formali del singolo edificio, garantendo contemporaneamente la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche organiche dell'ambiente costruito in cui l'edificio stesso si inserisce.

- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, eseguiti in osservanza delle prescrizioni di cui alle presenti norme, sono attuati con intervento diretto, mentre ogni intervento che superi le limitazioni contenute nel presente articolo, può essere proposto nell'ambito di un piano di recupero esteso ad una intera unità (da identificarsi in generale con la corte o con un fronte di edifici adeguato). Sono in ogni caso soggetti a piano esecutivo gli interventi che comportano una ristrutturazione urbanistica, nonché modifiche delle destinazioni d'uso connesse ad opere edilizie che comportino la necessità di acquisire aree ad uso pubblico.

- Per gli edifici in classe A sono ammessi gli interventi di cui ai commi a),b),c) dell'art 27 della L.R. 12/2005, mentre negli edifici classificati in classe B, C e D sono ammessi anche quelli indicati al comma d) della L.R. 12/2005.

- I manufatti di origine agricola in cui tale attività risulti allo stato attuale dismessa, possono essere recuperati anche per usi residenziali; gli interventi dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni indicate per la classe in cui sono stati classificati.

In particolare, si evidenziano le seguenti condizioni prescrittive, valide per tutte le classi di edifici al di fuori di eventuali proposte introdotte in sede di pianificazione attuativa.
Non sono consentiti:
- modifiche tipologiche di scala edilizia o urbanistica, e modifiche dei caratteri distintivi dell'organismo strutturale degli edifici esistenti;
- modifiche della rete viaria, dei perimetri degli isolati, della conformazione delle corti e della composizione delle cortine edilizie;
- realizzazione di nuove costruzioni, autonome o accessorie, su aree inedificate.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di prescrivere la demolizione di costruzioni accessorie indecorose o incompatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.
Al fine di incentivare il recupero dei nuclei storici è possibile applicare, oltre alla superficie di sottotetto, un incremento della Slp pari al 10% della Slp esistente.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

H	pari all'esistente (tranne nei casi previsti nella successiva prescrizione" Norme particolari per il riuso dei sottotetti")
Rc	pari all'esistente
Dc	pari all'esistente
Df	pari all'esistente
Ds	pari all'esistente
Slp	pari a quella esistente all'interno del volume esistente, con eventuale incremento del 10%, nel rispetto degli altri parametri edilizi.

L'eventuale superficie sottratta dalla slp esistente per la creazione di portici al servizio pubblico, sia se indicati graficamente nella tavola di inquadramento urbanistico, o proposti dagli stessi proprietari, potrà essere recuperata all'interno dello stesso fabbricato, il relativo progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggistica Comunale.

Nella predisposizione di progetti su edifici ricadenti nel centro storico occorre tenere conto delle seguenti indicazioni che non rivestono carattere prescrittivo:

- Presenze rilevabili anche minori

Tutte le presenze consolidate o in abbandono ma ancora rilevabili in facciata o lungo le recinzioni quali: santelle, fontanelle e altre ad esse assimilabili devono essere salvaguardate e ripristinate nei tipi e, possibilmente, nell'uso.
Le parti degli edifici esistenti che documentino tecniche costruttive non più in uso, se compatibili con la salute dei cittadini e la tutela dell'ambiente, vanno conservate allo stato originario.
Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, targhe varie, pozzi e fontane, ecc., in quanto documento significativo di modalità costruttive e decorative storiche, di costume e di vita, sono tutelati alla conservazione in loco ed al ripristino.
Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

- <u>Facciate e relativa definizione colori</u>

Le facciate devono essere ricomposte architettonicamente secondo lo schema naturale dell'edificio o delle tipologie circostanti. Qualora non fosse possibile, é necessario cercare nuove motivate simmetrie.
Gli elementi di facciata tra loro contrastanti nonché eventuali contorni e rivestimenti impropri e non in sintonia con le parti dell'edificio vanno eliminati.
Le facciate se non in pietra a vista o in cotto per le quali si chiede preferibilmente il mantenimento devono essere prevalentemente intonacate.
Sono sempre vietate le coloriture parziali degli edifici.
Le facciate siano intonacate al civile a grana fine, col divieto assoluto degli intonaci plastici o delle grane grosse, nonché di rivestimenti lapidei o ceramici.
Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di facciata devono essere fatti oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.
E' prescritto l'uso di intonaci colorati che contengono calce spenta e prodotti minerali idonei o di tinteggiature di intonaco fine di sottofondo con prodotti traspiranti.
Per la definizione del colore delle facciate, oltre alla indicazione progettuale del colore, ne é richiesta la campionatura in cantiere su supporto definitivo per la conferma e salvo diversa prescrizione di Soprintendenze o Commissione del Paesaggio. Il colore delle facciate, deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti. In particolare il colore da usarsi se non può essere riferito alla riproduzione della coloritura originaria, in quanto non è possibile reperire le tracce sulla facciata o documenti che ne attestino storicamente la coloritura deve essere definito con la valutazione globale del contesto sufficientemente ampio, nel quale è inserito l'edificio in oggetto; l'ampiezza del contesto è riferita alle fronti contrapposte e delimitate fra due strade, nel caso di edifici interni, a tutta la corte. Il colore delle facciate deve essere unitario e omogeneo; si potranno consentire variazioni di colore solo qualora un marcapiano distingua il 1° dagli altri piani.

- <u>Sottogronda</u>

Il sottogronda deve avere forma tradizionale a cassonetto anche sagomato, intonacato e tinteggiato od anche in legno verniciato. In ogni caso il sottogronda deve essere verniciato con colori opachi e coprenti, chiari e luminosi.
E' ammesso lo sporto di gronda realizzato in assito e travetti di legno, trattato al naturale o verniciato come sopra; è ammessa rifinitura della gronda con veletta merlata in legno o rame.
Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di sottogronda devono essere fatti oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.

- Pluviali

a) I pluviali e i canali di gronda saranno realizzati mediante lastre in lamiera zincata/verniciata in colore marrone o grigio scuri o in rame e dovranno essere a sezione circolare. Il canale di gronda dovrà essere sostenuto da reggette metalliche di forma adeguata.
b) E' assolutamente vietato l'uso di materiali plastici.
c) Al fine di garantire l'integrità della facciata il posizionamento del pluviale deve essere realizzato possibilmente ai lati della stessa; il pluviale può essere posizionato la dove occorra attenuare lo stacco fra i diversi colori o mascherare il punto di unione tra differenti intonaci.
d) Il tratto di pluviale verso terra va preferibilmente annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti o, in alternativa, dotato di terminale a terra in ghisa rinforzata.

- Zoccolature

a) La zoccolatura deve essere realizzata in pietra o in intonaco di colore grigio.
b) Non sono ammessi interventi di zoccolatura o rivestimenti di pareti in porzioni limitate di facciata o limitate al solo contorno di vetrina. La tipologia della zoccolatura sarà definita di volta in volta in base alle caratteristiche dell'edificio e delle unità edilizie confinanti. Vanno eliminate le zoccolature e i rivestimenti impropri, quali intonaci plastici, in graniglietta e resine, in tesserine riportate.

- Coperture

Le coperture dei fabbricati devono essere a falda inclinata con manto in elementi di laterizio non colorati.

- Portali

a) Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno o in PVC con disegno tradizionale, preferibilmente a doghe orizzontali e verniciati con colore opaco o satinato e coprente, in armonia con il colore di fondo della facciata.
b) Non sono consentiti rivestimenti o perlinature ad andamento verticale.
c) Gli antichi cancelletti in ferro lavorato vanno salvaguardati con l'obbligo di rimuovere le tamponature ove esistenti.
d) Sono vietate riduzioni o risagomature dei portali esistenti; è consentito il ripristino delle originarie campiture ed il ripristino di documentati contorni in pietra.
e) In nessun caso é consentito l'uso di alluminio anodizzato o verniciato per formazione di portoncini ciechi, serramenti a vetri o per formazione di spallette e/o rivestimenti esterni.
f) Sono vietati portoni scorrevoli di qualsiasi materiale o disegno con guide in facciata anche se preesistenti.
g) I campanelli, i citofoni e le cassette postali, devono essere collocati, preferibilmente senza sporto, sul portone o, in alternativa, in facciata escludendo ogni sporgenza verso la strada o su marciapiede. Sono inoltre vietati gli inserimenti di citofoni o pulsantiere nelle spalle in pietra o in intonaco dei portali.

- Balconi e pensiline e bow windows

a) E' obbligatoria la conservazione delle tipologie e delle strutture storiche dei balconi esistenti se a mensola in pietra. La soletta dei nuovi balconi e ballatoi sarà preferibilmente in lastre di pietra naturale su mensole dello stesso materiale: In deroga a quanto sopra potrà essere consentito l'uso di cemento con finitura bocciardata con uno spessore molto contenuto.
b) I parapetti di nuova costruzione devono essere in ferro verniciato e di forma lineare; è consentita la ghisa nelle forme classiche. Non sono ammessi parapetti in alluminio e acciaio inox.
c) Tettoie e coperture improprie dei balconi vanno rimosse.
d) Le pensiline ed i balconi coperti e circondati da pareti («bow windows») semplici e multipli, possono essere permessi solo quando non vi oppongono ragioni di estetica, di igiene e di viabilità.

- loggiati e porticati:

Può essere consentita la chiusura di loggiati e porticati purché arretrata dal filo facciata, previo parere della Commissione del Paesaggio.

- Finestre

a) E' da preferire nella zona del centro storico la realizzazione di serramenti di finestra a due battenti. E' ammessa la realizzazione di finestre suddivise orizzontalmente con traversine in materiale coerente con lo stesso serramento da realizzare a riquadri purché di grande dimensione.
b) Nel caso di completa sostituzione dei serramenti dell'intera facciata, può esserne ammessa la realizzazione a luce unica, purché vengano accompagnati da persiane in legno o dalle inferriate se al piano strada. E' consentita l'apposizione di barrierine a davanzale in metallo con fogge tradizionali nelle porte finestre senza balcone.

- Inferriate

a) Non sono consentite inferriate a disegni ornati e l'apposizione di tapparelle alla veneziana; l'eventuale oscuramento dovrà essere ottenuto con ante cieche o sistemi equivalenti da apporsi verso l'interno.

- Persiane e gelosie

a) Le finestre su strada ai piani alti devono essere dotate di persiane esterne a stecche orizzontali inclinate e tra loro distanziate.
b) L'utilizzo delle tapparelle è ammesso solo se in sintonia con le caratteristiche dell'edificio e solo se già presenti.
c) E' ammessa l'apposizione di persiane scorrevoli.

- Serrande

a) Le serrande dei negozi devono essere realizzate preferibilmente con antoni ripiegabili o rimovibili in legno o in PVC a doghe orizzontali e con disegno tradizionale.
b) In particolari casi può essere consentito l'utilizzo di serrande verticali a maglie aperte o cancelletti in ferro o alluminio purché non anodizzato. La scelta della soluzione è legata alle caratteristiche di ogni singolo edificio e delle presenze già in atto. L'utilizzo di serrande chiuse è opportuno in presenza di contorni decorati e quando la dimensione della luce di vetrina sia notevole. Nel caso di utilizzo di serrande a maglie aperte é prescritto l'inserimento di componenti a maglia quadrangolare.
c) E' vietato l'uso dei cancelletti retrattili con maglie a pantografo e serrande scorrevoli con guide esterne in facciata.

- Vetrine

a) Le vetrine di negozi diversi, appartenenti alla stessa unità edilizia e là dove si possano riscontrare simmetrie nella facciata, devono essere trattate in modo uniforme.
b) Vetrine appartenenti alla stessa unità commerciale ma ricadenti in unità edilizie attigue e non omogenee, possono avere disegno differenziato.
c) Vanno salvaguardate le vetrine con elementi di foggia tradizionale.
d) Laddove non esistono vetrine da salvaguardare o restaurare é prescritto l'utilizzo dei materiali tipici per i serramenti come il ferro, legno e PVC verniciati con colori coprenti, e per i contorni e le soglie la pietra e i graniti. I colori devono essere in sintonia con quelli di facciata e preferibilmente scuri e neutri.
e) Le vetrine e gli accessi devono essere mantenuti sul filo della battuta naturale dei serramenti della facciata. Sono vietati sporti verso l'esterno della vetrina e dei suoi accessori.

- Soglie

a) Le soglie dei negozi e dei pubblici esercizi e in generale delle attività terziarie, pur costituendo parte del pavimento, devono essere realizzate in materiale correlato con la

zoccolatura di facciata, con i contorni e con il marciapiede. La quota delle soglie deve essere uniformata a quella del piano finito della pavimentazione stradale favorendo l'accessibilità, in particolare dell'utenza debole.

Sugli edifici appartenenti alla **classe A** si applicano le seguenti prescrizioni:

- Gli edifici di pregio storico artistico, dovranno essere oggetto di interventi volti a documentare o a conservare i materiali, gli elementi e le tecniche con cui sono stati costruiti; dovranno essere conservati i materiali originali delle strutture portanti, ove siano in vista e gli elementi strutturali che caratterizzano l'edificio (murature portanti, colonne, arcate, loggiati);
- Le coperture dovranno conservare sagoma, pendenza e quota d'imposta originari, ed utilizzare un manto in laterizio coerente con la tipologia dell'edificio;
- La composizione delle facciate deve essere rispettata anche per ritmo e dimensione delle aperture.

Sugli edifici appartenenti alla **classe B** si applicano le seguenti prescrizioni:

- Vengano conservati gli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio (colonne, arcate, loggiati);

Le coperture dovranno conservare sagoma, pendenza e quota d'imposta originari, ed utilizzare un manto in laterizio coerente con la tipologia dell'edificio saranno consentite aperture in falda tipo lucernari, con esclusione di altre tipologie: non sono ammessi coperture trasparenti, serre e verande, terrazzi in falda;

La composizione delle facciate deve essere rispettata anche per ritmo e dimensione delle aperture.

Sugli edifici appartenenti alla **classe C** si applicano le seguenti prescrizioni:

- Vengano conservati gli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio (colonne, arcate, loggiati);
- Le coperture dovranno essere realizzate con l'impiego di tegole in laterizio;è ammessa la formazione in falda di aperture, oltre che di tipo tradizionale, anche complanari; nonché di terrazzi il cui parapetto non emerga dalla linea della falda; coperture trasparenti, verande o serre sono ammesse sulle fronti interne degli edifici;

Sugli edifici appartenenti alla **classe D**, si applicano le seguenti prescrizioni:

Gli edifici accessori sono di norma preordinati alla demolizione. Ne è tuttavia consentito il mantenimento con l'obbligo di adeguamento alle seguenti prescrizioni in caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria:

- La copertura sia in tegole di laterizio e venga escluso l'uso di lastre ondulate in materiale plastico o fibrocementizio nonché in lamiera; quelle esistenti in contrasto con la presente prescrizione vengano adeguati in caso di intervento;
- Gli elementi accessori della copertura siano coerenti con quelli degli edifici adiacenti: in particolare, si esclude l'uso di lattonerie a sezione quadra o in pvc;
- Gli intonaci siano al civile con divieto di intonaci plastici e rivestimenti lapidei o ceramici;
- Gli eventuali zoccoli siano in intonaco o pietra non lucida;
- Infissi, serramenti, parapetti, inferriate, e vetrine ai piani terra devono avere caratteristiche coerenti sull'intera facciata dell'edificio oggetto dell'intervento e con quelle degli edifici posti nell'immediato intorno;
- Per i box auto sono ammesse serrande ad anta o basculanti rivestite in legno, con esclusione del manufatti metallico a vista se non per la parte strutturale;

Destinazioni d'uso
All'interno dell'ambito del tessuto storico sono ammesse tra le:
- Destinazioni principali: R- residenza
- Destinazioni complementari/compatibili, con la limitazione dimensionale stabilita, semprechè non arrechino disturbo:

I2 - attività artigianali di produzione e trasformazione di beni con il limite di 200 mq;
I4.a - artigianali di servizio non molesto;
T1 - attività terziarie di contesto;
T2 - attività terziarie medie;
C1 - esercizi commerciali di vicinato;
C6 - pubblici esercizi di contesto;
S2 -funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale.

- Destinazioni non ammissibili:

- le destinazioni complementari/compatibili eccedenti la limitazione quantitativa ammissibile o, comunque, che non siano consone all'ambito storico interessato ed alla principale destinazione residenziale:
- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione.

Norme particolari per il riuso dei sottotetti
Il riuso dei sottotetti a scopo abitativo negli edifici di classe A e B è consentito solo nel rispetto delle altezze esistenti e che sussistano le caratteristiche di altezza ed aeroilluminazione previste dalle norme igienico-sanitarie. Per gli altri edifici contrassegnati dalla classe C è ammesso il raggiungimento dei minimi di altezza attraverso il sopralzo del colmo dell'edificio entro il limite massimo di cm 100.
In caso di modifica di altezza del colmo e/o delle gronde, il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggistica Comunale, che dovrà verificare il rapporto volumetrico e gli allineamenti dell'edificio oggetto di intervento con l'intorno, basandosi su criteri di continuità paesaggistica al fine di dimostrare il miglioramento della qualità complessiva dei luoghi.

Deroga alle norme di igiene edilizia
Negli interventi di recupero a scopo residenziale di locali già destinati ad abitazione che abbiano superfici ed altezze inferiori a quelle prescritte dalle norme vigenti in materia di igiene edilizia, previo obbligatorio parere dell'ASL, è consentito il mantenimento di tali valori purchè rientrino in un margine del 10% rispetto ai minimi normativi, quando ciò consenta la conservazione dell'impianto strutturale originario, così come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della Sanità 9 giugno 1999.
Sono inoltre possibili deroghe per i rapporti aeroilluminanti non adeguati qualora, in relazione al grado di intervento, non si possano modificare le dimensioni delle aperture esistenti, previo obbligatorio parere dell'ASL, ai sensi dell'art. 3.0.0 del Regolamento locale di Igiene Tipo.

Aree libere
Le aree libere, o che diventino tali per effetto di demolizioni, sono di massima inedificabili, salvo che non sia consentito il riuso del volume demolito o la ricomposizione volumetrica dei corpi edilizi esistenti, in base alle prescrizioni contenute nel presente articolato.
Per la pavimentazione delle aree libere devono essere adoperati i materiali più coerenti con l'ambiente locale, conservando o ripristinando le pavimentazioni in ciottoli, beole regolari, cotto, o simili. E' vietato l'impiego, o il ripristino se preesistenti, dei materiali seguenti: quadrotti o battuto, ceramica, grès, marmi levigati, asfalto (quest'ultimo, salvo che non sia già preesistente).
Sono assentibili pavimentazioni realizzate con materiali cementizi di tipo prefabbricato, purché la foggia e il colore dei manufatti siano assolutamente affini ai materiali tradizionali e

purché le modalità di posa siano conformi a quelle originarie legate alla tradizione storica dei luoghi.
Le aree a verde originarie costituenti giardini e in generale le alberature, i prati e le aiuole dovranno essere salvaguardate; eventuali nuove piantumazioni e la formazione di nuovi spazi a verde, dovranno essere realizzate con essenze appartenenti alla tradizione locale.

2.3.2. Tessuto insediativo diffuso

E' la zona consolidata corrispondente al tessuto edilizio sorto oltre la sede ferroviaria nella zona di pianura ed in piccola parte sulle prime pendici del sistema collinare in prossimità dell'accesso nel paese dalla valle.
E' costituito da isolati prevalentemente caratterizzati dalla presenza di fabbricati tipo ville e piccole palazzine dotate di modeste superfici a verde.
Le finalità perseguite dal Piano per questo tessuto sono:
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- la ricomposizione della frammentarietà e della disomogeneità del tessuto esistente;
- il miglioramento della qualità del tessuto urbano mediante la razionalizzazione dell'edificato;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o riedificazione coerenti con i caratteri del tessuto di appartenenza;
- miglioramento dei rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi previsto nell'ambito residenziale consolidato a media densità

If	0,8 mc/mq
IfM	1,0 mc/mq
Rc	50%
P	30%
H	8,50
Dc	min. 5,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme
Df	10,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme
Ds	- mt 5,00 per strade di calibro inferiore a mt 7,00 - mt 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00 - mt 10,00 per strade di larghezza superiore a mt 15,00 e per tutte le strade Provinciali.

Per gli edifici esistenti identificati tra quelli di pregio storico, architettonico ambientale gli interventi assentiti sono quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinari, nel risanamento conservativo e restauro nel rispetto della volumetria e delle altezze esistenti.
Nel comparto contraddistinto con ***(b)** dove è presente una struttura alberghiera, è consentito l'incremento della superficie lorda di pavimento esistente di ulteriori 320 mq

Destinazioni d'uso
All'interno dell'ambito dei tessuti consolidati sono ammesse tra le:
Destinazioni principali: R - residenza
Destinazioni complementari/compatibili, elencate qui di seguito sono ritenute ammissibili e devono essere svolte in fabbricati con tipologia assimilabile a quella residenziale:
I4.a - attività artigianali di servizio non molesto;
T1 - attività terziarie di contesto
T2 - attività terziarie di medie dimensioni con 150<SLP<500
RA - attività turistico ricettive
S2 - funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale

Destinazioni complementari/compatibili, elencate qui di seguito sono ritenute ammissibili con la limitazione percentuale del 50% rispetto alla slp totale realizzabile e devono essere svolte in fabbricati con tipologia assimilabile a quella residenziale:

C1 - esercizi commerciali di vicinato
C2 - medie strutture di vendita non food
C6 - pubblici esercizi di contesto

Destinazioni non ammissibili:
- le destinazioni complementari/compatibili eccedenti la limitazione quantitativa ammissibile
- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente; attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.

Modalità di intervento
In tali tessuti gli interventi vengono così disciplinati:
a) l'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua previa approvazione di Piano Attuativo;
b) gli altri interventi di recupero nonché quelli di nuova costruzione, di ampliamento e sopralzo si attuano mediante Permesso di Costruire o Dichiarazione di inizio attività, salvo quanto qui di seguito precisato:
- gli interventi che determinino il cambio di destinazione d'uso comportante l'esigenza di nuove aree standard sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato per la cessione gratuita al comune della necessaria maggiore dotazione di aree a standard ovvero, a scelta insindacabile della amministrazione, per il versamento dell'onere monetizzato sostitutivo da quantificarsi secondo deliberazione comunale;

Gli atti convenzionali di cui sopra saranno registrati e trascritti a favore del Comune.
In ogni caso gli interventi si attuano a condizione che:
- venga rispettato l'indice fondiario indicato
- il volume complessivo finale sia contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria massimo IfM, indicato acquisibile con i criteri individuati nell'art. 1.2.5 "criterio della compensazione" nonché negli artt. 1.2.7 e 1.2.8 delle presenti norme nonché con il criterio del trasferimento volumetrico (art. 1.2.9).

Ogni fabbricato che presenti indici e parametri urbanistico edilizi, superiori a quelli prescritti per la zona in cui è inserito, potrà mantenerli in caso di sua demolizione e/o ricostruzione parziale o totale
L'eventuale superficie sottratta dalla slp esistente per la creazione di portici al servizio pubblico, sia se indicati graficamente nella tavola di inquadramento urbanistico, o proposti dagli stessi proprietari, potrà essere recuperata all'interno dello stesso fabbricato, il relativo progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggistica Comunale.

2.3.3. Tessuto insediativo costiero di pregio

E' la zona consolidata corrispondente al tessuto edilizio sorto lungo le sponde lacuali, caratterizzato dalla presenza di edifici con un particolare rapporto ambientale, morfologico e visivo con il lago.
Le finalità perseguite dal Piano per questo ambito sono mantenere e consolidare la qualità del sistema edificato della fascia lacuale tramite:
- il recupero attraverso interventi conservativi degli edifici di pregio storico architettonico ed ambientale;
- il recupero edilizio attraverso interventi di ristrutturazione degli altri edifici esistenti, finalizzato alla riqualificazione dell'impatto di inserimento ambientale ed paesaggistico degli stessi nel contesto lacuale;
- valorizzazione e recupero dei giardini, degli spazi aperti quali elementi caratterizzanti il tessuto prospiciente il lago;
- favorire il recupero edilizio attraverso la previsione di destinazioni d'uso compatibili con la struttura edilizia e qualificanti il sistema lago.

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.
E' possibile il recupero del sottotetto nel rispetto delle altezze esistenti.
Per gli edifici esistenti identificati tra quelli di pregio storico, architettonico ambientale gli interventi assentiti sono quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, nel risanamento conservativo e restauro nel rispetto della volumetria e delle altezze esistenti.
Per gli altri edifici oltre agli interventi di recupero sono consentiti interventi di ristrutturazione, demolizione, ricostruzione ed ampliamento, è inoltre consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva "una tantum" fino ad un massimo di 150 mc. tranne che per quelli che hanno già sfruttato tale possibilità con il precedente PRG.
Sempre per gli edifici non identificati di pregio storico, architettonico ambientale è consentito un ampliamento fino al 30% della slp esistente, se gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di strutture turistiche - ricettive; in tale caso l'intervento dovrà essere assoggettato a Piano Esecutivo.

Tutti gli interventi previsti devono comunque essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc	40%
P	30%
H	esistente
Dc	min. 5,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme
Df	10,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme
Ds	- mt 5,00 per strade di calibro inferiore a mt 7,00 - mt 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00 - mt 10,00 per strade di larghezza superiore a mt 15,00 e per tutte le strade Provinciali.

Il progetto degli interventi su edifici ricadenti nel tessuto insediativo lacuale di pregio, dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggistica Comunale che dovrà verificare la percezione dell'edifici oggetto di intervento dal lago, in quanto elemento caratterizzante la percezione visiva del sistema lacuale e l'inserimento dell'eventuale ampliamento rispetto all'edificio esistente.

Destinazioni d'uso
Destinazioni principali: **R - residenza**
Destinazioni complementari / compatibili, elencate qui di seguito sono ritenute ammissibili e devono essere svolte in fabbricati con tipologia assimilabile a quella residenziale:

I4.a - attività artigianali di servizio non molesto;
T1 - attività terziarie di contesto;
T2 - attività terziarie medie;

RA - attività turistico-ricettive;
S2 - funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale.

Destinazioni complementari / compatibili, elencate qui di seguito sono ritenute ammissibili con la limitazione percentuale del 50% rispetto alla slp totale realizzabile e devono essere svolte in fabbricati con tipologia assimilabile a quella residenziale:

C1 - esercizi commerciali di vicinato;
C6 - pubblici esercizi di contesto;

Destinazioni non ammissibili:
- le destinazioni complementari/compatibili eccedenti la limitazione quantitativa ammissibile
- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente; attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.

Sull'area contraddistinta con la lettera A si prevede la realizzazione di un parcheggio dimensionato, oltre che alle esigenze dell'attività commerciale presente a quelle della pubblica amministrazione con la quale dovrà essere sottoscritta apposita convenzione per l'utilizzo e gestione.

2.3.4. Tessuto insediativo collinare di pregio

E' la zona consolidata comprendente il tessuto edilizio sorto a monte della SS.394 e le prime pendici del sistema collinare. E' costituito da un tessuto morfologicamente discontinuo costituito da edifici situati in posizione panoramica rispetto alle sponde lacuali.

Le finalità perseguite dal Piano per questo ambito sono mantenere e consolidare la qualità del sistema edificato della fascia lacuale tramite:
- il recupero con interventi conservativi degli edifici di pregio storico architettonico ed ambientale;
- il recupero edilizio attraverso interventi di ristrutturazione degli altri edifici esistenti, anche con la possibilità di ampliamento degli stessi al fine di migliorare la qualità architettonica del tessuto edificato circostante;
- valorizzazione e recupero dei giardini, degli spazi aperti quali elementi caratterizzanti il sistema del verde di pertinenza degli edifici esistenti che si connette con il sistema boschivo ambientale circostante.

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.
Per gli edifici esistenti identificati tra quelli di pregio storico, architettonico ambientale gli interventi assentiti sono quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, nel risanamento conservativo e restauro nel rispetto della volumetria e delle altezze esistenti. E' possibile il recupero del sottotetto nel rispetto delle altezze esistenti.
Per gli altri edifici oltre agli interventi di recupero sono consentiti interventi di ristrutturazione, demolizione, ricostruzione ed ampliamento, è inoltre consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva "una tantum" fino ad un massimo di 150 mc. tranne che per quelli che hanno già sfruttato tale possibilità con il precedente PRG.

Rc	40%
P	40%
H	7,50
Dc	min 5,00 m ma nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme
Df	10,00 m ma nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme
Ds	- mt 5,00 per strade di calibro inferiore a mt 7,00 - mt 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00 - mt 10,00 per strade di larghezza superiore a mt 15,00 e per tutte le strade Provinciali.

Il progetto degli interventi su edifici ricadenti nel tessuto insediativo collinare di pregio, dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggistica Comunale che dovrà verificare la percezione dell'edifici oggetto di intervento dal lago, in quanto elemento caratterizzante la percezione visiva del sistema lacuale e l'inserimento dell'eventuale ampliamento rispetto all'edificio esistente.

Destinazioni d'uso
Destinazioni principali: **R - residenza**
Destinazioni complementari/compatibili, elencate qui di seguito sono ritenute ammissibili e devono essere svolte in fabbricati con tipologia assimilabile a quella residenziale:
I4.a - attività artigianali di servizio non molesto;
T1 - attività terziarie di contesto;
T2 - attività terziarie medie;
RA - pubblici esercizi specifici;
S2 - funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale.

Destinazioni complementari/compatibili, elencate qui di seguito sono ritenute ammissibili con la limitazione percentuale del 50% rispetto alla slp totale realizzabile e devono essere svolte in fabbricati con tipologia assimilabile a quella residenziale:

C1 - esercizi commerciali di vicinato;
C6 - pubblici esercizi di contesto;

Destinazioni non ammissibili:
- le destinazioni complementari/compatibili eccedenti la limitazione quantitativa ammissibile
- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente; attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.

2.3.5. Tessuto terziario commerciale consolidato

E' la zona consolidata occupata da strutture terziarie e commerciali esistenti.
Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.
Modalità di intervento
Per gli edifici esistenti è consentita "una tantum" la realizzazione di una Slp aggiuntiva rispetto a quella esistente del 15%, percentuale acquisibile solo con il ricorso dei criteri individuati negli artt. 1.2.7 e 1.2.8 delle presenti norme, purché nel rispetto delle altezze esistenti.
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli interventi comportanti demolizione e nuova costruzione la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici, finalizzato in particolare al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca e della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli.

Devono essere comunque rispettate i seguenti rapporti e parametri:
H 10,00
Dc min 5,00 m ma nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme
Df 10,00 m ma nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme
Ds - mt 5,00 per strade di calibro inferiore a mt 7,00
- mt 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00 e per tutte le strade Provinciali.

prescrizioni particolari:
- In tutti gli interventi, deve essere prestata particolare attenzione ad uniformare gli elementi compositivi, anche di finitura (recinzioni, materiali, ecc….) nonché a valutare le variazioni compatibili in modo da evitare dissonanze negative, con il fine di valorizzare il paesaggio del quotidiano nel suo complesso;
- I fabbricati di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione devono essere per tipologia assimilabili a quelli residenziali e armoniosamente inseriti nel contento residenziale prossimo per finiture materiche e cromatiche;
- Non sono consentiti capannoni e pannellature di chiusura esterni prefabbricati.

Destinazioni d'uso
All'interno dell'ambito dei tessuti consolidati terziari e commerciali sono ammesse tra le:
Destinazioni principali:
T – attività terziarie
T1 - attività terziarie di contesto
Attività terziarie connaturate al contesto urbano con SLP inferiore a 150 mq.
T2 - medie attività terziarie
Attività terziarie (direzionali, amministrative in genere, di servizio alle famiglie e alle imprese) di medie dimensioni con 150<SLP<500
T3 - grandi attività terziarie
Attività terziarie di grandi dimensioni con SLP>500mq.

C - attività commerciali
C1 - esercizi commerciali di vicinato
Attività commerciali di vendita al dettaglio in piccole strutture con superfici di vendita S<150 (mq).
C2 - medie strutture di vendita
Attività commerciali di vendita al dettaglio in medie strutture con superfici di vendita 150<S<1500 (mq).
C6 - pubblici esercizi di contesto

Destinazioni complementari/compatibili
R - residenza del titolare dell'azienda e del personale di custodia con la limitazione massima percentuale del 10% rispetto alla Slp totale fermo restando un massimo di 150 mq. di Slp.
I2 - attività artigianali
I3 - attività artigianali di magazzinaggio e di autotrasporto
I4.a - attività artigianale di servizio non molesto
S2 - funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale
Destinazioni non ammissibili:
- le destinazioni complementari/compatibili eccedenti la limitazione quantitativa ammissibile;
- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione;
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente.

2.3.6. Tessuto terziario produttivo consolidato

E' la zona consolidata occupata da strutture produttive esistenti.
Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.
Modalità di intervento
Per gli edifici esistenti è consentita "una tantum" la realizzazione di una Slp aggiuntiva rispetto a quella esistente del 15%, percentuale acquisibile solo con il ricorso dei criteri individuati negli artt. 1.2.7 e 1.2.8 delle presenti norme, purché nel rispetto delle altezze esistenti.
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli interventi comportanti demolizione e nuova costruzione la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici, finalizzato in particolare al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca e della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli.

Devono essere comunque rispettate i seguenti rapporti e parametri:
H 8,00 (tale valore di altezza massima consentita, potrà essere superato solo per la realizzazione di impianti tecnologici)
Dc min 5,00 m ma nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme
Df 10,00 m ma nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme
Ds - mt 5,00 per strade di calibro inferiore a mt 7,00
- mt 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00
- mt 10,00 per strade di larghezza superiore a mt 15,00 e per tutte le strade Provinciali.

prescrizioni particolari:
- In tutti gli interventi, deve essere prestata particolare attenzione ad uniformare gli elementi compositivi, anche di finitura (recinzioni, materiali, ecc….) nonché a valutare le variazioni compatibili in modo da evitare dissonanze negative, con il fine di valorizzare il paesaggio del quotidiano nel suo complesso;
- I fabbricati di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione devono essere per tipologia assimilabili a quelli residenziali e armoniosamente inseriti nel contento residenziale prossimo per finiture materiche e cromatiche;

Destinazioni d'uso
All'interno dell'ambito dei tessuti consolidati sono ammesse tra le:
Destinazioni principali: I – attività produttive del settore secondario
I1 – attività industriali;
I2 - attività artigianali;
I4.a - attività artigianale di servizio non molesto;
I4.b - attività artigianale di servizio molesto;
Destinazioni complementari/compatibili
R - residenza del titolare dell'azienda e del personale di custodia con la limitazione massima percentuale del 10 % rispetto alla slp totale fermo restando un massimo di 200 mq. di slp.
C1- attività commerciali connesse alla funzione produttiva
T - attività terziarie connesse alla funzione produttiva
S - funzioni di servizio
Destinazioni non ammissibili:
le destinazioni complementari/compatibili eccedenti la limitazione quantitativa ammissibile;
- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione;
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente, attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.

Negli ambiti che ricadono nel "perimetro dei centri edificati" di cui al titolo 2.7.3.3 del Regolamento Locale di Igiene vigente, sono esclusi gli insediamenti di nuove attività

(produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'ampliamento e/o la ristrutturazione di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri inscritte nella prima classe.

Per le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe entro il perimetro del centro edificato non sono ammessi interventi edilizi che consentano un potenziamento dell'attività insalubre svolta; sono ammessi, viceversa, interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, comunque non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, nelle zone in cui non è vietato dalle presenti norme, è subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione

Nel comparto contraddistinto con ***(a)** è vietata qualsiasi tipo di costruzione, è ammessa solo l'attività di deposito di materiali edili.

2.3.7. Aree di connessione ambientale

Comprende quelle aree che, pur essendo interne e contigue all'abitato, per motivi di interesse ambientale, estetico e morfologico, non possono essere oggetto di sviluppo edilizio.
Al loro interno sono comunque consentite le attrezzature ricreative e/o sportive che non comportino la realizzazione di volumi edilizi, nonché modesti manufatti per ricovero di attrezzi per la cura del verde che non abbiano altezza superiore ai 2,50 m. e che non coprano superfici maggiori di mq. 9,00. Tali manufatti non sono considerati nuove costruzioni e sono ammessi in osservanza del codice civile.

2.4. Criteri e modalità di intervento per gli ambiti esterni al perimetro del tessuto consolidato

2.4.1. Ambiti agricoli

Sono comprese in tale ambito le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura.
Gli interventi ammissibili nelle aree agricole sono individuati negli artt. 59, 60, 61 e 62 della L.R.12 con effetti immediatamente prevalenti sulle norme e sulle previsioni del PGT, dei regolamenti edilizi e d'igiene comunali.
Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, così come previsto dall'alt 59 comma 5 della L.R. 12/2005.
Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito agricolo sono ammesse tra le:
Destinazioni principali: A-agricola
A1 - residenza connessa all'agricoltura
A2 - attività agricola di allevamento
A3 - attività agricola di coltivazione
A4 - attività silvica
Destinazioni complementari/compatibili:
- attività agrituristiche
- destinazioni d'uso turistico e per il tempo libero per edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.;
I4 - attività artigianali di servizio;
T1 - attività terziarie di contesto connesse alla funzione agricola
C1 - esercizi commerciali connesse alla funzione agricola
S2 - funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale
Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le attività non ammissibili, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Amministrazione Comunale, previa acquisizione de pareri dovuti.
Destinazioni non ammissibili:
- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione;
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente.
Le attività complementari e/o compatibili di macellazione di capi anche di terzi, di attività ricreative e/o sanitarie ove vengano impiegati animali (maneggi, ippoterapia, pesca sportiva, ecc) sono ammesse anche se svolte anche da soggetti diversi purchè esercitati in immobili esistenti e/o da recuperare realizzati al di fuori della disciplina specifica regionale delle zone agricole.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Gli interventi edificatori relativi ai nuovi fabbricati si attuano unicamente mediante permesso di costruire secondo quanto prescritto dall'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti, modifiche interne e realizzazione di volumi tecnici e completamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia; in tale caso è possibile procedere indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi prescritti dal citato art. 60, nonché tramite presentazione della denuncia d'inizio d'attività.
In ogni caso i relativi indici di edificabilità sono:
Per le abitazioni (accessori compresi)
If = 0.06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
If = 0.01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente,

If = 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli
IC = 10%
H = m 10.00 con una massimo di n 2 piani fuori terra
Dc min 10.00 m
Df min 10.00 m
Ds min 20.00 m

Per le attrezzature e le infrastrutture produttive (accessori compresi) necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice civile:
Ic = non superiore al 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che:
- per le aziende orto - floro-vivaistiche tale rapporto non può superare il 20%;
- per le serre tale rapporto non può superare il 40%;
H = m. 10.00 con esclusione dei volumi tecnici
Dc min 10.00 m
Df min 10.00 m
Ds min 20.00 m
Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con il paesaggio rurale.

Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai comma 4, 4 bis 5, 6, 7 e 7bis dell'arti. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i..
In mancanza del sistema fognario, tutti i nuovi interventi, devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante quanto previsto dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 3.

Ai sensi dell'art. 62 della L.R.12/2005, è possibile – indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi prescritti dall'art. 60 della stessa legge - realizzare piccoli edifici delle dimensioni di 2,50x2,50x2,40 costituiti da materiali naturali come legno e pietra, destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione d'atto d'impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente, ad impiegare il realizzando manufatto al servizio di almeno di mq. 1000 di fondo. Detti manufatti, non rilevanti ai fini volumetrici, potranno essere realizzati anche a confine.
Per tali interventi è possibile inoltrare la denuncia di inizio attività.
Possono essere realizzate, nelle aree destinate ad attività agricola, recinzioni connesse ad esigenze di tutela degli edifici agricoli e delle relative pertinenze, nonché quelle per l'esercizio di attività orto florovivaistiche e di allevamento; in tale caso non dovranno superare l'altezza totale di mt. 1,80 ed essere costituite da staccionate in legno o da paletti e rete metallica senza muretti, preferibilmente mascherate con sistemi di verde; in ogni caso tali recinzioni non potranno essere costruite ad una distanza superiore a mt. 50,00 dalle costruzioni di loro pertinenza.
Sono inoltre sempre ammesse le recinzioni a verde e quelle temporanee per la protezione di nuove vegetazioni o per altri motivi relativi all'esercizio della attività agricola.
Le stesse prescrizioni valgono anche per le recinzioni relative agli edifici, in ambito agricolo, che hanno una destinazione residenziale.
Per gli edifici che alla data di adozione del PGT risultino con destinazione diversa da quella agricola, ovvero risultino dismessi dalla attività agricola da almeno tre anni, come indicato dal comma 3 bis dell'art. 89 della LR 12/2005, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005; è consentito, inoltre, rispetto alla superficie lorda di pavimento esistente al momento dell'adozione del presente PGT, un incremento massimo del 20% per ampliamenti e costruzioni di accessori.
La possibilità di creare box esterni è limitata ai casi in cui è preesistente una struttura accessoria, entro il cui sedime sia insediabile il box stesso, e sempre che gli interventi abbiano contenuti di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico rurale e che garantiscano il pieno rispetto degli elementi tipologici e la conservazione materiale degli edifici.

Deve essere comunque assicurato, prima dell'avvio dell'intervento di recupero, da parte del proprietario, l'impegno di realizzare le urbanizzazioni minime in base alle norme vigenti quali: l'allacciamento alla rete idrica, alla rete elettrica e il sistema evacuazione reflui.
E' ammesso anche l'accorpamento di manufatti minori al fabbricato principale, sempreché siano tutelati eventuali elementi di interesse storico testimoniale.
Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici dovranno mantenere le originali caratteristiche di naturalità con superficie a prato e percorsi o limitate aree di sosta lastricate in pietra. Per gli eventuali dislivelli che richiedono manufatti di sostegno, questi saranno realizzati con muretti in pietra a secco e dovranno disporre di adeguati sistemi di percolazione di acque meteoriche.
Tutti gli interventi che riguardano le aree, per una profondità di 3,00 m., prospicienti la viabilità esistente o ai corsi d'acqua, dovranno essere finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate e a promuovere la componente paesaggistica, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi o coltivazioni che abbiano un effetto estetico (per esempio coltivazioni di colza).

2.4.2. Ambiti boscati

Comprende la parte di territorio comunale, coperta da boschi, che presenta caratteristiche naturalistiche che si ritiene utile tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarla.
E' vietato qualsiasi tipo d'edificazione tranne che per quanto indicato nel comma successivo; per gli edifici esistenti sono consentiti interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro conservativo così come definiti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05 e la ristrutturazione edilizia, con l'obbligo sempre di mantenere la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del P.R.G.
Le recinzioni in questa zona potranno essere concesse solo per dimostrate esigenze di tutela dell'area boscata o potranno delimitare la proprietà nella misura massima di 10 volte la superficie coperta dell'edificio in essa ricadente esclusi i manufatti per la cura dei boschi; dovranno inoltre garantire il regolare deflusso delle acque, avere un'altezza non superiore a m 1,50 mantenendo un distacco dal suolo di almeno 10 cm, devono essere trasparenti con eventuale integrazione effettuata utilizzando delle siepi o degli schermi vegetali.
Le recinzioni esistenti, realizzate con muri a secco devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico.
Sono ammesse movimentazioni del terreno necessarie per interventi di rimboschimento e tutela del bosco.
E' ammessa in via generale la realizzazione d'infrastrutture d'interesse pubblico o generale per tutela idraulica, o geologica.

2.5. Viabilità

Le aree interessate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le relative pertinenze, i nodi stradali.
Le aree comprese in tali zone non sono computabili nel calcolo delle volumetrie edificabili.
Il tracciato delle nuove strade e degli adeguamenti delle strade esistenti, gli allineamenti e la precisa progettazione esecutiva, sono suscettibili di modifiche rispetto alle indicazioni del Piano delle Regole.
Si richiamano le disposizioni della legge 28 giugno 1991 n. 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali.
Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni del Codice della strada (D.Lgs. 30.04.92 n. 285) e del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).
Si fa presente che i nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, compresi quelli proposti per gli ambiti di trasformazione, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27.09.06 n. 3219.

2.5.1. Caratteristiche delle strade

Oltre alle indicazioni riportate sulle tavole "PdR01-Quadro urbanistico", le caratteristiche delle strade e dei percorsi ciclopedonali sono definite dai progetti esecutivi delle opere stradali.
Salvo diverse esigenze identificabili al livello del progetto esecutivo, le strade e i percorsi ciclopedonali rispondono comunque alle definizioni contenute nell'art. 3 del D.Lgs. 285/92.

2.5.2. Norme generali

Le strade comunali già edificate lungo il fronte con edifici o recinzioni, vengono confermate nelle larghezze esistenti, salvo interventi di adeguamento funzionale indicati nella tavola PdR01 Quadro urbanistico ovvero previsti da specifici progetti redatti dalla Amministrazione Comunale.
I calibri stradali indicati hanno carattere di previsione sommaria; in sede di progettazione esecutiva della strada l'Amministrazione Comunale potrà indicare diverse larghezze sia maggiori che minori, al fine di migliorare la qualità in funzione delle reali esigenze del traffico veicolare e pedonale.
Per ciglio stradale è da intendersi il confine tra la proprietà privata e la proprietà pubblica o destinata a diventare tale in attuazione delle previsioni del piano delle regole.
L'Amministrazione comunale potrà sempre imporre allineamenti diversi o imporre maggiori arretramenti delle recinzioni, in relazione allo stato dei luoghi, della edificazione esistente, ovvero per motivi di interesse pubblico.
Quando sono previste aree a parcheggio pubblico in fregio alla viabilità esistente o di progetto, l'arretramento dei fabbricati si misura a partire dagli allineamenti stradali senza tenere conto della interposta fascia di parcheggio.
Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio di manovra per l'inversione di marcia dei veicoli.
Le strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate possono essere adeguate o riqualificate con appositi progetti redatti dall'Amministrazione Comunale.
Le aree a viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta dovrà essere realizzata con materiali atti a segnalare le parti protette ed esclusive per la pedonalità ed a rallentare il traffico. Per tale viabilità, qualora caratterizzata da presenze storiche significative o monumentali, si dovrà escludere l'uso dell'asfalto e tutelare e risanare i materiali e finiture originarie come memorie preesistenti.
Per la viabilità i parcheggi e i percorsi ciclabili, dovranno essere realizzati alla stessa quota stradale, di norma protetti da aiuole verdi o barriere di arredo e sicurezza.

2.5.3. Strade e accessi privati

E' vietato aprire strade private senza l'autorizzazione comunale.
Per strada privata, ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono da intendersi le strade di accesso a diversi lotti edificabili.
Per ottenere l'autorizzazione all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto esecutivo della strada.
Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione, che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che prevede la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la Via stessa senza corrispettivo per la sua acquisizione, ma con solo carico di manutenzione, e che fissi i termini per l'esecuzione delle opere.
Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra, tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 6,75.
Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

2.5.4. Percorsi pedonali e ciclabili

Per i percorsi pedonali o ciclabili:
- la distanza delle costruzioni va misurata dal confine originario del mappale e rientra nelle disposizioni previste nel caso della "distanza dai confini";
- l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ogni qual volta lo ritenesse opportuno, nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli previsti dal Piano delle regole, al fine di favorire la circolazione dell'interno dell'abitato.

Per quanto riguarda la tipologia, le caratteristiche tecniche, le dimensioni, i materiali e la segnaletica delle piste ciclabili occorre fare riferimento al D.M. 30 novembre 1999 n. 557 e alla legge regionale 30 aprile 2009.
Al fine di conservare la naturalità dei luoghi e rispettarne i delicati equilibri, la progettazione di nuovi tracciati deve essere eseguita attraverso soluzioni che prevedano l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica in abbinamento a materiali tradizionali e non, che garantiscano la ricostruzione degli ecosistemi o la ricucitura del paesaggio, dovranno inoltre essere previste soluzioni botaniche mitigative, con compiti di mascheramento, di assorbimento polveri, di connessione ecologica e di rinaturalizzazione.

2.5.5. Sentieri

Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri pubblici e privati, esistenti, fatte salve le ragioni di pubblico interesse, di pubblica calamità e fenomeni naturali (dissesti e alluvioni). La realizzazione di nuovi sentieri e la modificazione di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione comunale del progetto esecutivo.

2.6. Ambiti di rispetto

Sono individuati con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti ed impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovraordinate di riferimento.

2.6.1. Fascia di rispetto stradale

Ai fini della qualificazione del paesaggio, e garantire una maggiore protezione da fattori inquinanti alcune particolari zone del territorio comunale sono state definite ed indicate graficamente nell'elaborato PdR01 Quadro urbanistico, le fasce di rispetto stradale.
Nelle fasce di rispetto stradale determinate dal limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni, nel sottosuolo o in elevazione, né opere che compromettano la visibilità e la sicurezza della circolazione se non per quanto ammesso dalle leggi vigenti.
Sono invece destinate ad accogliere interventi di riqualificazione e di riforestazione urbana, barriere antirumore integrate nel verde o interventi di recupero ambientale.
Limitatamente alle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, possono essere consentite la realizzazione di:

- chioschi
- impianti di soccorso e di assistenza stradale
- volumi per impianti tecnici e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- pensiline per i pubblici esercizi di trasporto
- impianti tecnologici al servizio della rete stradale
- piste ciclopedonali.

L'eventuale localizzazione e installazione di impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT all'interno delle fasce di rispetto stradali, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di volume e di superficie utile.
La fascia di rispetto stradale non rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.
Nelle fasce di rispetto stradale, almeno per una profondità di m. 3,00 dal ciglio della strada, gli interventi dovranno essere finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate e a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi o prati.

2.6.2. Recinzioni distanze dalle strade e loro specificazioni

Gli spazi liberi tra edificio, i giardini e le aree private dei tessuti consolidati potranno essere recintati nei seguenti modi:

- nel centro storico sono ammesse le recinzioni solo per la chiusura dei vuoti esistenti nella cortina continua degli edifici recuperando e completando parti di murature originarie in sasso o in pietra con materiali conformi a quelle con cui sono state originariamente costruite, mentre quelle di nuova realizzazione saranno di tipo "aperto" con cancellate di ferro su zoccolo di cm. 50 max. e dell'altezza totale di mt. 2,00 max;
- nei altri tessuti potranno essere realizzate cancellate in ferro su zoccolo di cm. 50 max. e dell'altezza totale di mt. 2,00 max; oppure con siepi adeguatamente mantenute e regolate.

In tutto il territorio comunale, dovrà essere realizzato un arretramento degli eventuali accessi o passi carrai di almeno 4,00 mt. Dal ciglio stradale salvo i casi di comprovata impossibilità.

Per quanto riguarda gli incroci, ferma restando le norme vigenti in materia, si stabilisce quanto segue.
Dal vertice degli allineamenti e secondo una linea di raccordo – in curva o rettilineo - che sarà fissata dal Comune in relazione all'importanza delle strade, al valore dell'angolo ed alla sistemazione dell'incrocio con spartitraffico o apparecchi di segnalazione.
In tali situazioni le recinzioni saranno costituite da una cancellata o recinzione a giorno, poste in modo da consentire una perfetta visibilità per una lunghezza minima di mt. 10,00 per ogni lato, partendo dal vertice; identicamente la visibilità dovrà essere garantita anche nel caso di posa di siepi per future recinzioni; sono proibite zoccolature superiori a mt. 0,50 salvo in caso di contenimento delle terre; queste dovranno in ogni caso essere sistemate con pendenze delle scarpate a non oltre i 45 gradi; sono pure proibite le siepi oltre i mt. 0,70 di altezza, con riferimento al piano stradale e la posa di teli e/o sistemi oscuranti a ridosso delle recinzioni.
Le recinzioni degli spazi sportivi, purché funzionali alle esigenze delle attività praticate e finalizzate alle condizioni di sicurezza degli utenti degli spazi circostanti, sono ammesse secondo dimensioni superiori a quelle prescritte normalmente, purché siano di tipologia "aperta" e adeguatamente inserite nell'ambito circostante.
Per le strade di larghezza fino a 4 metri, le recinzioni devono essere realizzate a non meno di mt. 2,50 dalla mezzeria stradale.
Per le strade esistenti o previste di larghezza uguale fino a 6 metri e comunque per tutte le strade comunali, le recinzioni devono essere realizzate a non meno di mt. 3,00 dalla mezzeria stradale.
In tutti i casi i nuovi cancelli carrabili arretrati, salvo i casi di comprovata necessità, dovranno aprirsi sempre verso l'interno della proprietà ed essere raccordati al filo delle recinzioni con smussi curvi o diagonali di inclinazione opportuna.

2.6.3. Zona di rispetto cimiteriale

Salvo quanto qui di seguito precisato nella zona di rispetto cimiteriale è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, d'inamovibilità ed incorporamento del terreno o che sia caratterizzata dalla presenza dell'uomo, anche non continuativa o comunque risulti incompatibile con l'esigenza di assicurare decoro ai luoghi di sepoltura; nel rispetto di tale prescrizione possono essere installati chioschi finalizzati al servizio del cimitero.
Per le aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale è esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici, spazi e strutture della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.
Non potranno essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.
Le aree di cui sopra devono essere coltivate e mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruire depositi di materiale, discariche, scarico di rifiuti, ecc.
Il vincolo di rispetto è da intendersi come vincolo superiore e le aree soggette a vincolo non saranno computate nel calcolo della volumetria edificabile.
Per gli edifici esistenti e ricadenti nella fascia di rispetto, così come previsto dalla legge 1 agosto 2002 n° 166, sono consentiti interventi di recupero, come indicati nelle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n° 457, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della slp esistente ed i cambi di destinazione d'uso.
Le recinzioni potranno essere edificate sui confini fra le proprietà private e quelle pubbliche o destinate a diventare tali in attuazione del PGT.

É consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella fascia di rispetto; vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.
Sono fatte salve eventuali deroghe annuali concesse dalle autorità competenti.

2.6.4. Limite di rispetto ferroviario

Definisce il limite di edificabilità e protezione del tracciato ferroviario ai sensi del DPR 11/7/80 n.753 art. 49; pertanto lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti si qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
Questo limite individua l'area che comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.
Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia, in particolare il d.p.r. 11 luglio 1980, n. 753.
Sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.
Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi un Tessuto urbano, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità (If) e la trasposizione dell'edificabilità (It) relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.

2.7. Norme sulle attività commerciali

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, secondo le diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98 e dalla L.R. 14/99 qui assunte in guisa di mere tipizzazioni categoriali, secondo una concezione dell'attività commerciale coerente con la L. 241/2011, che sottopone il commercio unicamente a limitazioni di ordine insediativi, funzionali unicamente alla salvaguardia dell'ambiente urbano e degli equilibri viabilistici.

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

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore al predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
a) alimentare;
b) non alimentare.

In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
Le tipologie distributive sono:
a) esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 150 mq SV;
b) medie strutture di vendita di prossimità (MSP) = da 150 a 1.500 mq SV.
In ogni caso, è escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita.

2.7.1. Correlazione dei procedimenti

Compatibilmente con le previsioni della legislazione nazionale e regionale, il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
In caso di apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, se il privato ricorre alla SCIA, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 o ad altro titolo previsto dalla legge va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla normativa vigente in tema di Scia. Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. 12/05 o la S.C.I.A. di cui all'art. 19 della L. 7 agosto 1990, n. 241, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma I della L.R. 12/05 o la documentazione indicata dal citato art. 19.
L'autorizzazione commerciale (cd. atto unico), ove prevista dalla legge, che produce effetti anche di permesso di costruire deve essere sottoscritta dal responsabile del servizio a cui compete emanare il permesso di costruire.
In caso di intervento su aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa, nel rispetto della normativa regionale vigente.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica, ed il relativo parere della Commissione Paesaggio, deve essere trasmesso alla competente Soprintendenza ai fini della procedura di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.
In caso di intervento su aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 i progetti devono essere accompagnati da una relazione paesistica secondo quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.
In ogni caso, la conclusione del procedimento di natura urbanistico - edilizia deve precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/1998.
In caso di insediamento di medie strutture di vendita, il principio di contestualità espresso dal presente articolo è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000, relativamente ai quali il rilascio del permesso di costruire è atto dovuto, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A. o SCIA, sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.

2.7.2. Insediamento attività commerciali

Gli insediamenti commerciali sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, secondo previsioni che fanno seguito ad una preventiva valutazione, effettuata in sede pianificatoria, delle compatibilità indicative, viabilistiche e con la salvaguardia dell'ambiente urbano.
Ove le norme del presente piano delle regole ammettano la destinazione d'uso commerciale, è consentito insediare unicamente esercizi di vicinato (VIC).
Sono consentiti, nei limiti massimi previsti dal presente piano delle regole, gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.
L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC) è consentito unicamente entro l'area libera appositamente prevista dal piano.
Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente piano delle regole sono confermate nella loro effettiva consistenza e possono proseguire l'attività – senza necessità di verifiche urbanistiche – sino alla cessazione della stessa.

2.7.3. Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali.

I nuovi insediamenti commerciali fuori dall'areale storico devono avere accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; pertanto, se necessario, devono essere garantite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
Le nuove attività commerciali di vicinato possono essere collocate nell'ambito della Areale Storico solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

2.7.4. Dotazione di servizi

Per le medie strutture di vendita sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:
a) lo standard minimo è pari al 100% della Slp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi pubblici;
b) la dotazione di parcheggi aperti al pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale, immediatamente accessibili.
E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente piano delle regole, o dei loro aventi causa per subingresso, per atto tra vivi o

mortis causa, di proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali.

2.7.5 Criteri relativi al rilascio delle nuove autorizzazioni per le attività di somministrazione degli alimenti e delle bevande e di quelle relative al trasferimento di sede.

E' ammessa l'apertura di attività di somministrazione di alimenti e di bevande in tutti gli ambiti in cui le presenti norme consentano l'attività commerciale/terziaria; tali locali dovranno avere superfici adeguate, idonee ad assicurare la funzionalità della gestione e la razionalità del servizio da rendere al consumatore e tali da garantire l'agevole movimento del personale e della clientela, anche in relazione alle caratteristiche della attività esercitata e devono rispettare non sole le presenti norme, ma quelle igienico sanitarie.
Per quanto riguarda la dotazione delle aree a parcheggio deve essere garantita un'adeguata dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico che viene dimensionata nell'ambito delle norme del piano dei servizi e una dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto previsto dall'art. 1.3.6 delle presenti norme.
Nel caso sia ammesso dalle destinazione d'uso delle presenti norme, le attività che prevedano aperture serali, abbinate ad attività di intrattenimento o svago o dotate di spazi di somministrazione all'aperto l'Amministrazione si riserva di richiedere particolari misure di mitigazione in relazione al rispetto della quiete e della sicurezza pubblica e di regolarne gli orari di apertura serali e l'uso di apparecchi musicali.
Per le attività di somministrazione d'alimenti e bevande che danno origine ad inquinamento acustico deve essere rispettato quanto previsto dalle normative attuative della L. 447/95 e del D.P.C.M. 14 /11/97.
L'apertura e il trasferimento di sede degli esercizi di somministrazione d'alimenti e bevande aperti al pubblico sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune.

2.8. Elettrodotti, antenne, ripetitori e captatori, generatori di campi magnetici

Su tutto il territorio comunale si applicano le norme relative alla protezione dall'elettrosmog come previste dal quadro normativo vigente (legge quadro n. 36 del 22.01.01, D.Lgvo. 01.08.03 n. 259 Testo unico delle Comunicazioni Elettroniche e al DPCM 08.07.03).
Salvo più puntuali prescrizioni che verranno indicate nel Piano di Zonizzazione Elettromagnetica, si applicano i criteri e le disposizioni che seguono.
L'obiettivo di riduzione dell'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici deve essere perseguito tramite:
a) la scelta di soluzioni a minore impatto sul paesaggio, sulle aree d'interesse storico - architettonico e sulla popolazione;
b) la regolamentazione dell'installazione di nuove antenne, sfruttando il principio del "cositing" (accordo di più gestori a mettere impianti nelle stesso luogo per evitare il moltiplicarsi di dispositivi elettromagnetici);
c) l'individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obbiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti;
d) il risanamento di aree sensibili;
e) la delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base.
Le DPA (distanza di prima approssimazione) vengono indicate graficamente nella tavola "PdR05- Vincoli specifici, all'interno delle stesse secondo quanto previsto dal Decreto n. 32618 del 29 maggio 2008", dovranno essere definite le effettive fasce di rispetto all'interno delle quali si applicano i seguenti disposti:
- è fatto divieto procedere a nuova edificazione o all'attivazione di destinazioni d'uso che comportano la presenza continua di persone per un periodo di tempo superiore alle 4 ore;
- sulle aree libere possono essere realizzati manufatti accessori che non prevedano la permanenza continua di persone;
- se le aree sottoposte a vincolo concorrono alla verifica dei parametri urbanistici ma i conseguenti manufatti debbono essere realizzati al di fuori di tale fasce.

Gli impianti di telecomunicazione sono vietati:
a) nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi;
b) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;
c) su edifici scolastici, sanitari, a prevalente destinazione residenziale, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale.
Gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, idonei a produrre campi elettromagnetici ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono installati preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura universale delle reti, alle seguenti condizioni:
- stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area;
- sott'opposizione dell'impianto a periodiche campagne di rilevamento delle emissioni;
- impegno alla sostituzione immediata dell'impianto in caso di disponibilità di una miglior tecnologia.

Sono considerate nuove costruzioni l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione con esclusione delle stazioni radio base di potenza inferiore ai 300 Watt (art. L.R.11/01) che sono soggette a semplice autorizzazione ai sensi degli articoli 86-87 del D.lgs 259/03.
Vengono segnalate le linee elettriche con potenza inferiore a 150.000 V. per le quali in base alla L.R. n. 52 del 16.08.082 devono essere rispettate le relative fasce di rispetto indicate graficamente nella tavola grafica PdR 05 "Vincoli Specifici".

2.9. Prevenzione del rischio idrogeologico

2.9.1. definizioni

Rischio
Entità del danno atteso in una data area e in un certo intervallo di tempo in seguito al verificarsi di un particolare evento.
Elemento a rischio:
Popolazione, proprietà, attività economica, ecc. esposta a rischio in una determinata area.
Vulnerabilità
Attitudine dell'elemento a rischio a subire danni per effetto dell'evento.
Pericolosità
Probabilità di occorrenza di un certo fenomeno di una certa intensità in un determinato intervallo di tempo ed in una certa area.
Dissesto
Processo evolutivo di natura geologica o idraulica che determina condizioni di pericolosità a diversi livelli di intensità.
Pericolosità sismica locale
Previsione delle variazioni dei parametri della pericolosità di base e dell'accadimento di fenomeni di instabilità dovute alle condizioni geologiche e geomorfologiche del sito; è valutata a scala di dettaglio partendo dai risultati degli studi di pericolosità sismica di base (terremoto di riferimento) e analizzando i caratteri geologici, geomorfologici e geologico-tecnici del sito.
La metodologia per la valutazione dell'amplificazione sismica locale, in adempimento a quanto previsto dal d.m. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni", dalla D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003 e dal d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003, è riportata in Allegato 5 alla D.G.R. 28 maggio 2008 - n. 8/7374 aggiornamento dei "*Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12*", approvati con D.G.R. 22 dicembre 2005, n. 8/1566.
La metodologia utilizzata, che si fonda sull'analisi di indagini dirette e prove sperimentali effettuate su alcune aree campione della Regione Lombardia predisposta in collaborazione con il Politecnico di Milano–Dipartimento di Ingegneria Strutturale, prevede tre livelli di approfondimento, in funzione della zona sismica di appartenenza e degli scenari di pericolosità sismica locale definiti in tabella 1 dell'Allegato 5.
Polizia idraulica
Per polizia idraulica si intendono tutte le attività e funzioni di controllo poste in capo all'Autorità amministrativa da effettuare, nel rispetto e nell'applicazione delle vigenti normative, sugli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, ai fini della tutela e della preservazione del corso d'acqua stesso e delle sue pertinenze e che si esplica mediante la vigilanza, l'accertamento e la contestazione delle violazioni previste in materia, attraverso agenti giurati, il rilascio di concessioni relative all'utilizzo e all'occupazione dei beni demaniali. il rilascio di autorizzazioni relativi ad opere nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua.
Reticolo Idrico Minore
Il Reticolo Idrico Minore, relativamente al quale l'esercizio dell'attività di polizia idraulica è di competenza comunale, è costituito da tutte le acque superficiali (art. 1 comma 1 del regolamento di attuazione della legge 36/94) ad esclusione di tutte "*le acque piovane non ancora convogliate in un corso d'acqua*" (art. 1 comma 2 del regolamento) non presenti nell'Allegato A alla D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e succ. mod. nonché dai tratti dei corsi d'acqua naturali o artificiali presenti nelle tabelle ma non rientranti nella descrizione "tratto indicato come principale" e rispondenti ad almeno uno dei seguenti criteri:
1. siano indicati come demaniali nelle carte catastali o in base a normative vigenti;
2. siano stati oggetto di interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici;
3. siano interessati da derivazioni d'acqua;

4. siano rappresentati come corsi d'acqua delle cartografie ufficiali (IGM, CTR).

Reticolo Idrico Principale

Il Reticolo Idrico Principale, sul quale compete alla Regione l'esercizio delle attività di polizia idraulica, è costituito dai corsi d'acqua rientranti nella descrizione "tratto indicato come principale" nell'elenco dell'Allegato A alla D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e succ. mod.

Zona di tutela assoluta

La zona di tutela assoluta (ZTA) è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio secondo quanto stabilito al comma 3 Art. 94 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Zona di rispetto

La zona di rispetto (ZR) è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa (commi 4-5 Art. 94 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152).

2.9.2. Classi di fattibilità identificate

Classe I – fattibilità senza particolari limitazioni: comprende le aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni"; nel territorio comunale di Porto Ceresio non sono stati individuati settori tali da poter essere inseriti in questa classe di fattibilità.

Classe II – fattibilità con modeste limitazioni: comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Classe III - fattibilità con consistenti limitazioni comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Il professionista deve in alternativa:

- se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;
- se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito di territoriale di riferimento (puntuale, quali caduta massi, o relativo ad ambiti più estesi coinvolti dal medesimo fenomeno quali ad es. conoidi, interi corsi d'acqua ecc.) e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Classe IV - fattibilità con gravi limitazioni comprende aree in cui l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso in cui deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico

insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

2.9.2.1 Indirizzi generali

I) Le prescrizioni e le limitazioni d'uso relative alle classi di fattibilità geologica elencate nel presente capitolo rappresentano una soglia "minima" di tutela geologica; sarà pertanto facoltà del gruppo di professionisti incaricati o dell'Amministrazione Comunale prescrivere ulteriori e più dettagliate indagini di approfondimento in relazione alla casistica e alla complessità delle problematiche individuate.
II) Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) dovranno essere previsti per infrastrutture e/o edificazioni di nuova realizzazione e per ogni intervento che preveda modifiche delle caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o dei carichi su di esse applicati, fermo restando il rispetto di quanto previsto dal d.m. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".
III) Indipendentemente dalle prescrizioni e indicazioni relative alle singole classi di fattibilità di seguito illustrate si ricorda che:
- le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa;
- copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05/, art. 38);
- gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal d.m. 14/01/2008 e della Circolare del C.S.L L.PP. 617/2009 "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008";
- qualsiasi intervento sul territorio è soggetto all'osservanza delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008; a tale prescrizione restano sottoposte il progetto e la realizzazione di:
- opere di fondazione
- opere di sostegno
- opere in sotterraneo
- opere e manufatti di materiali sciolti naturali
- fronti di scavo
- miglioramento e rinforzo dei terreni e degli ammassi rocciosi
- consolidamento dei terreni interessati dalle opere esistenti, nonché la valutazione della sicurezza dei pendii e la fattibilità di opere che hanno riflessi su grandi aree.

Classe 2A di fattibilità geologica
Aree di piana di fondovalle a rischio per esondazione da lago o da corso d'acqua (grado di rischio basso)
Principali elementi limitanti:
- presenza di terreni scarsamente addensati;
- presenza di falda subsuperficiale;
- vulnerabilità per esondazione da lago o da corsi d'acqua (grado di rischio basso).
Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a–b–c–d–e, fermo restando le seguenti limitazioni:
a) E' vietata la realizzazione di spazi interrati.

b) E' vietato il cambio d'uso di spazi interrati finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività.
c) Le nuove costruzioni o le costruzioni realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 25 cm rispetto a piano strada e, comunque, con quota non inferiore a m. 272,30 s. L.m. (da misurarsi con riferimento diretto con quota molo lago pari a m 273,40 s. L.m.).
d) Gli ingressi carrai e pedonali alla proprietà dovranno essere realizzati in controdirezione rispetto alle possibili direttrici di deflusso lungo strada con messa in opera di recinzioni e cancelli ciechi fino a una altezza non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada.
e) La dispersione della acque meteoriche dovrà avvenire in via preliminare nel sottosuolo prevedendo l'eventuale recapito in superficie solo per sfioro da troppo pieno.
f) Al fine di favorire il deflusso/assorbimento delle acque meteoriche la realizzazione di spazi pavimentati è da limitarsi alle sole aree di bordo costruzione e alla realizzazione di ingressi pedonali e carrabili.
g) Gli scarichi al servizio di aree eventualmente poste al di sotto delle quote indicate dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario.
h) La realizzazione di nuove costruzioni, la ricostruzione a seguito di demolizione o l'ampliamento areale di costruzioni esistenti dovrà essere supportato da relazione di compatibilità idraulica indicante le modalità di smaltimento acque piovane e la adeguatezza dei presidi individuati.
Obiettivi di approfondimento:
oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:
- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- capacità di smaltimento delle acque di pioggia nel sottosuolo.

Classe 3A di fattibilità geologica
Aree di bordo lago (grado di rischio medio-elevato)
Principali elementi limitanti:
- presenza di terreni scarsamente addensati;
- vulnerabilità per esondazione da lago o per moto ondoso (grado di rischio medio-elevato).
Sono possibili unicamente gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a–b–c-d, fermo restando le seguenti limitazioni:
a) E' vietata la realizzazione di spazi interrati.
b) E' vietato il cambio d'uso di spazi interrati finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività.
c) Le nuove costruzioni e le costruzioni realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno prevedere il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada e, comunque, con quota non inferiore a m. 272,30 s. L.m. (da misurarsi con riferimento diretto con quota molo lago pari a m 273,40 s. L.m.). Al di sotto di tali quote è consentita unicamente la realizzazione di opere strutturali di sostegno degli edifici esistenti, riparo dal moto ondoso, accessibilità a lago e attracco/ricovero natanti.
d) Le modifiche delle aperture degli edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada e, comunque, con quota non inferiore a m. 272,30 s. L.m. (da misurarsi con riferimento diretto con quota molo lago pari a m 273,40 s. L.m.).
e) La dispersione della acque meteoriche dovrà avvenire in via preliminare nel sottosuolo prevedendo l'eventuale recapito in superficie solo per sfioro da troppo pieno.
f) Al fine di favorire il deflusso/assorbimento delle acque meteoriche la realizzazione di spazi pavimentati è da limitarsi alle sole aree di bordo costruzione e alla realizzazione di ingressi pedonali e carrabili.

g) Gli scarichi al servizio di aree eventualmente poste al di sotto delle quote indicate dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario.
h) La realizzazione di nuove costruzioni, la ricostruzione a seguito di demolizione o l'ampliamento areale di costruzioni esistenti dovrà essere supportato da relazione di compatibilità idraulica indicante le modalità di smaltimento acque piovane e la adeguatezza dei presidi individuati.
Obiettivi di approfondimento:
oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:
- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- stabilità delle aree di sponda con valutazione dei sovraccarichi indotti.

Classe 3B di fattibilità geologica
Aree di piana di fondovalle
Principali elementi limitanti:
- presenza di terreni scarsamente addensati;
- presenza di falda subsuperficiale;
- vulnerabilità per esondazione da lago o da corsi d'acqua (grado di rischio medio).

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a–b–c–d–e, fermo restando le seguenti limitazioni:
a) E' vietata la realizzazione di spazi interrati.
b) E' vietato il cambio d'uso di spazi interrati finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività.
c) Le nuove costruzioni e le costruzioni realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, dovranno prevedere il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 50 cm rispetto a piano strada e, comunque, con quota non inferiore a m. 272,30 s. L.m. (da misurarsi con riferimento diretto con quota molo lago pari a m 273,40 s. L.m.).
d) Le modifiche delle aperture degli edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 50 cm rispetto a piano strada e, comunque, con quota non inferiore a m. 272,30 s. L.m. (da misurarsi con riferimento diretto con quota molo lago pari a m 273,40 s. L.m.).
e) Gli ingressi carrai e pedonali alla proprietà dovranno essere realizzati in controdirezione rispetto alle possibili direttrici di deflusso lungo strada con messa in opera di recinzioni e cancelli ciechi fino a una altezza non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada.
f) La dispersione della acque meteoriche dovrà avvenire in via preliminare nel sottosuolo prevedendo l'eventuale recapito in superficie solo per sfioro da troppo pieno.
g) Al fine di favorire il deflusso/assorbimento delle acque meteoriche la realizzazione di spazi pavimentati è da limitarsi alle sole aree di bordo costruzione e alla realizzazione di ingressi pedonali e carrabili.
h) Gli scarichi al servizio di aree eventualmente poste al di sotto delle quote indicate dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario.
i) La realizzazione di nuove costruzioni, la ricostruzione a seguito di demolizione o l'ampliamento areale di costruzioni esistenti dovrà essere supportato da relazione di compatibilità idraulica indicante le modalità di smaltimento acque piovane e la adeguatezza dei presidi individuati
Obiettivi di approfondimento:
oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:
- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- capacità di smaltimento delle acque di pioggia nel sottosuolo.

Classe 3C di fattibilità geologica
Aree di versante prossime a corsi d'acqua potenzialmente vulnerabili per fenomeni di occasionale insufficienza idraulica da occlusione delle sezioni di deflusso esistenti
Principali elementi limitanti:
- presenza di variabilità litologica con possibilità di substrato subaffiorante;
- possibile presenza di localizzate direttrici di scorrimento acque sotterranee;
- grado di acclività variabile;
- vulnerabilità indiretta per esondazione da corsi d'acqua adiacenti o per afflusso da viabilità adiacente.

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a–b–c–d, fermo restando le seguenti limitazioni:
a) E' vietata la realizzazione di spazi interrati.
b) E' vietato il cambio d'uso di spazi interrati finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività.
c) Le nuove costruzioni e le costruzioni realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, dovranno prevedere il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 50 cm rispetto a piano strada.
d) Le modifiche delle aperture degli edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 50 cm rispetto a piano strada.
e) Gli ingressi carrai e pedonali alla proprietà dovranno essere realizzati in controdirezione rispetto alle possibili direttrici di deflusso lungo strada con messa in opera di recinzioni e cancelli ciechi fino a una altezza non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada
f) La dispersione della acque meteoriche dovrà avvenire in via preliminare nel sottosuolo prevedendo l'eventuale recapito in superficie solo per sfioro da troppo pieno.
g) Al fine di favorire il deflusso/assorbimento delle acque meteoriche la realizzazione di spazi pavimentati è da limitarsi alle sole aree di bordo costruzione e alla realizzazione di ingressi pedonali e carrabili.
h) Gli scarichi al servizio di aree eventualmente poste al di sotto delle quote indicate dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario.
i) La realizzazione di nuove costruzioni, la ricostruzione a seguito di demolizione o l'ampliamento areale di costruzioni esistenti dovrà essere supportato da relazione di compatibilità idraulica indicante le modalità di smaltimento acque piovane e la adeguatezza dei presidi individuati.
<u>Obiettivi di approfondimento:</u>
oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:
- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- grado di stabilità degli scavi e delle opere con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- grado di stabilità degli scavi e delle opere con riguardo alle sponde e argini adiacenti;
-grado di stabilità dei versanti adiacenti, sia in corso d'opera che a fine intervento;
- modalità di smaltimento delle acque di pioggia o di corrivazione.

Classe 3D di fattibilità geologica
Aree di versante urbano prossime ad aree potenzialmente soggette a fenomeni esondazione da corso d'acqua, vulnerabili per corrivazione lungo la rete viaria
Principali elementi limitanti:
- presenza di variabilità litologica con possibilità di substrato subaffiorante;
- possibile presenza di localizzate direttrici di scorrimento acque sotterranee;
- grado di acclività variabile;
- vulnerabilità indiretta per afflusso da viabilità adiacente.

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a–b–c–d-e, fermo restando le seguenti limitazioni:

a) La realizzazione di spazi interrati e/o il cambio d'uso di spazi interrati finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività è consentito previa messa in opera di quote pavimento e pendenze di entrata atte a evitare l'ingresso delle acque da strada e di presidi atti a contrastare la possibilità di fenomeni di ritorno dalla rete di scarico, con mantenimento di pareti perimetrali esterne cieche fino ad una altezza minima di 50 cm da quota terreno perimetrale.
b) Le modifiche delle aperture di edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione delle soglie di ingresso non inferiore a 50 cm rispetto al piano di ingresso dalla strada alla proprietà.
c) La dispersione delle acque meteoriche dovrà avvenire in via preliminare nel sottosuolo prevedendo l'eventuale recapito in superficie solo per sfioro da troppo pieno.
d) Al fine di favorire il deflusso/assorbimento delle acque meteoriche la realizzazione di spazi pavimentati è da limitarsi alle sole aree di bordo costruzione e alla realizzazione di ingressi pedonali e carrabili.
e) Gli scarichi al servizio di aree eventualmente poste al di sotto delle quote indicate dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario.
Obiettivi di approfondimento:
oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:
- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- grado di stabilità degli scavi e delle opere con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- grado di stabilità dei versanti adiacenti, sia in corso d'opera che a fine intervento;
- modalità di smaltimento delle acque di pioggia o di corrivazione.

Classe 3E di fattibilità geologica
Aree di protezione al piede di versante
Principali elementi limitanti:
- variabilità litologica;
- presenza di spessori variabili di coltri superficiali scarsamente addensate;
- ;possibile presenza di localizzate direttrici di scorrimento acque sotterranee;
- ridotta capacità di drenaggio nel sottosuolo;
- prossimità a aree di versante potenzialmente soggette a situazioni di deflusso superficiale.
Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a–b–c–d-e, fermo restando le seguenti limitazioni
a) Nel caso di realizzazione di parti cantinate dovrà essere prevista la realizzazione di opere di drenaggio perimetrale e di impermeabilizzazione.
b) Eventuali scarichi in fogna al servizio di locali o parti interrate poste sotto piano strada dovranno essere dotati di dispositivo di non ritorno.
Obiettivi di approfondimento
Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:
- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- grado di stabilità degli scavi e delle opere con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- grado di stabilità delle opere e dei versanti adiacenti, sia in corso d'opera che a fine intervento;
- modalità di smaltimento delle acque di pioggia o di infiltrazione.

Classe 3F di fattibilità geologica
Aree di protezione di ciglio superiore di versante o di passaggio ad aree a minore pendenza
Principali elementi limitanti:
- variabilità litologica con possibile presenza di substrato subaffiorante;
- adiacenza con aree a acclività variabile;
- possibile presenza di localizzate direttrici di scorrimento acque sotterranee;

- possibile presenza di direttrici di scorrimento superficiale verso il pendio sottostante.
Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a–b–c–d-e, fermo restando le seguenti limitazioni:
- nel caso di interventi di modifica dello stato dei luoghi le verifiche effettuate dovranno riguardare anche le aree di pertinenza anche se non direttamente interessate dalle opere.
Obiettivi di approfondimento:
oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:
- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- sovraccarichi indotti e valutazione del grado di stabilità delle opere e dei versanti adiacenti, sia in corso d'opera che a fine intervento;
- grado di stabilità complessiva dell'area in disponibilità;
- assetto della circolazione idrica superficiale e modifiche indotte;
-modalità di smaltimento o drenaggio delle acque di pioggia o di infiltrazione.

Classe 3G di fattibilità geologica
Aree di protezione al piede di versante soggetto a crollo (rischio medio-basso)
Principali elementi limitanti:
- variabilità litologica con possibile presenza di substrato affiorante;
- adiacenza con aree a acclività variabile;
- possibile presenza di direttrici di scorrimento superficiale dal pendio sovrastante;
- possibile interessamento da caduta di materiale dal versante.
Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a–b–c–d, fermo restando le seguenti limitazioni:
a) Nel caso di interventi di modifica dello stato dei luoghi le verifiche effettuate dovranno riguardare anche le aree di pertinenza poste a monte anche se non direttamente interessate dalle opere.
b) E' vietato il cambio d'uso di spazi esistenti finalizzato all'utilizzo per permanenza di persone o all'insediamento di attività.
Obiettivi di approfondimento:
oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:
- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- assetto della circolazione idrica superficiale e modifiche indotte;
- grado di stabilità delle aree interessate dalle opere;
- grado di stabilità delle aree di pertinenza poste a monte, anche se non direttamente interessate dalle opere.

Classe 3H di fattibilità geologica
Aree di piana di fondovalle prossima a aree interessabili da esondazione per evento catastrofico su vasca di laminazione principale del Torrente Bolletta
Principali elementi limitanti:
- presenza di terreni scarsamente addensati;
- presenza di falda subsuperfciale;
- vulnerabilità per esondazione connessa con evento catastrofico su vasca di laminazione principale del Torrente Bolletta.
Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a–b–c-d, fermo restando le seguenti limitazioni:
a) Il cambio d'uso di costruzioni esistenti, finalizzato alla permanenza di persone, all'insediamento di attività produttive o di deposito è consentito unicamente prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 50 cm rispetto al piano strada. E' in ogni caso vietata la realizzazione di parti interrate.
b) Gli ingressi carrai e pedonali alla proprietà dovranno essere realizzati in controdirezione rispetto alle possibili direttrici di deflusso lungo strada con messa in opera di recinzioni e cancelli ciechi fino ad una altezza non inferiore a 50 cm rispetto a piano strada.
Obiettivi di approfondimento:

oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:
- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- capacità di smaltimento delle acque di pioggia nel sottosuolo.

Classe 3I/3B di fattibilità geologica
Aree di piana di fondovalle prossima interessabili da esondazione del Torrente Bolletta nel tratto interessando dalla realizzazione di nuove opere di arginatura e messa in sicurezza idraulica
Principali elementi limitanti:
- presenza di terreni scarsamente addensati;
- presenza di falda subsuperficiale;
- vulnerabilità per esondazione da corsi d'acqua o da lago.

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a–b–c, fermo restando le seguenti limitazioni:
a) E' vietato il cambio d'uso di costruzioni esistenti finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività.
b) Le modifiche delle aperture degli edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 50 cm rispetto a piano strada.
c) Gli ingressi carrai e pedonali alla proprietà dovranno essere realizzati in controdirezione rispetto alle possibili direttrici di deflusso lungo strada con messa in opera di recinzioni e cancelli ciechi fino a una altezza non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada.

Obiettivi di approfondimento
Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:
- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- capacità di smaltimento delle acque di pioggia nel sottosuolo.

La classe attribuita è da ritenersi valida fino alla avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di regimazione del Torrente Bolletta, attualmente già in fase di esecuzione.
Successivamente a presa d'atto da parte della Amministrazione Comunale dell'avvenuta conclusione dei lavori e collaudo delle opere, la relativa classe di fattibilità attribuita risulterà definita come Classe di Fattibilità 3B, con conseguente applicazione delle relative specifiche attuative.

Classe 4A di fattibilità geologica
Aree di versante ad acclività medio-alta poste in ambito non urbanizzato con spessori di copertura e circolazione idrica sotterrane variabili e non note
Principali elementi limitanti:
- elevata acclività e rilevante continuità verticale;
- possibile propensione all'innesco di fenomeni di dissesto idrogeologico e ruscellamento concentrato delle acque meteoriche;
- variabilità dell'assetto e spessore delle coperture detritiche e delle modalità di circolazione idrica subsuperficiale e sotterranea.

Divieti e prescrizioni:
parere geologico-tecnico sull'edificazione non favorevole, sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a–b.
Sono consentiti gli interventi di manutenzione della rete di drenaggio, della viabilità e del patrimonio boschivo e gli interventi finalizzati alla tutela e prevenzione del dissesto idrogeologico.
Sono consentiti inoltre interventi di realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, quando non diversamente localizzabili, previa esecuzione di specifico studio di fattibilità

geologica, geologico-tecnica, idrogeologica e idraulica unitamente alla verifica delle condizioni di stabilità versanti e scavi in corso d'opera e a fine intervento.

Classe 4B di fattibilità geologica
Aree di versante ad acclività elevata con prevalente substrato roccioso affiorante o subaffiorante e possibilità di innesco di distacco di blocchi
Principali elementi limitanti:
- elevata acclività e rilevante continuità verticale;
- possibile distacco e caduta di elementi lapidei;
- possibile propensione all'innesco di fenomeni di ruscellamento concentrato delle acque meteoriche.

Divieti e prescrizioni:
parere geologico-tecnico sull'edificazione non favorevole. Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a–b.
Sono consentiti gli interventi di manutenzione della rete di drenaggio, della viabilità e del patrimonio boschivo e gli interventi finalizzati alla tutela e prevenzione del dissesto idrogeologico.
Sono consentiti inoltre interventi di realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, quando non diversamente localizzabili, previa esecuzione di specifico studio di fattibilità geologica, geologico-tecnica, idrogeologica e idraulica unitamente alla verifica delle condizioni di stabilità versanti e scavi in corso d'opera e a fine intervento.

Classe 4C di fattibilità geologica
Alvei di corso d'acqua e aree di piana di fondovalle destinate a interventi di laminazione acque
Principali elementi limitanti:
- presenza di terreni scarsamente addensati;
- presenza di falda subsuperfciale;
- presenza a monte di nuova vasca di laminazione del Torrente San Pietro;
-previsione di realizzazione di nuove opere di regimazione idraulica.

Divieti e prescrizioni:
parere geologico-tecnico sull'edificazione non favorevole. Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a–b.
Sono consentiti gli interventi di manutenzione della rete di drenaggio, della viabilità e del patrimonio boschivo e gli interventi finalizzati alla tutela e prevenzione del dissesto idrogeologico.
Sono consentiti inoltre interventi di realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, quando non diversamente localizzabili, previa esecuzione di specifico studio di fattibilità geologica, geologico-tecnica, idrogeologica e idraulica che tenga conto dell'esigenza di garantire il permanere di una adeguata capacità di invaso di eventuali fenomeni di esondazione connessi con il cedimento dell'argine di delimitazione della nuova vasca di laminazione del Torrente San Pietro/Bolletta.

Classe 4D di fattibilità geologica
Sponda sommersa Lago Ceresio
Principali elementi limitanti:
- condizioni generali di assetto geologico-geomorfologico e geotecnico non note.

Divieti e prescrizioni:
parere geologico-tecnico sull'edificazione non favorevole.
Sono consentiti i soli interventi finalizzati alla tutela e prevenzione del dissesto idrogeologico e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, quando non
diversamente localizzabili, previa esecuzione di specifico studio di fattibilità geologica, geologico-tecnica, idrogeologica e idraulica supportato da rilievo batimetrico e topografico di sponda,, da idonee indagini di caratterizzazione dei terreni di appoggio e da verifica dell'idoneità delle opere rispetto alle condizioni idrauliche e di moto ondoso

2.9.3. Vincoli di polizia idraulica ai sensi della D.G.R 25 Gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i. (ai sensi della D.G.R. 25 Gennaio 2002, n.7/7868 e successive modificazioni)

– Norme generali
Le norme di polizia idraulica si applicano nell'ambito dei corpi idrici appartenenti al Reticolo Idrico Minore e al Reticolo Idrico Principale, nelle relative fasce di rispetto così come identificati nell'apposito studio di definizione del Reticolo Idrico Minore approvato dalla Regione Lombardia Sede Territoriale di Varese.
Le presenti norme si riferiscono esclusivamente alle problematiche di tipo idraulico pertinenti le predette aree ed a quelle ad esse connesse e rimangono pertanto impregiudicate – anche sotto il profilo autorizzativo – tutte le altre normative di natura diversa.
In particolare, per quanto riguarda le specifiche norme e vincoli eventualmente connessi con la ridelimitazione delle aree sottoposte a PAI, ove comprese entro le predette fasce di rispetto si dovrà intendere come vincolante l'indicazione maggiormente restrittiva.

- Validazione ed applicabilità delle norme
Le presenti norme, approvate dalla Regione Lombardia Sede Territoriale di Varese con parere con Prot. n A015.2006.0000491 del 26 Gennaio 2006, entrano in vigore a posteriori dell'avvenuta esecutività della delibera di recepimento dell'Amministrazione Comunale per quanto di propria competenza e dovranno essere recepite quale variante ai vigenti strumenti urbanistici.
In presenza di manufatti esistenti non autorizzati o non conformi al presente regolamento, il Comune provvederà ove possibile ad imporre la regolarizzazione in sanatoria previa valutazione di compatibilità idrogeologica, idrologica ed ambientale.
- Indirizzi generali d'intervento nei corpi idrici e nelle fasce di rispetto
Gli interventi manutentori ordinari si intendono eseguiti senza alcun mutamento sostanziale della natura delle opere, dei materiali e delle tecniche applicate nonché senza impatto sul regime idraulico ed idrologico del corso d'acqua.
Compatibilmente con il raggiungimento degli obiettivi tecnici prefissati da adeguati studi in relazione alle esigenze occorrenti, gli interventi a carattere straordinario e le opere regimatorie di qualsiasi natura ed importanza si intendono eseguiti nel rispetto di indirizzi di minima artificializzazione del corso d'acqua e delle sue componenti.
Ovunque tecnicamente possibile, verranno pertanto garantiti, mediante adeguate soluzioni tecnico-progettuali di basso impatto:
il rispetto del deflusso minimo vitale del corso d'acqua;
il rispetto della continuità biologica entro il corpo idrico;
il mantenimento della naturalità delle sponde non precedentemente artificializzate;
la rinaturalizzazione, ove compatibile, delle sponde precedentemente artificializzate.
- Attività vietate nei corpi idrici
Fermo restando ogni altro divieto riferito a normative in vigore ed a quanto previsto nei successivi articoli del presente regolamento, nei corpi idrici sono in aggiunta sempre vietate:
le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, edilizio e infrastrutturale, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto dagli articoli successivi;
la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto dagli articoli successivi;
la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere;

gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che gli stessi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
la presenza di argini, interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e l'esecuzione di scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine;
l'occlusione totale o parziale delle sezioni di fatto e/o naturali;
l'occupazione o riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua;
la formazione di canalizzazioni di qualsiasi natura e di scavi nel terreno adiacente ai corpi idrici ad una distanza inferiore alla profondità degli argini nel punto corrispondente;
i manufatti di attraversamento che comportino:
la presenza di un intradosso di altezza inferiore al piano di campagna ovvero al punto di congiunzione delle sponde nel tratto considerato ove queste siano superiori al piano campagna (corsi d'acqua "pensili");
una riduzione della pendenza dell'alveo mediante manufatti trasversali (briglie e soglie di fondo).

<u>- Attività autorizzabili</u>
Sono permessi con singoli provvedimenti concessori, autorizzativi o di nulla osta, le seguenti opere e lavori:
la formazione di pennelli, chiuse ed altre opere simili;
la formazione di ripari a difesa delle sponde. Di norma potranno essere autorizzate difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo. Tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua; la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza e la realizzazione di difese spondali con quota superiore al piano campagna potrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;
le piantagioni nelle aree allagabili a qualsivoglia distanza dalla sponda opposta, quando si trovino di fronte ad un abitato minacciato da erosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di disalveamenti;
la formazione di rilevati di salita e discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, ai manufatti d'uso agricolo, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;
la costruzione e ricostruzione, anche senza variazione di posizione e di forma, delle chiuse stabili (paratoie) ed inclini (mobili, paratie) delle derivazioni, di ponti, ponti canali, attraversamenti di qualsiasi genere, "tombotti" e simili negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatori pubblici e canali. Gli attraversamenti dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino "criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce b", paragrafi 3 e 4 approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n. 2/'99. Il progetto di tali interventi dovrà comunque essere accompagnato da apposita relazione idrologico-idraulica attestante che gli stessi siano stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 200 anni ed un franco minimo di metri 1,00. Le opere non dovranno comunque comportare un aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quelle di progetto. In ogni caso i manufatti di attraversamento comunque non dovranno restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso. Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinali in alveo che riducano la sezione. In caso di necessità e/o di impossibilità di diversa localizzazione le stesse potranno essere interrate. In ogni caso, gli attraversamenti ed i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo stesso e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua;
qualsiasi attività che possa comportare alterazioni permanenti all'alveo ed al deflusso delle acque;

l'estrazione di materiale lapideo di qualsiasi natura e consistenza dall'alveo dei torrenti, fiumi e canali eseguita in funzione di attività preventiva;
i dissodamenti di terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi ed ai torrenti;
la formazione di ogni nuova opera per la quale le acque scolanti vengano convogliate in recettore diverso da quello naturale;
le opere ed i lavori di protezione civile anche a carattere preventivo eseguiti in alveo e/o nel territorio di pertinenza del corpo idrico, che vengono pertanto equiparati ad interventi di pubblica utilità e che dovranno essere supportate da adeguata documentazione tecnica in relazione al tipo di opera o lavoro;
la realizzazione di opere di trattamento e depurazione acque reflue.

- Scarichi nei corpi idrici
Per le sole acque chiare sono ammesse le realizzazioni di manufatti di scarico all'interno dei corsi d'acqua, previo:
studio di fattibilità idrogeologico, idrologico ed idraulico, comprendente in particolare la verifica della capacità del corpo idrico di smaltire le portate di progetto;
verifica di conformità a quanto previsto dall'Art. 12 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, al quale si rimanda, che prevede l'emanazione di una direttiva in merito, da parte della Autorità di Bacino.
Nelle more dell'emanazione della suddetta direttiva e in assenza di più puntuali indicazioni, si dovrà comunque rispettare quanto disposto dal Piano di Risanamento Regionale delle Acque, che indica i parametri di ammissibilità di portate addotte ai corsi d'acqua che presentano problemi di insufficienza idraulica.
I limiti di accettabilità di portata di scarico fissati sono i seguenti:
20 l/sec per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale e industriale;
40 l/sec per ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.
Il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e dovrà prevedere accorgimenti tecnici (es. manufatti di dissipazione energia) per evitare l'innesco di fenomeni erosivi del corso d'acqua.

- Captazioni dai corpi idrici
Le captazioni sono autorizzabili, fermo restando la compatibilità con la normativa vigente (R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e successive modifiche ed integrazioni).

- Concessioni demaniali
Il Comune, in caso di necessità di modificare o di ridefinire i limiti alle aree demaniali dovrà proporre ai competenti uffici dell'Amministrazione Statale (Agenzia del Demanio) le nuove delimitazioni; le richieste di sdemanializzazione sul reticolo minore dovranno essere inviate alle agenzie del Demanio.
L'Amministrazione Comunale dovrà in tal caso fornire il nulla osta idraulico.
Ai sensi dell'Art. 41, comma 4, del D.lgs. 11 maggio 1999, n. 152, le aree del demanio fluviale di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione (D.G.R. 1 agosto 2003, n. 7/13950, allegato c, Art. 9).

- Opere pubbliche, di interesse pubblico, di pubblica utilità
All'interno delle fasce di rispetto e di attenzione è consentita la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico ovvero private ma di pubblica utilità, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che:
non modifichino il regime idraulico naturale, ovvero venga dimostrata la sostenibilità sotto il profilo idraulico
non modifichino le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale, ovvero venga dimostrata la sostenibilità sotto il profilo idraulico-ambientale prevedendo nel caso le necessarie opere di mitigazione;
non costituiscano ostacolo al deflusso;

non limitino la capacità di invaso ovvero venga dimostrata la sostenibilità dell'intervento sotto il profilo idraulico.
A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità che certifichi il rispetto di tali condizioni.

- Modulistica per le procedure

Ai fini di adempimento delle presenti norme di Polizia Idraulica ed al fine di garantire uniformità procedurale, il Comune definirà le procedure autorizzative e la relativa modulistica per i lavori e le opere autorizzabili di cui ai precedenti articoli.
Le richieste di autorizzazione e di concessione ai fini idraulici nell'ambito del Reticolo Idrico Minore dovranno comunque essere corredate almeno dalla seguente documentazione:

Relazione Tecnica ed allegati:
Indicazione del Comune, località in cui si esegue l'intervento, nome del corso d'acqua e particelle catastali interessate in fregio alle quali si eseguono le opere;
Motivazioni della realizzazione dell'opera;
Problematiche idrauliche esistenti (caso di opere di difesa idraulica);
Caratteristiche tecniche dell'opera;
Verifiche idrauliche di portata del corso d'acqua interessato;
Studio geologico, idrogeologico ed idraulico;
Assunzione di responsabilità ai sensi della L. 15/68 da parte del progettista;
Attestazione che le opere non comportano conseguenze negative sul regime delle acque;
Assunzione di responsabilità per l'esecuzione ed il mantenimento delle opere e di regolare esecuzione ai sensi della L. 15/68;
Documentazione fotografica;
Autorizzazione Paesistica rilasciata dalla Regione Lombardia o dal Comune se subdelegata ai sensi della L.R. 18/97;
Eventuali pareri di altri enti ove previsti (es. Consorzi, Parchi etc.);
Attestazione di avvenuto versamento del canone e/o della soprattassa.

Elaborati grafici:
Estratto mappa originale con indicazione della ubicazione delle opere;
Corografia su carta aerofotogrammetrica in scala non inferiore a 1:10.000;
Estratto del P.R.G. vigente del Comune;
Planimetria, sezioni e profilo altimetrico del corso d'acqua, debitamente quotati, allo stato di fatto;
Planimetria, sezioni e profilo altimetrico progettuale del corso d'acqua in scala adeguata con ubicazione delle opere rispetto a punti fissi e particolari costruttivi delle opere e dei cementi armati se previsti;
Planimetria con relativo calcolo della superficie demaniale occupata per eventuale conteggio canone.

Analogamente, le richieste di nulla osta idraulico dovranno essere corredate da quanto sopra elencato ad eccezione dello studio di cui al precedente punto 1.6 e dell'elaborato grafico di cui al precedente punto 2.6.

- Accesso ai corpi idrici

Ogni intervento e/o attività eseguita in prossimità del corpo idrico non ne può pregiudicare l'accesso ai fini di prevenzione, vigilanza e manutenzione; a tale fine si intende accessibile una fascia di 4 metri dal piede arginale esterno che dovrà pertanto risultare libera da impedimenti di qualsiasi natura.
Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, la distanza deve essere calcolata con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria e dalla identificazione catastale, tenendo comunque conto della previsione complessivamente più vincolante.

Le recinzioni ai fondi limitrofi al corso d'acqua, se poste a distanza inferiore ai 10 metri (misurata con i criteri di cui sopra), e comunque a distanza superiore o uguale ai 4 metri, dovranno prevedere una adeguata accessibilità al corso d'acqua stesso e dovranno essere realizzate senza opere murarie.

- Manutenzioni alle sponde ed obblighi dei frontisti

Tutti i proprietari frontisti, relativamente alle fasce perimetrali ai corsi d'acqua individuati quale Reticolo Idrico Minore, devono provvedere a:
rimuovere ogni materiale che ostacoli il regolare deflusso delle acque, ripristinando le condizioni di regolarità;
ripristinare i fossi di scolo delle acque eventualmente abbandonati o eliminati per l'introduzione di nuove tecniche colturali in agricoltura;
effettuare il taglio delle piante morte o pericolanti;
effettuare il taglio delle siepi e dei rami che si protendono sul suolo pubblico.

- Rispetto della normativa e sanzioni

Il Comune deve accertare le violazioni alle norme previste od alle condizioni imposte nei provvedimenti autorizzativi; in caso di realizzazioni di opere abusive o difformi da quanto autorizzato il Comune provvederà a diffidare il proprietario a provvedere alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi mediante Ordinanza Sindacale riservandosi, ricorrendo comprovate condizioni di pericolo per la pubblica incolumità, di eseguire tali interventi in sostituzione alla Proprietà inadempiente salvo rivalsa ed addebito dei costi sostenuti, secondo le modalità previste dal DPR 380/01

- Norme specifiche per la fascia di rispetto

Per fascia di rispetto dei corsi d'acqua, salvo diversa specifica delimitazione, si deve intendere la fascia di territorio avente larghezza di 10 metri rispetto alla linea di livello di piena ordinaria o, ove maggiormente vincolante, alla linea di confine catastale.
L'eventuale ridelimitazione della fascia di rispetto è proposta da parte della Amministrazione Comunale per tratti omogenei laddove sussistano motivate ragioni, previa esecuzione di specifico studio di fattibilità geologico, idrogeologico ed idraulico attestante la adeguatezza della sezione dell'alveo e/o della tombinatura e, comunque, non può comportare una riduzione della stessa a meno di 4 metri.
La efficacia della proposta di riperimetrazione così elaborata è subordinata alla preventiva approvazione del competente S.TER.
In aggiunta a quanto stabilito dai precedenti articoli all'interno delle fasce di rispetto così definite sono ammesse:
movimentazione e deposito temporaneo di materiale tra i 4 metri ed i 10 metri;
gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
ed inoltre, previa specifica progettazione supportata da studio di fattibilità geologico, idrogeologico ed idraulico:
interventi di manutenzione straordinaria dell'alveo e delle sponde volti al consolidamento ed alla messa in sicurezza degli stessi;
rifacimento di manufatti di attraversamento esistenti.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi, la fascia di rispetto come sopra identificata è da intendersi come area di inedificabilità assoluta.
Per quanto riguarda gli edifici esistenti, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero quanto previsto dalle NTA del P.A.I. ove presenti e maggiormente restrittive.
Non sono altresì consentite modifiche d'uso che comportino incrementi di permanenza di persone all'interno dei luoghi.

- Norme specifiche per la fascia di attenzione

All' interno della fascia di attenzione si possono verificare due distinte situazioni, alle quali si applicano normative differenti:

zona di intersezione tra fascia di attenzione ed area edificata;
fascia di attenzione in area non edificata.

Per area urbanizzata si intende l'area edificata e/o edificabile prevista dai singoli P.R.G..
Qualora l'Amministrazione Comunale intenda ampliare l'area urbanizzata a seguito di variante al P.R.G. ed in relazione a quanto stabilito dalla normativa vigente (L. 41/97 etc.), le aree di attenzione di cui al punto b interessate da tale variazione, ricadranno nel caso a, previa verifica di compatibilità idrogeologica, idraulica e forestale.

Caso a) Zona di intersezione tra fascia di attenzione ed area edificata
1) Sono ammessi:
gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali.

2) Sono ammessi previo studio di fattibilità idrogeologico ed idraulico:
movimentazione di terreno di natura e volume eccedente le attività di normale pratica agronomico-forestale;
taglio e sradicamento di alberi;
opere di captazione;
cambio di destinazione d'uso del suolo;
nuove edificazioni;
gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e la ristrutturazione, così come definiti alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle stato di dissesto in essere;
gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.

Caso b) Fascia di attenzione in area non edificata
1) Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali.
2) Sono ammessi, previo studio di fattibilità idrogeologico ed idraulico:
le opere di captazione;
la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle stato di dissesto in essere;
gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.
3) Sono ammessi, previo studio di fattibilità idrogeologico ed idraulico, sempre che l'intervento risulti compatibile con gli indirizzi di pianificazione forestale generale:
taglio e sradicamento di alberi.

Per gli edifici isolati, non ricompresi all'interno del perimetro dell'area urbanizzata ma ricadenti all'interno della fascia di attenzione, vale quanto stabilito dall' Articolo precedente.

– Gestione forestale
La gestione delle foreste nelle aree comprese nella fascia di attenzione deve avvenire con prioritaria o, al limite, esclusiva finalità di tutela idrogeologica.
Coerentemente con tale obiettivo, il Piano Generale di Indirizzo Forestale detterà norme puntuali e cogenti valide in tale ambito eventualmente specificando, ove opportuno, prescrizioni puntuali anche per le fasce di rispetto.
Fino alla approvazione di tale strumento, nelle aree boscate si intendono applicabili le seguenti norme:
Entro la fascia di 10 metri è sempre vietata la permanenza di:
Cataste di legna
Tronchi singoli
Materiale morto di qualsiasi natura ed entità
Le formazioni boscate localizzate entro le spalle morfologiche degli alvei che siano andate soggette al passaggio del fuoco dovranno essere immediatamente assoggettate ad intervento ricostituivo in via prioritaria al fine di evitare l'innesco di fenomeni dissestivi sul versante.
Le formazioni boscate localizzate entro le spalle morfologiche degli alvei che manifestino fenomeni di prossimo cedimento con rischio di caduta di tronchi e/o innesco di fenomeni franosi ancorché puntuali e conseguente ostruzione dell'asta, possono essere assoggettate ad ordinanza di taglio da parte dell'ente competente alla gestione forestale sulla base di puntuale perizia tecnica.
Per quanto attiene gli interventi di cui ai precedenti ultimi due punti-elenco, in attuazione dei principi di "pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza", perdurando condizioni di pericolosità ed in caso inadempienza a detta prescrizione da parte del/i proprietari, l'Ente potrà intervenire d'ufficio.
Ove l'intervento interessi cedui in stato di abbandono, definendo come tali i boschi di età almeno doppia rispetto al turno previsto dalle vigenti PMPF, l'Ente si riserva il diritto di rivalsa economica nei confronti del proprietario inadempiente.

- Disposizioni aggiuntive
Per quanto non specificato o non rappresentato in cartografia negli elaborati allegati, ma che, ai sensi del regolamento di attuazione della L. 36/94, è definibile come appartenente al Reticolo Idrico Minore (ossia il reticolo idrografico costituito da tutte le acque superficiali, non iscritte nell'elenco delle acque pubbliche, ad esclusione di tutte le acque piovane non ancora convogliate in un corso di acqua) si dovrà fare comunque riferimento al succitato R.D. 523/1904 e successive modifiche ed integrazioni ed alla D.G.R. 7/13950 del 01.08.2003.
Per le aree allagabili e le conoidi alluvionali non riportate sugli elaborati grafici in virtù di studi già effettuati dalle singole amministrazioni, si dovranno svolgere adeguati studi di approfondimento idraulico, geologico ed idrogeologico puntuali ed in ogni caso la fascia di rispetto non dovrà avere ampiezza inferiore ai 10 metri.

- Canoni regionali di polizia idraulica
I canoni regionali di polizia idraulica sono dovuti solo per le opere in concessione ed autorizzazione ai fini idraulici e sono individuati nell'Allegato "C" della D.G.R. 7/13950 del 01.08.2003 ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 840 del Codice Civile.
Per quanto riguarda i casi non compresi si rimanda alla valutazione motivata e discrezionale del Responsabile del procedimento che valuta, di volta in volta, la tipicità del caso e determina il relativo canone da applicarsi.

2.9.4. Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

– Norme generali
I) Relativamente alle aree di tutela delle captazioni ad uso idropotabile vige il rispetto di quanto fissato all'Art. 94 (disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e

sotterranee destinate al consumo umano) commi 3-4 e 5 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale".
Comma 3. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
Comma 4. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.
In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
e) aree cimiteriali;
f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
h) gestione di rifiuti;
i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
m) pozzi perdenti;
n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
Comma 5. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della parte terza del presente decreto le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:
a) fognature;
b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.
II) Per quanto riguarda la realizzazione di fognature in ottemperanza ai contenuti della D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto dovranno:
– costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
– essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento
….(omissis)
nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto
– non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;

– è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
– per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Nelle zone di rispetto:
– per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
– le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, …(omissis).
In tali zone non è inoltre consentito:
– la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
– l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
– l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, …(omissis).
Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:
– le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, …(omissis);
– lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
– lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.
Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.
Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, …(omissis).
Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale.
III) Qualsiasi intervento o attività di cui all'Art. 94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e di cui al punto 3–Al L. 1 della D.G.R. 7/12693/2003 entro le Zone di Rispetto è comunque subordinato all'esecuzione di studio idrogeologico di dettaglio che porti ad una riperimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. 6/15137/1996) o tale da accertare la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

2.9.5. Zonizzazione sismica

I) La progettazione degli interventi edilizi di nuova realizzazione o di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria che prevedano modifiche delle caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o dei carichi su di esse applicati dovrà risultare conforme ai criteri del D.M. 14 gennaio 2008 "*Nuove Norme Tecniche per le costruzioni*".
II) Limitatamente alle sole costruzioni di tipo 1 e 2 e Classe d'uso I e II (essendo il Comune di Porto Ceresio classificato in Zona 4) è ammesso il metodo di verifica alle tensioni ammissibili, per il quale si deve fare riferimento alle norme tecniche di cui al D.M. L L. PP. 14.02.92, per le strutture in calcestruzzo e in acciaio, al D.M. L L. PP. 20.11.87, per le strutture in muratura e al D.M. L L. PP. 11.03.88 per le opere e i sistemi geotecnici; le azioni sismiche debbono essere valutate assumendo pari a 5 il grado di sismicità S, quale

definito al § B. 4 del D.M. L L. PP. 16.01.1996, ed assumendo le modalità costruttive e di calcolo di cui al D.M. L L. PP. citato, nonché alla Circ. L L. PP. 10.04.97, n. 65/AA.GG. e relativi allegati.
III) Fanno eccezione le nuove progettazioni degli interventi relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali di cui al decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile 21 ottobre 2003, ovvero per edifici strategici e rilevanti previsti nelle zone sismiche PSL Z1-Z2 o nelle zone PSL Z3-Z4 in cui F_a>valore soglia comunale in funzione del tipo di terreno di fondazione B-C-D-E e gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. della Regione Lombardia n.19904 del 21.11.2003 e non rientranti nei tipi indicati nel decreto del Capo della Protezione Civile 21 ottobre 2003 per i quali è obbligatorio il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008.
IV) In fase di progettazione è richiesto l'approfondimento di II^ negli scenari PSL Z3 e Z4 della Tabella 1 dell'Allegato 5 solo nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003 (o per interventi di ampliamento qualora si tratti di edifici già esistenti) ferma restando la facoltà del Comune di estenderlo anche alle altre categorie di edifici.
V) In fase di progettazione è richiesto l'approfondimento di III^ livello:
1. direttamente, senza lo studio di II^ livello, in presenza di aree caratterizzate da effetti di instabilità, cedimenti e/o liquefazione (zone PSL Z1 e Z2 della Tabella 1 dell'Allegato 5) nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003 (o per interventi di ampliamento qualora si tratti di edifici già esistenti), <u>ferma restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche alle altre categorie di edifici</u>;
2. quando, a seguito dell'applicazione del II^ livello all'interno degli scenari PSL caratterizzati da effetti di amplificazioni morfologiche e litologiche (zone Z3 e Z4 della Tabella 1 dell'Allegato 5), la normativa nazionale risulta insufficiente a salvaguardare dagli effetti di amplificazione sismica locale (fattore di amplificazione F_a calcolato superiore a F_a di soglia comunali forniti dal Politecnico di Milano).
In alternativa all'approfondimenti di III^ livello è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, come di seguito indicato:
- ✓ invece dello spettro della categoria di suolo B si utilizzerà quello della categoria di suolo C; nel caso in cui la soglia non fosse ancora sufficiente si utilizzerà lo spettro della categoria di suolo D;
- ✓ invece dello spettro della categoria di suolo C si utilizzerà quello della categoria di suolo D;
- ✓ invece dello spettro della categoria di suolo E si utilizzerà quello della categoria di suolo D.

VI) Per il comune di Porto Ceresio i valori soglia di F_a da utilizzarsi per le analisi sismiche di II^ e III^ livello (DGR n. 7374/08) sono i seguenti:

INTERVALLO	**VALORI SOGLIA**			
	B	**C**	**D**	**E**
0.1 - 0.5	1.4	1.8	2.2	2.0
0.5 - 1.5	1.7	2.4	4.2	3.1

2.9.5.1 aree soggette ad amplificazione sismica – livelli di approfondimento

I) Con riferimento agli scenari di Pericolosità Sismica Locale (PSL) individuati per il territorio comunale di Porto Ceresio con l'analisi di I^ livello (inserito nella classe di sismicità 4 rif. Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003) sono richiesti i seguenti livelli di approfondimento:
<u>II^ livello</u>: in fase progettuale per gli scenari PSL Z3 e Z4 solo nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003 (o per

interventi di ampliamento qualora si tratti di edifici già esistenti) ferma restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche alle altre categorie di edifici.
III^ livello: direttamente, senza lo studio di II^ livello, nelle zone PSL Z1 solo nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003 (o per interventi di ampliamento qualora si tratti di edifici già esistenti) qualora non sussistano già prescrizioni maggiormente restrittive di inedificabilità relative alla Classe IV di fattibilità geologica; quando, a seguito dell'applicazione del II^ livello all'interno degli scenari PSL Z3 e Z4 la normativa nazionale risulta insufficiente a salvaguardare dagli effetti di amplificazione sismica locale (fattore di amplificazione F_a calcolato superiore a F_a di soglia comunali forniti dal Politecnico di Milano); in alternativa all'approfondimenti di III^ livello è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.
Non è necessario la valutazione quantitativa a livelli di approfondimento maggiore dello scenario inerente le zone di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (zone Z5), in quanto tale scenario esclude la possibilità di costruzioni a cavallo dei due litotipi; in fase progettuale tale limitazione può essere rimossa operando in modo tale da avere un terreno di fondazione omogeneo.

2.9.5.2. Definizione delle categorie di sottosuolo

I) In ottemperanza a quanto stabilito al § 3.2.2 del D.M. 14 gennaio 2008 ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, si rende necessario valutare l'effetto della risposta sismica locale mediante specifiche analisi, come indicato nel § 7.11.3 (D.M. 14 gennaio 2008); in assenza di tali analisi, per la definizione dell'azione sismica si può fare riferimento a un approccio semplificato, che si basa sull'individuazione di categorie di sottosuolo di riferimento (Tab. 3.2.II e 3.2.III D.M. 14 gennaio 2008).
II) Fatta salva la necessità della caratterizzazione geotecnica dei terreni nel volume significativo ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 è obbligatoria la definizione della categoria di sottosuolo mediante indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole) o di superficie (SASW–Spectral Analysis of Surface Wawes; MASW-Multichannel Analysis of Surface Wawes o REMI–Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity) per tutte le costruzioni di classe III e IV di cui al § 2.4.2 del D.M. 14 gennaio 2008 e per quelle in classe II limitatamente a complessi residenziali ed industriali strutturalmente consistenti e opere infrastrutturali di maggiore importanza anche se non ricadenti nel d.d.u.o. 21/11/2003 n. 19904 ferma restando la facoltà del Comune di richiederla anche alle altre categorie di edifici.

- Opere ed edifici strategici e rilevanti
I) Sono definiti edifici strategici e rilevanti le seguenti tipologie di strutture:
Edifici ed opere strategiche di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904
"Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.
Edifici:
Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Regionale *:
Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Provinciale*:
Edifici destinati a sedi di Amministrazioni Comunali *:
Edifici destinati a sedi di Comunità Montane *:
Strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze (COM, COC, ecc.):
Centri funzionali di protezione civile:
Edifici ed opere individuate nei piani d'emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza:
Ospedali e strutture sanitarie, anche accreditate, dotati di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione:
Sedi Aziende Unità Sanitarie Locali **.

Centrali operative 118.
* prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza
** limitatamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza

Edifici ed opere rilevanti d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904
"Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.
Edifici
Asili nido e scuole, dalle materne alle superiori;
Strutture ricreative, sportive e culturali, locali di spettacolo e di intrattenimento in genere;
Edifici aperti al culto non rientranti tra quelli di cui all'allegato 1, elenco B, punto 1.3 del Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile, n. 3685 del 21.10.2003 (edifici il cui collasso può determinare danni significativi al patrimonio storico, artistico e culturale– musei, biblioteche, chiese);
Strutture sanitarie e/o socioassistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi, ecc.);
Edifici e strutture aperti al pubblico destinate alla erogazione di servizi, adibiti al commercio* suscettibili di grande affollamento.
* Il centro commerciale viene definito (D.Lgs. n. 114/1998) quale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. In merito a questa destinazione specifica si precisa comunque che i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).
Opere infrastrutturali
Punti sensibili (ponti, gallerie, tratti stradali, tratti ferroviari) situati lungo strade "strategiche" provinciali e comunali non comprese tra la "grande viabilità" di cui al citato documento del Dipartimento della Protezione Civile nonché quelle considerate "strategiche" nei piani di emergenza provinciali e comunali;
Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale (FNM, metropolitane);
Porti, aeroporti ed eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza;
Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica;
Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.);
Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali;
Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e portatile, televisione):
Strutture a carattere industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi:
Opere di ritenuta di competenza regionale.
II) Nella progettazione di interventi relativi agli edifici ed alle opere infrastrutturali di cui al decreto del Capo della Protezione Civile 21 ottobre 2003 ovvero per edifici strategici e rilevanti previsti nelle zone sismiche PSL Z1-Z2 o nelle zone PSL Z3-Z4 con Fa calcolato>Fa valore soglia comunale in funzione del tipo di terreno di fondazione B-C-D-E così come per gli edifici strategici e rilevanti di cui all'elenco tipologico d.d.u.o. della Regione Lombardia n. 19904/03 e non rientranti nei tipi indicati nel decreto del Capo della Protezione Civile 21.10.2003 si devono applicare le Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008.
III) La documentazione di progetto dovrà essere comprensiva di:

- indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
- determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro o di superficie o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e in ogni caso dovrà essere adeguatamente motivata;
- definizione, con indagini o da bibliografia (banca dati regionale), del modulo di taglio G e del fattore di smorzamento D dei terreni di ciascuna unità geotecnica individuata e delle relative curve di decadimento al progredire della deformazione di taglio γ;
- definizione del modello geologico-geotecnico di sottosuolo a mezzo di un congruo numero di sezioni geologico-geotecniche, atte a definire compiutamente l'assetto morfologico superficiale, l'andamento dei limiti tra i diversi corpi geologici sepolti, i loro parametri geotecnici, l'assetto idrogeologico e l'andamento della superficie piezometrica;
- individuazione di almeno tre diversi input sismici relativi al sito, sotto forma di accelerogrammi attesi al bedrock (es. da banca dati regionale o nazionale);
- valutazione della risposta sismica locale consistente nel calcolo degli accelerogrammi attesi al suolo mediante codici di calcolo bidimensionali o tridimensionali in grado di tenere adeguatamente conto della non linearità del comportamento dinamico del terreno e degli effetti di amplificazione topografica di sito; codici di calcolo monodimensionali possono essere impiegati solo nel caso in cui siano prevedibili unicamente amplificazioni litologiche e si possano escludere amplificazioni di tipo topografico;
- definizione dello spettro di risposta elastico al sito ossia della legge di variazione della accelerazione massima al suolo al variare del periodo naturale.

Nella progettazione di interventi relativi agli edifici ed alle opere infrastrutturali di cui al decreto del Capo della Protezione Civile 21 ottobre 2003 ovvero per edifici strategici e rilevanti previsti nelle zone sismiche PSL Z1 o nelle zone PSL Z3-Z4 con Fa calcolato>Fa valore soglia comunale in funzione del tipo di terreno di fondazione B-C-D-E e per gli edifici strategici e rilevanti di cui all'elenco tipologico d.d.u.o. della Regione Lombardia n. 19904/03 e non rientranti nei tipi indicati nel decreto del Capo della Protezione Civile 21.10.2003 si devono applicare le Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008.

2.9.6. Aree soggette a normativa PAI

Norme generali per le aree interessate da frane attive (Fa) a pericolosità molto elevata

I) Per le zone classificate come aree interessate da frane attive (Fa) valgono le prescrizioni e limitazioni di cui all'Art. 9 comma 2) delle NtA PAI.

II) Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D. L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento

con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

- Norme generali per le aree interessate da frane quiescenti (Fq) a pericolosità elevata

I) Per le zone classificate come aree interessate da frane quiescenti (Fq) valgono le prescrizioni e limitazioni di cui all'Art. 9 comma 2) e 3) delle NtA PAI.
II) Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui all'Art. 9 comma 2 delle NtA PAI , sono consentiti:
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Norme per le aree a rischio idrogeologico molto elevato

I) Le aree a rischio idrogeologico molto elevato sono individuate sulla base della valutazione dei fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, della relativa pericolosità e del danno atteso. Esse tengono conto sia delle condizioni di rischio attuale sia delle condizioni di rischio potenziale anche conseguente alla realizzazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
II) Le aree a rischio idrogeologico molto elevato sono perimetrate secondo i seguenti criteri di zonizzazione:
ZONA 1: area instabile o che presenta un'elevata probabilità di coinvolgimento, in tempi brevi, direttamente dal fenomeno e dall'evoluzione dello stesso;
ZONA 2: area potenzialmente interessata dal manifestarsi di fenomeni di instabilità coinvolgenti settori più ampi di quelli attualmente riconosciuti o in cui l'intensità dei fenomeni è modesta in rapporto ai danni potenziali sui beni esposti.
III) Nella porzione contrassegnata come ZONA 1 sono esclusivamente consentiti:
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;

- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle stato di dissesto in essere.

IV) Per gli edifici ricadenti nella ZONA 1 già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.

V) Nella porzione contrassegnata come ZONA 2 sono esclusivamente consentiti, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi:
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali;
- gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.

VI) Nelle aree perimetrate come ZONA I esterne ai centri edificati, sono esclusivamente consentiti:
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lett. a), b), c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purchè non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni in queste aree dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'Autorità idraulica competente;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.

VII) Nelle aree della ZONA I interne ai centri edificati si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti, fatto salvo il fatto che l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

VIII) Per centro edificato si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2.9.7. Gestione delle acque superficiali, sotterranee e scarichi

Norme generali

I) Sino a diversa determinazione per la tutela dei corpi idrici superficiali, delle acque sotterranee e/o a specifica destinazione e la disciplina degli scarichi sono vincolanti le disposizioni dettate dalla normativa vigente in materia di risorse idriche:
- Direttiva quadro sulle acque 2000/60/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 ottobre 2000 (GUE n. 327/L del 22/12/2000);
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" (G. U. n. 88 del 14 aprile 2006 – supp L. ord. n. 96);
- L. R. 12 dicembre 2003, n. 26 "Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche" (BURL n. 51, 1º supp L. ord. del 16 Dicembre 2003) e succ. mod.;
- Regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 2 "Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque ad uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26";
- Regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 3 "Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26";
- Regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26";
- Allegato B alla deliberazione 13 marzo 2002, n. 7 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del Fiume Po;
- Programma di Tutela e Uso delle Acque (PTUA) (L.R. 12 dicembre 2003, n. 26, art. 45, comma 3);
- PTCP provinciale.

II) Fermo restando il rispetto della normativa vigente, e compatibilmente con il locale assetto idrogeologico per tutelare il quale è facoltà del Comune imporre limitazioni più restrittive; in ogni caso comunque la pianificazione per la gestione delle risorse idriche dovrà essere orientata a:

a - Ridurre l'apporto inquinante derivante dalle acque meteoriche drenate privilegiando lo smaltimento in loco:
- delle acque dei tetti e delle superfici impermeabilizzate nelle aree di ampliamento e di espansione residenziale, in cui non è configurabile un'apprezzabile contaminazione delle acque meteoriche;
- delle acque meteoriche provenienti dai tetti e dalle superfici impermeabilizzate non suscettibili di essere contaminate e delle acque di seconda pioggia derivanti dalle superfici delle aree esterne, qualora non recapitate nella rete fognaria, nelle aree di ampliamento e di espansione riguardanti attività commerciali o di produzione di beni fermo restando l'assoggettamento alla specifica disciplina sullo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne delle superfici interessate.

Nel caso di recapito obbligato in rete fognaria delle acque indicate è da considerare un contributo di portata meteorica non superiore a 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile.

b - Prevedere misure per evitare la compromissione qualitativa delle risorse per effetto di potenziali scarichi diretti e dilavamenti che, per ruscellamento o sversamento nei corpi idrici, possano infiltrarsi nelle aree di ricarica e nelle aree con cavità ipogee in sicura e

diretta connessione con i circuiti di sorgenti captate per il consumo umano per le quali vanno applicate le misure di tutela delle zone di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile.
c - Definire le aree di ricarica corrispondenti alle aree di alimentazione delle captazioni utilizzate per il consumo umano, entro le quali gli strumenti urbanistici comunali dovranno prevedere misure per la tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica disponendo in merito alle attività consentite e alle modalità di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche (perfetta tenuta delle reti delle acque nere, divieto di serbatoi interrati per idrocarburi) e viarie.
d – Procedere al censimento degli scarichi, all'individuazione dei titolari e all'accertamento delle relative autorizzazioni mediante verifiche tecniche ed ispezioni presso gli insediamenti disponendo nei casi necessari misure di messa in sicurezza o di riduzione del rischio.
e - Individuare i prelievi soggetti alla misura delle portate e dei volumi derivati e restituiti o scaricati e definire, con la gradualità necessaria, i relativi obblighi di installazione e manutenzione, al fine di disporre dei dati misurati sufficienti ad effettuare una stima attendibile dell'incidenza dei prelievi e delle restituzioni sul bilancio idrico.
f - Adeguare, compatibilmente con l'assetto urbanistico e territoriale, gli strumenti urbanistici locali mediante specifiche disposizioni finalizzate a promuovere misure per il risparmio idrico quali ad esempio:
f1) l'approvvigionamento e la distribuzione, mediante reti duali, di risorse idriche di minor pregio per gli usi compatibili;
f2) la raccolta e l'utilizzo di acque meteoriche;
f3) l'adozione di dispositivi tecnologici di risparmio idrico in ambito civile;
f4) l'installazione di contatori per ogni singola utenza o divisionali;
f5) le campagne di misura e gli interventi per il contenimento delle perdite delle reti idriche;
f6) le campagne di informazione e sensibilizzazione degli utenti.

2.9.8. tutela della qualità dei suoli

Norme generali
Ai fini di garantire la tutela della qualità del sottosuolo e delle risorse idriche è facoltà del Comune in sede progettazione e gestione di nuovi insediamenti produttivi con scarichi industriali, stoccaggio anche temporaneo di materie prime e/o prodotti di lavorazione potenzialmente inquinanti imporre la realizzazione di sistemi di monitoraggio ambientale indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica entro la quale gli stessi sono collocati e nel caso di subentro di nuove attività in aree già precedentemente interessate da insediamenti con attività potenzialmente inquinanti.

2.9.9. verifica della salubrità dei suoli

Bonifica dei siti contaminati
I) Gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati, le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti sono disciplinati dal Titolo V del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale" Art. 186.
II) Al verificarsi di un evento che sia potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento mette in opera entro ventiquattro ore le misure necessarie di prevenzione e ne dà immediata comunicazione ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 304, comma 2; la medesima procedura si applica all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione.
III) Il responsabile dell'inquinamento, attuate le necessarie misure di prevenzione, svolge, nelle zone interessate dalla contaminazione, un'indagine preliminare sui parametri oggetto dell'inquinamento e, ove accerti che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione

non sia stato superato, provvede al ripristino della zona contaminata, dandone notizia, con apposita autocertificazione, al Comune ed alla Provincia competenti per territorio entro quarantotto ore dalla comunicazione. L'autocertificazione conclude il procedimento di notifica di cui al presente articolo, ferme restando le attività di verifica e di controllo da parte dell'autorità competente da effettuarsi nei successivi quindici giorni. Nel caso in cui l'inquinamento non sia riconducibile ad un singolo evento, i parametri da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.
IV) Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione anche per un solo parametro, il responsabile dell'inquinamento ne dà immediata notizia al Comune ed alle Province competenti per territorio con la descrizione delle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate; nei successivi trenta giorni, presenta alle predette amministrazioni, nonché alla Regione territorialmente competente il piano di caratterizzazione.
V) Qualora i soggetti responsabili della contaminazione non provvedano direttamente agli adempimenti disposti dal presente titolo ovvero non siano individuabili e non provvedano né il proprietario del sito né altri soggetti interessati, le procedure e gli interventi di cui all'articolo 242 sono realizzati d'ufficio dal Comune territorialmente competente e, ove questo non provveda, dalla Regione, secondo l'ordine di priorità fissati dal piano regionale per la bonifica delle aree inquinate, avvalendosi anche di altri soggetti pubblici o privati, individuati ad esito di apposite procedure ad evidenza pubblica.
VI) Gli oneri connessi alla messa in sicurezza e alla bonifica nonché quelli conseguenti all'accertamento di ulteriori danni ambientali sono a carico del soggetto responsabile della contaminazione, qualora sia individuato, esistente e solvibile. Il proprietario del sito contaminato è obbligato in via sussidiaria previa escussione del soggetto responsabile dell'inquinamento.

Gestione delle terre e rocce da scavo
I) La gestione delle terre e rocce da scavo è normata dall'Art. 186 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" come modificato dal D.Lgs. 205/2010.
II) Le terre e rocce da scavo destinate all'effettivo riutilizzo nell'area di cantiere ove si è effettuato lo scavo non sono soggette ad alcuna prescrizione.
III) Qualora terre e rocce da scavo siano destinate al riutilizzo per reinterri, riempimenti e rilevati al di fuori dell'area di cantiere ove si è effettuato lo scavo sono escluse dall'ambito di applicazione della normativa sui rifiuti solo nel caso in cui siano riutilizzate, senza trasformazioni preliminari, secondo le modalità previste nel progetto approvato dall'autorità amministrativa competente.
IV) Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 186 del D.Lgs. 152/06 come modificato dal D.Lgs. 4/08, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti.
V) La competenza per le verifiche è del Comune al quale spetta comunque la facoltà di richiedere parere ad ARPA per i casi complessi o ritenuti tali.
VI) Per ogni richiesta di Permesso di Costruire e/o Denuncia di Attività consegnata all'Ufficio Tecnico Comunale per lavori che prevedono scavi e/o riporti di qualsiasi natura il Progettista dovrà produrre idoneo progetto di gestione delle terre e rocce da scavo comprensivo di:
- relazione tecnica che ne documenti il loro utilizzo integrale e preciso dal punto di vista volumetrico ed il rispetto dei requisiti previsti al comma 1 D.Lgs. 4/08 nonché il riutilizzo entro un anno dall'avvenuto deposito, salvo proroga su istanza motivata dell'interessato;
- indagine ambientale preventiva, da associare all'indagine geotecnica, nei casi di variazione di destinazione d'uso (progetti non sottoposti a VIA);
VII) Per ogni opera o attività sottoposta a valutazione di impatto ambientale (VIA) o ad autorizzazione ambientale integrata (AIA) che presupponga la produzione di terre e rocce da scavo dovrà essere presentato idoneo progetto approvato dall'autorità titolare del relativo procedimento che ne preveda l'utilizzo integrale e preciso dal punto di vista volumetrico e comunque il rispetto dei requisiti di cui al comma 1 D.Lgs. 4/08 entro un anno dall'avvenuto

deposito, salvo utilizzo in loco con tempi paragonabili alla durata dell'intervento, purché in ogni caso non superino i tre anni.
VIII) Per lavori pubblici non soggetti né a valutazione di impatto ambientale (VIA) né a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività, fatti salvi i casi d cui all'ultimo periodo del comma 2 D.Lgs. 4/08, dovrà essere presentato idoneo progetto dell'opera, sottoscritto dal Progettista, che dimostri la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1 D.Lgs. 4/08 ed il riutilizzo entro un anno dall'avvenuto deposito, salvo proroga su istanza motivata dell'interessato.
IX) L'Ufficio Tecnico Comunale, qualora lo ritenesse necessario sulla base di criticità eventualmente rilevabili dal progetto di gestione in questione, si riserva di chiedere parere all'ARPA con oneri del richiedente.
X) I campionamenti e le determinazioni analitiche relative alle terre e rocce da scavo, qualora ritenuto opportuno o necessario effettuarle ai sensi della normativa vigente, dovranno seguire le indicazione proposte da ARPA Lombardia "Modalità di effettuazione di campionamento e analisi delle terre e rocce de scavo (art. 186 D.Lgs. 152/06)".

Riconversione di siti industriali
I) Ogni progetto di riconversione di siti industriali dovrà essere accompagnato da piano della caratterizzazione comprensivo di resoconto storico delle attività svolte in sito e planimetria dello stesso, descrizione del locale assetto geologico-idrogeologico, piano degli accertamenti indagini ambientali nonché verifica conclusiva della qualità dei terreni in loco mediante prelievo di campioni rappresentativi ubicati sia in corrispondenza dei punti sensibili sia in corrispondenza di maglia omogeneamente distribuita su tutta l'area di pertinenza delle attività produttive.
II) La documentazione prodotta, inviata all'ARPA, sarà sottoposta ad un parere di idoneità sia nella fase propositiva che in quella consuntiva.
III) ARPA potrà presenziare alle operazioni di campionamento e di analisi al fine di validare l'operato del proponente.

2.10. Norme di valenza paesistica

Nella "carta di sintesi della valenza e della sensibilità paesistica" sono stati individuati, su tutto il territorio comunale, in funzione delle caratteristiche paesistico-ambientali gli ambiti a differente sensibilità e valenza paesistica.
Per ciascuno di essi, ferme restando le modalità di intervento previste dai rispettivi articoli del PdR, vengono qui di seguito esplicitati i criteri minimi da assumere come guida per la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

I criteri minimi da assumere su tutto il territorio comunale sono:
- l'impiego per gli interventi, sia di nuova costruzione che di recupero del patrimonio esistente, di materiali e finiture preferibilmente di uso locale;
- l'aspetto esterno degli edifici, i particolari costruttivi, la conformazione delle coperture, il colore delle tinteggiature e dei rivestimenti murali devono ispirarsi al contesto e al luogo;
- gli elementi decorativi di valore tradizionale ed ambientale quali affreschi, manufatti in ferro battuto, pietra o legno, portali soglie, gronde, iscrizioni, manufatti minuti tradizionale, etc. devono essere conservati, in loco, e restaurati;
- la particolare attenzione nell'arredo degli spazi liberi e del verde, sia pubblici che privati;
- la salvaguardia del verde inteso in senso lato la sua manutenzione ed il nuovo impianto.

<u>prescrizioni per coni ottici (punti panoramici)</u>

Nell'area compresa all'interno del "cono ottico", indicato nella tavola PdR 03 - Carta della sensibilità paesistica, le eventuali costruzioni ammesse con particolare riguardo agli edifici funzionali alle attività produttive agricole dovranno avere una sagoma che non interferisca con la "visuale privilegiata" percepita dal punto (o tratto di percorso) a monte del cono ottico e non dovranno deturpare la vista; la verifica dovrà essere dimostrata in sede di presentazione della richiesta del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

In particolare nelle aree comprese nei coni ottici:
- vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- è vietata l'apertura di nuove cave;
- è vietata la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti;
- è vietata l'installazione di cartellonistica pubblicitaria se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente e previa favorevole valutazione di compatibilità paesaggistica dell'amministrazione comunale;
- è vietata l'alterazione degli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente;
- la creazione di nuove strade o la modifica dei tracciati esistenti, è consentita solo a seguito comprovate necessità e il benestare della Commissione paesaggio.

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

Di seguito riportiamo estratti delle norme del Piano Paesaggistico del PTR che regolano, tutelano e salvaguardano lo scenario lacuale del lago di Lugano (art.19).

Art. 19 - Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi
1. Ai fini della tutela del paesaggio lombardo, assumono specifica rilevanza la ricchezza e diversa connotazione dei numerosi laghi presenti sul territorio regionale. In riferimento alle diverse tipologie di specchio lacuale e relativi contesti, con specifico riferimento alle

procedure di legge per la tutela dei territori contermini, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/04, valgono le seguenti indicazioni paesaggistiche:
…
- Laghi prealpini e collinari. Le priorità paesaggistiche sono la preservazione dell'elevato grado di naturalità e la valorizzazione delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche, con specifico riferimento al sistema di insediamenti di interesse storico e delle presenze archeologiche che li caratterizza. Assume specifico rilievo, in termini di valorizzazione paesaggistica, la promozione di forme di fruizione compatibili con l'ambiente, correlate alla valorizzazione dei beni culturali locali. Le province e i parchi tramite la definizione dei contenuti paesaggistici dei propri P.T.C. valutano in tal senso le migliori modalità di correlazione e messa a sistema dei predetti ambiti con le previsioni di rete verde e percorsi di fruizione paesaggistica.
…

3. I grandi laghi insubrici, Maggiore, Como e Lecco, Lugano, Iseo, Idro e Garda, costituiscono individualmente e nel loro insieme, per estensione e particolare connotazione, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovraregionale. La Regione persegue l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali degli ambiti dei grandi laghi secondo quanto indicato nei successivi commi.

4. A tutela dei singoli laghi di cui al comma 3, viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, come indicato nella tavola D e nelle tavole D1a/b/c/d, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:
- La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
- La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;
- Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano;
- Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;
- L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;
- L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziate, di preservare la continuità dei sistemi

verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi;
- La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;
- La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;
- La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico soprevidenziati;
- La tutela organica delle sponde e dei territori contermini come precisato nel successivo comma 5;
- Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004;
- I Comuni nella redazione dei propri Piani di Governo del Territorio recepiscono e declinano le prescrizioni e indicazioni di cui al presente articolo considerando attentamente le condizioni di contesto, con specifico riferimento al coordinamento con i Comuni confinanti e alle relazioni percettive con i territori prospicienti fronte lago. I P.T.C. delle Province relativi ad uno stesso specchio lacuale, nel definire le indicazioni per la pianificazione comunale, verificano la coerenze reciproca delle indicazioni relative alla tutela degli ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo-percettivo.

5. I territori contermini ai laghi di cui al precedente comma 3, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che specificano ed integrano quanto indicato al precedente comma 4:
- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;
- conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;
- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;

- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;
- valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del presente piano alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;
- recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;
- promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;
- salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.

6. Nei territori di cui al comma 5:
- è comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;
- la previsione di nuovi porti o approdi deve essere oggetto di attenta valutazione paesaggistica nei P.T.C. di parchi e province con riferimento alle previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale; comunque, la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con province, parchi, comuni interessati e contermini, consorzi lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei servizi, al fine di verificarne l'accettabilità dell'impatto rispetto alle indicazioni di cui al precedente comma 5, nonché la coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, porto o approdo e aree e strutture contermini, prevedendo del caso adeguati interventi e opere di integrazione e correlazione tra questi e il paesaggio urbano e naturale circostante;
- tutti i comuni anche solo marginalmente interessati dalla specifica tutela dei laghi di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, devono seguire, ai fini dell'approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio (P.G.T.), la procedura indicata al comma 8 dell'art. 13 della L.R. 12/2005, per la verifica regionale sul corretto recepimento delle indicazioni e disposizioni del presente articolo.

7. Nei territori di cui al precedente comma 5, sino a quando i comuni, in coerenza con quanto indicato dai P.T.C. delle province e dei parchi ove esistenti, non avranno provveduto all'adeguamento dei propri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica sulla base delle indicazioni dei commi 4, 5 e 10 del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici e territoriali vigenti esclusivamente in riferimento ai territori di cui alle successive lettere a) e b), assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti nella D.G.R. 2121/06 "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":
a) ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrate dai comuni;

b) previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano.

8. Nei territori di cui al precedente comma 5, inoltre, sino a quando i comuni, in coerenza con quanto indicato dai P.T.C. delle province e dei parchi ove esistenti, non avranno provveduto all'adeguamento dei propri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica, al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b), del precedente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo gli interventi di seguito indicati, che dovranno comunque attenersi agli indirizzi progettuali contenuti nella D.G.R. 2121/2006 "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":
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti non superiori al 10%, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità morfologiche e stilistiche dell'insediamento storico e/o tradizionale in cui si inseriscono;
- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- opere relative alla bonifica, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;
- eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 4,50.

9. Negli ambiti di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 7, sono comunque sospesi, fino all'approvazione del PGT, tutti i piani attuativi non ancora adottati che non siano specificamente finalizzati al recupero o alla riqualificazione di ambiti urbanizzati esistenti, secondo principi compositivi di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri propri del tessuto edificato storicamente consolidato e di attenta ricostruzione e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità.
10. Per i singoli laghi di cui al comma 3, fatte salvo quanto previsto ai precedenti commi 4 e 5, vengono di seguito indicate alcuni sistemi ed elementi e specifiche connotazioni da assumere quale ulteriore riferimento per la tutela e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche che li distinguono:
…
Lago di Lugano:
- Salvaguardia degli ampi scenari naturali caratterizzati dall'alternanza boschi e prati che connotano fortemente le sponde e i versanti del lago percepibili dall'ambito;
- recupero e valorizzazione del Belvedere di Sighignola, di rilevanza regionale ai sensi del successivo articolo 27;
- Valorizzazione dei luoghi della memoria biografica e letteraria del Fogazzaro, che assegnano un particolare significato simbolico all'ambito del Ceresio.
…

2.11. Norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico – ambientale

In tutte le aree del territorio comunale si applicano oltre alle norme specifiche di zona le seguenti prescrizioni ecologico-ambientali; sono inoltre, fatte salve le prescrizioni contenute nel PIF e negli altri eventuali strumenti di pianificazione e di programmazione di settore.
Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTCP vigente in materia di rete ecologica in particolare per quanto concerne i varchi ecologici e ne garantisce la attuazione.
Gli interventi nelle aree della rete ecologica sono ammessi se coerenti con gli obbiettivi indicati dal PTCP vigente e, in particolare, se sono compatibili con le priorità di:
a) limitare gli interventi di edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
b) prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
c) favorire per le compensazioni ambientali la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con la finalità della rete ecologici provinciale.
Per quanto concerne i "**Varchi locali**",in corrispondenza di ciascuno di essi, deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico.
In tali ambiti occorre prevedere i seguenti interventi:
- formazione di filari arbustivi e fase arboree e rinaturalizzazione degli argini fluviali;
- rimozione o mitigazione degli ostacoli al transito della fauna o microfauna (recinzioni ecc.);
- riduzione dell'effetto frammentante delle infrastrutture tramite la formazione di un sistema tampone fra le infrastrutture viarie, mediante la creazione di filari di alberi;
- potenziamento/realizzazione di passaggi faunistici (corredati da una buona dotazione vegetazionale) che riducano l'effetto barriera reato dalle infrastrutture;
- mantenimento di spazi aperti permeabili fra zone in costruzione, da completare con siepi ed arbusti.

Le zone agricole ricadenti in corridoi ecologici sono inedificabili ma sono ammessi i seguenti interventi:

-la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;

- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità: acquedotti, cabine elettriche, purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;

- la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclopedonali, e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti.

- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati con le finalità di:

- evitare la realizzazione di attività fortemente limitanti la funzione ecologica;

- recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie proprie della tradizione locale;

- recuperare e mantenere intatte le realtà culturali presenti;

- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi.

Per eventuali edifici esistenti in tali ambito, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

2.12. Aree inserite nella "Lista del Patrimonio Mondiale" UNESCO (WHL-UNESCO)

Eventuali interventi in aree appartenenti alla zona Tampone (Buffer Zone) e alla zona di Protezione (Core Zone) inserite nella UNESCO-WHL, dovranno essere valutati anche secondo le indicazioni inserite nel "Piano di Gestione Transnazionale" tese a promuovere una politica di "protezione, valorizzazione e divulgazione" (PVD) del patrimonio vincolato.
Il tutto in accordo a quanto indicato nelle Normative del Piano Paesaggistico del PIANO TERRITORIALE REGIONALE della Lombardia (art. 23).

ALLEGATO1 ALLE NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE: SCHEDE AMBITI DI COMPLETAMENTO

All'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato, il Piano ha individuato alcuni comparti che ha ritenuto idonei all'edificazione o alla riqualificazione dei manufatti esistenti, anche a seguito di verifica delle istanze presentate dai cittadini.
Corrispondono in parte ad aree poste all'interno di lotti interclusi del centro edificato, la cui posizione strategica, permette di conseguire miglioramenti in termini d'accesso stradale, allargamento dei calibri, formazione di marciapiedi e creazione di parcheggi pubblici.

Per alcuni di essi sono stati individuati criteri specifici di intervento indicando, dove si riteneva necessario per l'interesse comune, la cessione da parte dei soggetti attuatori di aree per la realizzazione di strade e/o parcheggi o di aree per la realizzazione di verde attrezzato.

L'attuazione degli interventi ammessi è subordinata:

- all'approvazione di Piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati per gli ambiti gravati da oneri infrastrutturativi (cessione attrezzature pubbliche o di uso pubblico, cessione di attrezzature viarie), anche sotto forma di compartecipazione economica alla realizzazione degli interventi pubblici;
- all'approvazione di Piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati per gli interventi che prevedono l'utilizzo dell'indice massimo applicabile a seguito di ricorso a incentivi, premialità e a trasferimento volumetrico;
- alla presentazione di Permessi di costruire e/o Dichiarazioni di inizio attività per tutti gli altri casi non compresi nei due punti precedenti.

Per ciascuno di essi è stata redatta apposita scheda con indicazione delle destinazioni ammesse e degli indici e parametri di edificabilità, nonché degli obiettivi che con tali strumenti l'Amministrazione comunale intende conseguire; vengono indicate inoltre le coerenze di tali ambiti con i piani sovraordinati e con i vincoli specifici.

Per ciascun ambito rientrante nella tipologia **AC** viene assegnata una dotazione edificatoria determinata tramite l'applicazione di uno stesso indice territoriale; viene data la possibilità di applicare un indice territoriale massimo, attraverso l'utilizzo di incentivi, premialità, trasferimenti volumetrici e compensazioni.

In sede di presentazione del Piano attuativo e del permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente indica – corredando il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento – le obbligazioni assunte (anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti, alberature ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazionalità), delle quali si fa menzione nella convenzione, nelle quale sono altresì previste le garanzie finanziarie a vantaggio del comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni.
La sottoscrizione della convenzione che accede alla approvazione del Piano consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incrementale.
L'amministrazione – prima del rilascio dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto.
La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta, documentandola il rispetto degli impegni assunti. Gli interventi che beneficiano del regime incrementale saranno comunque soggetti a verifica da parte degli organi comunali.
In caso di mancato adempimento delle obbligazioni contenute nelle convenzione al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi a quanto concordato in sede di convenzione ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di

perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del diritto edificatorio incrementale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
In fase di presentazione dei Piani Attuativi o del Permesso di costruire convenzionato, dovrà essere verificato, con appositi rilievi strumentali il perimetro degli ambiti di completamento; nel caso di assegnazione di una dotazione edificatoria predeterminata potrà essere adeguato allo stato effettivo dei luoghi e delle proprietà solo il perimetro dell'ambito oggetto di intervento; dalla verifica delle superfici degli ambiti, anche rispetto alle risultanze catastali, deriveranno, in via definitiva, le volumetrie massime realizzabili a seguito dell' applicazione dell'indice massimo assegnato.

In caso di presentazione di un Piano Attuativo o del Permesso di costruire convenzionato, in riduzione della perimetrazione d'ambito, la capacità edificatoria è proporzionalmente ridotta; deve invece essere assicurata la realizzazione di tutte le opere previste dalla scheda relativa all'ambito di completamento.

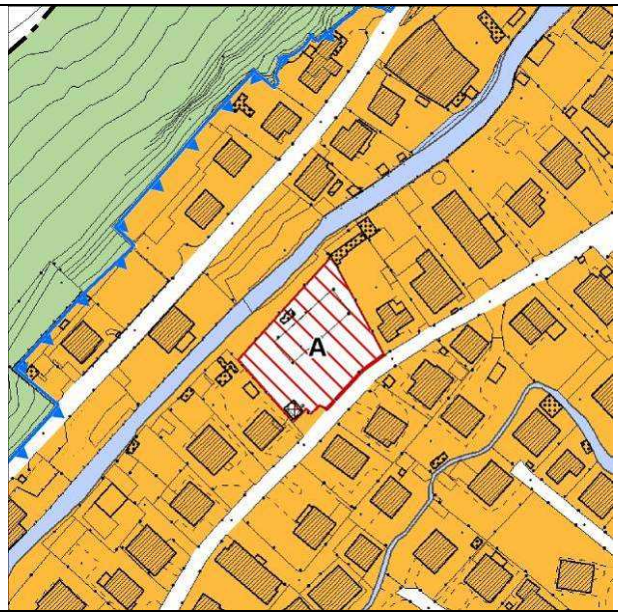
In alcune schede vengono indicate le aree necessarie per opere per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e per attrezzature viarie che dovranno essere cedute all'Amministrazione, a seguito della realizzazione dell'intervento.

Nel caso in cui non sia stata espressamente indicata la quota complessiva da cedere per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, dovrà essere determinata la corresponsione alla Amministrazione di una somma commisurata all'utilità economica che consegue all'operatore, sostitutiva della cessione delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
Nel caso in cui la volumetria fosse maggiore rispetto a quella calcolata originariamente dal Piano delle Regole, a seguito dell'applicazione degli indici edificatori ammessi alla superficie effettiva del comparto, tale onere dovrà essere conseguentemente adeguato.
I progetti dovranno essere verificati anche in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dalle presenti NTA del Piano delle Regole.
Negli interventi residenziali di nuova costruzione le tipologia edilizie da privilegiare sono quelle degli edifici isolati (edifici a villa, villino, mono o bifamiliare) o quella degli edifici a cortina (edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. o che racchiudano spazi formanti cortili).
Sono da evitare invece tipologie come quelle degli edifici a schiera (edifici costituiti da più unità, per lo più unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le singole aree, in proprietà distinte).
E' vietato l'utilizzo di tettoie di collegamento tra i diversi corpi di fabbrica.

Ai sensi dell'art. 16 comma 3, della Legge n°1150 del 17/08/1942 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia , Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, i PII/PA ricadenti in un vincolo paesaggistico devono essere sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

La realizzazione di quanto previsto dal presente documento, relativamente a nuovi ambiti di trasformazione e completamento, è subordinato all'esistenza o alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Ambito AC A

Identificazione dell'ambito di intervento: Ambito di completamento lungo la via San Pietro.	
Modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato
Indice territoriale di zona It (mc/mq)	0,8
Indice territoriale massimo realizzabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimenti volumetrici ITM (mc/mq)	1,0
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di area a parcheggio di 200 mq. La quota restante fino al soddisfacimento dello standard, da determinare in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi potrà essere oggetto anche di monetizzazione.
Rc rapporto di copertura	50%
H. max	8,50 m
P rapporto di permeabilità	30%
Destinazione d'uso principale	R - Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

Prescrizioni e Indicazioni del P.G.T.

- La progettazione sia delle aree a uso pubblico sia delle aree di pertinenza delle residenze dovrà privilegiare la realizzazione di aree a verde massimizzandone l'estensione. Non meno del 50% delle aree verdi dovrà essere caratterizzato da macchie e filari arborei.

- Prescrizioni della classe geologica 3i/3b

Classe 3i/3b – Aree di piana di fondovalle prossima interessabili da esondazione del Torrente Bolletta nel tratto interessato dalla realizzazione di nuove opere di arginatura e messa in sicurezza idraulica

Principali elementi limitanti:

- presenza di terreni scarsamente addensati;
- presenza di falda subsuperficiale;
- vulnerabilità per esondazione da corsi d'acqua o da lago.

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a – b – c, fermo restando le seguenti limitazioni:

- è vietato il cambio d'uso di costruzioni esistenti finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività;
- le modifiche delle aperture degli edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 50 cm rispetto a piano strada;
- gli ingressi carrai e pedonali alla proprietà dovranno essere realizzati in controdirezione rispetto alle possibili direttrici di deflusso lungo strada con messa in opera di recinzioni e cancelli ciechi fino a una altezza non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada.

Obiettivi di approfondimento

Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:

- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- capacità di smaltimento delle acque di pioggia nel sottosuolo;

La classe attribuita è da ritenersi valida fino alla avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di regimazione del Torrente Bolletta, attualmente già in fase di esecuzione.

Successivamente a presa d'atto da parte della Amministrazione Comunale dell' avvenuta conclusione dei lavori e collaudo delle opere, la relativa classe di fattibilità attribuita risulterà definita come Classe di Fattibilità 3B, con conseguente applicazione delle relative specifiche attuative.

Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con il PIF	Non ricade in area boscata
Compatibilità con vincoli	Fascia di rispetto fluviale
Classificazione geologica e sismica	3i/3b – Z4a
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze

Ambito AC B

Identificazione dell'ambito di intervento: Ambito di completamento lungo la via Gattoni	
Modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato
Indice territoriale di zona It (mc/mq)	0,8
Indice territoriale massimo realizzabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimenti volumetrici ITM (mc/mq)	1,0
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un area a parcheggio di 150 mq. La quota restante fino al soddisfacimento dello standard, da determinare in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi.
Rc rapporto di copertura	50%
H. max	8,50 m
P rapporto di permeabilità	30%
Destinazione d'uso principale	R – Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

Prescrizioni e Indicazioni del P.G.T.

- La progettazione sia delle aree a uso pubblico sia delle aree di pertinenza delle residenze dovrà privilegiare la realizzazione di aree a verde massimizzandone l'estensione. Non meno del 50% delle aree verdi dovrà essere caratterizzato da macchie e filari arborei.

- Prescrizioni della classe geologica 3b

Classe 3b – Aree di piana di fondovalle

- Principali elementi limitanti:
- presenza di terreni scarsamente addensati;
- presenza di falda subsuperficiale;
- vulnerabilità per esondazione da lago o da corsi d'acqua (grado di rischio medio).

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a – b – c – d – e, fermo restando le seguenti limitazioni:

- è vietata la realizzazione di spazi interrati;
- è vietato il cambio d'uso di spazi interrati finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività;

- le nuove costruzioni, le costruzioni realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, dovranno prevedere il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 50 cm rispetto a piano strada e, comunque, con quota non inferiore a m. 272,30 s.l.m. (da misurarsi con riferimento diretto con quota molo lago pari a m 273,40 s.l.m.);
- le modifiche delle aperture degli edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 50 cm rispetto a piano strada e, comunque, con quota non inferiore a m. 272,30 s.l.m. (da misurarsi con riferimento diretto con quota molo lago pari a m 273,40 s.l.m.);
- gli ingressi carrai e pedonali alla proprietà dovranno essere realizzati in controdirezione rispetto alle possibili direttrici di deflusso lungo strada con messa in opera di recinzioni e cancelli ciechi fino a una altezza non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada;
- la dispersione della acque meteoriche dovrà avvenire in via preliminare nel sottosuolo prevedendo l'eventuale recapito in superficie solo per sfioro da troppo pieno;
- al fine di favorire il deflusso/assorbimento delle acque meteoriche la realizzazione di spazi pavimentati è da limitarsi alle sole aree di bordo costruzione e alla realizzazione di ingressi pedonali e carrabili;
- gli scarichi al servizio di aree eventualmente poste al di sotto delle quote indicate dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario;
- la realizzazione di nuove costruzioni, la ricostruzione a seguito di demolizione o l'ampliamento areale di costruzioni esistenti dovrà essere supportato da relazione di compatibilità idraulica indicante le modalità di smaltimento acque piovane e la adeguatezza dei presidi individuati.

Obiettivi di approfondimento

Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:

- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- capacità di smaltimento delle acque di pioggia nel sottosuolo.

Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Non si segnala la presenza
Classificazione geologica e sismica	3b – Z4a
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze

Ambito AC C

Identificazione dell'ambito di intervento: Ambito di completamento lungo la via Monte Piambello	
Modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato
Indice territoriale di zona It (mc/mq)	0,8
Indice territoriale massimo realizzabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimenti volumetrici iTM (mc/mq)	1,0
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	L'intervento dovrà prevedere la compartecipazione al completamento della viabilità di accesso al comparto. Negli interventi che determinano un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere determinata la quota necessaria per il soddisfacimento dello standard in base al Piano dei Servizi; tale quota dovrà essere monetizzata.
Rc	50%
H. max	8,50 m
P rapporto di permeabilità	30%
Destinazione d'uso principale	R – Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

Prescrizioni e Indicazioni del P.G.T.

- La progettazione sia delle aree a uso pubblico sia delle aree di pertinenza delle residenze dovrà privilegiare la realizzazione di aree a verde massimizzandone l'estensione. Non meno del 50% delle aree verdi dovrà essere caratterizzato da macchie e filari arborei.

- Prescrizioni della classe geologica 2b

Classe 2b – Aree di piana di fondovalle a rischio idraulico e da lago basso

Principali elementi limitanti:

- presenza di terreni scarsamente addensati;
- presenza di falda subsuperfciale;
- vulnerabilità per esondazione da lago o da corsi d'acqua (grado di rischio basso).

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a – b – c – d – e, fermo restando le seguenti limitazioni:

- è vietata la realizzazione di spazi interrati;
- è vietato il cambio d'uso di spazi interrati finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività;
- le nuove costruzioni o le costruzioni realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 25 cm rispetto a piano strada e, comunque, con quota non inferiore a m. 272,30 s.l.m. (da misurarsi con riferimento diretto con quota molo lago pari a m 273,40 s.l.m.);
- gli ingressi carrai e pedonali alla proprietà dovranno essere realizzati in controdirezione rispetto alle possibili direttrici di deflusso lungo strada con messa in opera di recinzioni e cancelli ciechi fino a una altezza non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada;
- la dispersione della acque meteoriche dovrà avvenire in via preliminare nel sottosuolo prevedendo l'eventuale recapito in superficie solo per sfioro da troppo pieno;
- al fine di favorire il deflusso/assorbimento delle acque meteoriche la realizzazione di spazi pavimentati è da limitarsi alle sole aree di bordo costruzione e alla realizzazione di ingressi pedonali e carrabili;
- gli scarichi al servizio di aree eventualmente poste al di sotto delle quote indicate dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario;
- la realizzazione di nuove costruzioni, la ricostruzione a seguito di demolizione o l'ampliamento areale di costruzioni esistenti dovrà essere supportato da relazione di compatibilità idraulica indicante le modalità di smaltimento acque piovane e la adeguatezza dei presidi individuati.

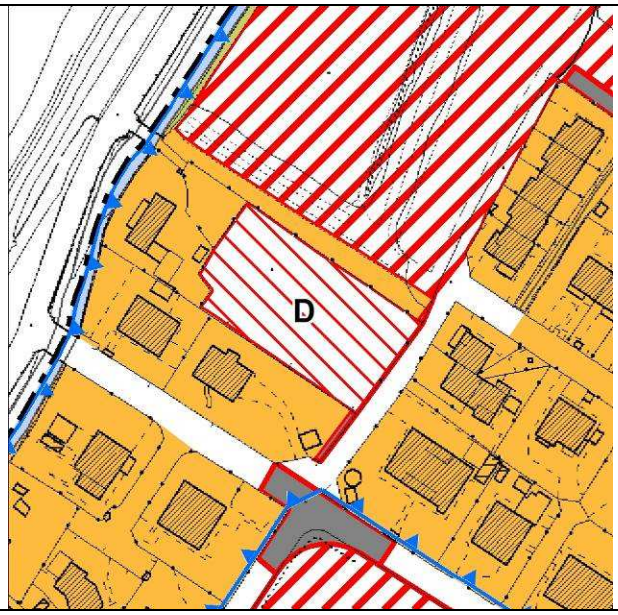
Obiettivi di approfondimento

Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:

- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- capacità di smaltimento delle acque di pioggia nel sottosuolo.

Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incongruenze
Classificazione geologica e sismica	2a – Z4a
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze

Ambito AC D

Identificazione dell'ambito di intervento: Ambito di completamento lungo la via San Pietro	
Modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato
Indice territoriale di zona It (mc/mq)	0,8
Indice territoriale massimo realizzabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimenti volumetrici ITM (mc/mq)	1,0
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	L'intervento dovrà prevedere l'allargamento della via San Pietro. Negli interventi che determinano un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere determinata la quota necessaria per il soddisfacimento dello standard in base al Piano dei Servizi; tale quota dovrà essere monetizzata.
Rc rapporto di copertura	50%
H. max	8,50 m
P rapporto di permeabilità	30%
Destinazione d'uso principale	R – Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

Prescrizioni e Indicazioni del P.G.T.

- La progettazione sia delle aree a uso pubblico sia delle aree di pertinenza delle residenze dovrà privilegiare la realizzazione di aree a verde massimizzandone l'estensione. Non meno del 50% delle aree verdi dovrà essere caratterizzato da macchie e filari arborei.

- Prescrizioni della classe geologica 3i/3b

Classe 3i/3b – Aree di piana di fondovalle prossima interessabili da esondazione del Torrente Bolletta nel tratto interessato dalla realizzazione di nuove opere di arginatura e messa in sicurezza idraulica

Principali elementi limitanti:

- presenza di terreni scarsamente addensati;
- presenza di falda subsuperficiale;

- vulnerabilità per esondazione da corsi d'acqua o da lago.

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a – b – c, fermo restando le seguenti limitazioni:

- è vietato il cambio d'uso di costruzioni esistenti finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività;
- le modifiche delle aperture degli edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 50 cm rispetto a piano strada;
- gli ingressi carrai e pedonali alla proprietà dovranno essere realizzati in controdirezione rispetto alle possibili direttrici di deflusso lungo strada con messa in opera di recinzioni e cancelli ciechi fino a una altezza non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada.

Obiettivi di approfondimento

Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:

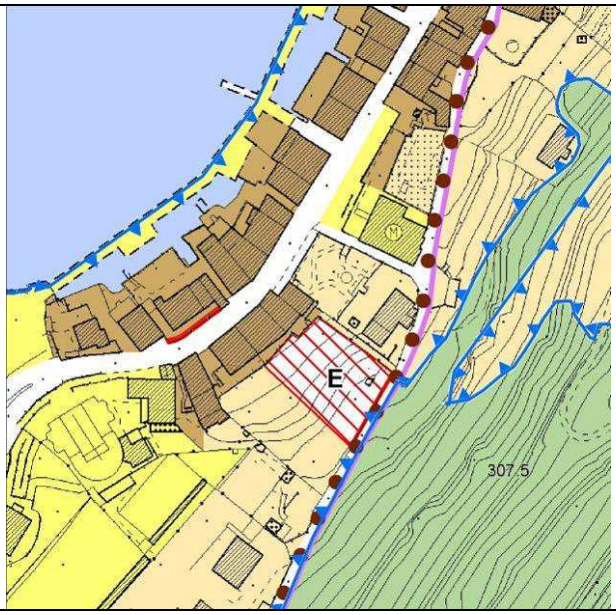
- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- capacità di smaltimento delle acque di pioggia nel sottosuolo.

La classe attribuita è da ritenersi valida fino alla avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di regimazione del Torrente Bolletta, attualmente già in fase di esecuzione.

Successivamente a presa d'atto da parte della Amministrazione Comunale dell' avvenuta conclusione dei lavori e collaudo delle opere, la relativa classe di fattibilità attribuita risulterà definita come Classe di Fattibilità 3B, con conseguente applicazione delle relative specifiche attuative.

Compatibilità con il PTCP	Ricade in parte in ambito agricolo
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Non si segnala la presenza
Classificazione geologica e sismica	3i/3b – Z4a
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze

Ambito AC E

Identificazione dell'ambito di intervento: Ambito di completamento lungo la via Farioli	
Modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato
Indice territoriale di zona It (mc/mq)	0,8
Indice territoriale massimo realizzabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimenti volumetrici ITM (mc/mq)	1,0
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	L'intervento dovrà prevedere l'allargamento di via Farioli. Negli interventi che determinano un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere determinata la quota necessaria per il soddisfacimento dello standard in base al Piano dei Servizi; tale quota dovrà essere monetizzata.
Rc rapporto di copertura	40%
H. max	7,50 m
P rapporto di permeabilità	40%
Destinazione d'uso principale	R – Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

Prescrizioni e Indicazioni del P.G.T.

- Salvaguardare, nell'ambito della progettazione, l'equilibrio consolidato tra gli insediamenti e il sistema giardini-bosco che caratterizza il contesto paesaggistico di collocazione dell'intervento, in armonia con le prescrizioni del PTR (art. 5)

- Prescrizioni della classe geologica 3f

Classe 3f – Aree di protezione di ciglio superiore di versante o di passaggio ad aree a minore pendenza.

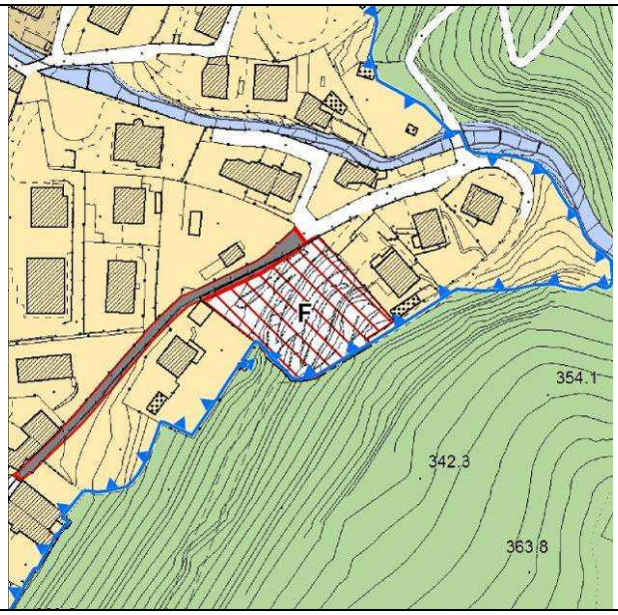
Principali elementi limitanti:

- variabilità litologica con possibile presenza di substrato subaffiorante;
- adiacenza con aree a acclività variabile;
- possibile presenza di localizzate direttrici di scorrimento acque sotterranee;
- possibile presenza di direttrici di scorrimento superficiale verso il pendio sottostante;

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a – b – c – d - e,

fermo restando le seguenti limitazioni: • nel caso di interventi di modifica dello stato dei luoghi le verifiche effettuate dovranno riguardare anche le aree di pertinenza anche se non direttamente interessate dalle opere. Obiettivi di approfondimento Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a: • caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione; • sovraccarichi indotti e valutazione del grado di stabilità delle opere e dei versanti adiacenti, sia in corso d'opera che a fine intervento; • grado di stabilità complessiva dell'area in disponibilità; • assetto della circolazione idrica superficiale e modifiche indotte; • modalità di smaltimento o drenaggio delle acque di pioggia o di infiltrazione.	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Ambiti assoggettati a tutela con specifici provvedimenti – bellezze panoramiche (art. 136 D.Lgs. 42/2004)
Classificazione geologica e sismica	3f – Z4a - Z4c
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze

Ambito AC F

Identificazione dell'ambito di intervento: Ambito di completamento lungo la via Garibaldi	
Modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato
Indice territoriale di zona It (mc/mq)	0,8
Indice territoriale massimo realizzabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimenti volumetrici ITM (mc/mq)	1,0
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	L'intervento dovrà prevedere l'allargamento di via Garibaldi. Negli interventi che determinano un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere determinata la quota necessaria per il soddisfacimento dello standard in base al Piano dei Servizi; tale quota dovrà essere monetizzata.
Rc rapporto di copertura	40%
H. max	7,50 m
P rapporto di permeabilità	40%
Destinazione d'uso principale	R – Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

Prescrizioni e Indicazioni del P.G.T.

- Salvaguardare, nell'ambito della progettazione, l'equilibrio consolidato tra gli insediamenti e il sistema giardini-bosco che caratterizza il contesto paesaggistico di collocazione dell'intervento, in armonia con le prescrizioni del PTR (art. 5)

- Prescrizioni della classe geologica 3d – 3e

Classe 3d - Aree di versante urbano prossime ad aree potenzialmente soggette a fenomeni esondazione da corso d'acqua, vulnerabili per corrivazione lungo la rete viaria

Principali elementi limitanti:

- presenza di variabilità litologica con possibilità di substrato subaffiorante;
- possibile presenza di localizzate direttrici di scorrimento acque sotterranee;
- grado di acclività variabile;
- vulnerabilità indiretta per afflusso da viabilità adiacente.

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a – b – c – d - e, fermo restando le seguenti limitazioni:

- è vietata la realizzazione di spazi interrati;
- è vietato il cambio d'uso di spazi interrati finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività;
- le nuove costruzioni, le costruzioni realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, dovranno prevedere il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada;
- le modifiche delle aperture degli edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada;
- la dispersione della acque meteoriche dovrà avvenire in via preliminare nel sottosuolo prevedendo l'eventuale recapito in superficie solo per sfioro da troppo pieno;
- al fine di favorire il deflusso/assorbimento delle acque meteoriche la realizzazione di spazi pavimentati è da limitarsi alle sole aree di bordo costruzione e alla realizzazione di ingressi pedonali e carrabili;
- gli scarichi al servizio di aree eventualmente poste al di sotto delle quote indicate dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario.

Obiettivi di approfondimento

Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:

- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- grado di stabilità degli scavi e delle opere con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- grado di stabilità dei versanti adiacenti, sia in corso d'opera che a fine intervento;
- modalità di smaltimento delle acque di pioggia o di corrivazione.

Classe 3e - Aree di protezione al piede di versante

Principali elementi limitanti:

- variabilità litologica;
- presenza di spessori variabili di coltri superficiali scarsamente addensate;
- possibile presenza di localizzate direttrici di scorrimento acque sotterranee;
- ridotta capacità di drenaggio nel sottosuolo;
- prossimità a aree di versante potenzialmente soggette a situazioni di deflusso superficiale.

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a – b – c – d - e, fermo restando le seguenti limitazioni:

- nel caso di realizzazione di parti cantinate dovrà essere prevista la realizzazione di opere di drenaggio perimetrale e di impermeabilizzazione:
- eventuali scarichi in fogna al servizio di locali o parti interrate poste sotto piano strada dovranno essere dotati di dispositivo di non ritorno.

Obiettivi di approfondimento

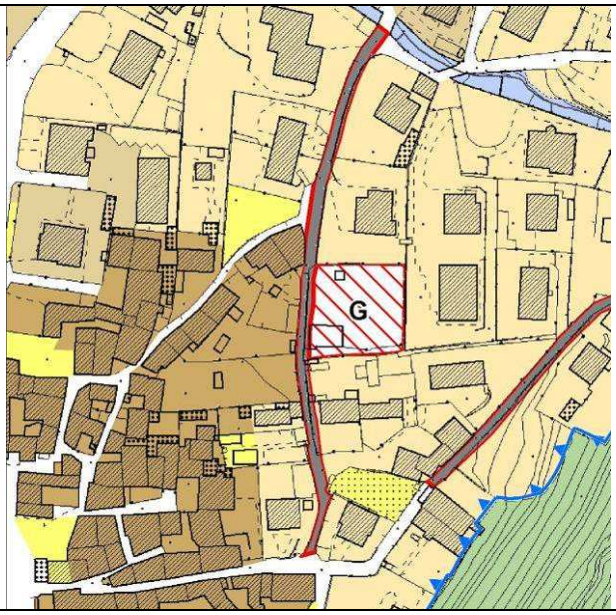
Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:

- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- grado di stabilità degli scavi e delle opere con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- grado di stabilità delle opere e dei versanti adiacenti, sia in corso d'opera che a fine intervento;
- modalità di smaltimento delle acque di pioggia o di infiltrazione.

Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con il PIF	Ricade in parte in ambito boscato
Compatibilità con vincoli	Laghi (vincolo comma 1 lett. B - art. 142 D.Lgs. 42/2004)

	Fiumi e corsi d'acqua (vincolo comma 1 lett. C - art. 142 D.Lgs. 42/2004) Ambiti assoggettati a tutela con specifici provvedimenti – bellezze panoramiche (art. 136 D.Lgs. 42/2004) Vincolo idrogeologico (R.D. L. n°3267/23) Aree di salvaguardia delle captazioni per usi idropotabili (D.Lgs. 152/06)
Classificazione geologica e sismica	3d – 3e – Z4c
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze

Ambito AC G

Identificazione dell'ambito di intervento: Ambito di completamento lungo la via Fiorita	
Modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato
Indice territoriale di zona It (mc/mq)	0,8
Indice territoriale massimo realizzabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimenti volumetrici ITM (mc/mq)	1,0
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	L'intervento dovrà prevedere l'allargamento di via Fiorita. Negli interventi che determinano un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere determinata la quota necessaria per il soddisfacimento dello standard in base al Piano dei Servizi; tale quota dovrà essere monetizzata.
Rc rapporto di copertura	40%
H. max	7,50 m
P rapporto di permeabilità	40%
Destinazione d'uso principale	R - Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

Prescrizioni e Indicazioni del P.G.T.

- Prescrizioni della classe geologica 3d

Classe 3d - Aree di versante urbano prossime ad aree potenzialmente soggette a fenomeni esondazione da corso d'acqua, vulnerabili per corrivazione lungo la rete viaria

Principali elementi limitanti:

- presenza di variabilità litologica con possibilità di substrato subaffiorante;
- possibile presenza di localizzate direttrici di scorrimento acque sotterranee;
- grado di acclività variabile;
- vulnerabilità indiretta per afflusso da viabilità adiacente.

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a – b – c – d - e, fermo restando le seguenti limitazioni:

- è vietata la realizzazione di spazi interrati;
- è vietato il cambio d'uso di spazi interrati finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività;

- le nuove costruzioni, le costruzioni realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, dovranno prevedere il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada;
- le modifiche delle aperture degli edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada;
- la dispersione della acque meteoriche dovrà avvenire in via preliminare nel sottosuolo prevedendo l'eventuale recapito in superficie solo per sfioro da troppo pieno;
- al fine di favorire il deflusso/assorbimento delle acque meteoriche la realizzazione di spazi pavimentati è da limitarsi alle sole aree di bordo costruzione e alla realizzazione di ingressi pedonali e carrabili;
- gli scarichi al servizio di aree eventualmente poste al di sotto delle quote indicate dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario.

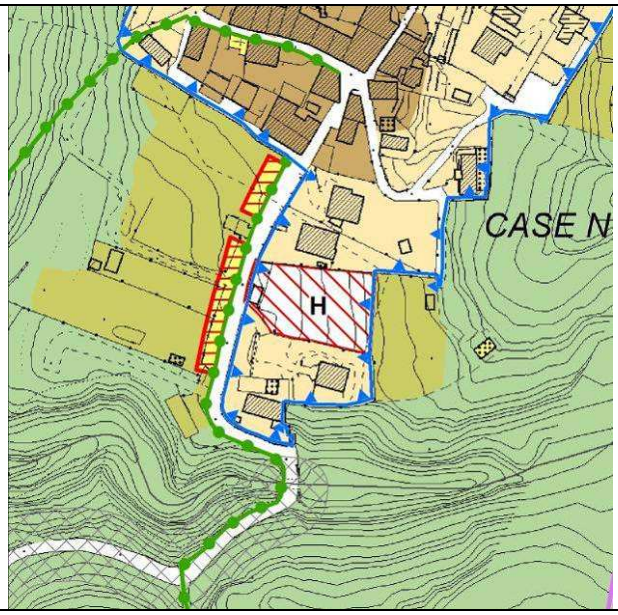
Obiettivi di approfondimento

Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:

- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- grado di stabilità degli scavi e delle opere con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- grado di stabilità dei versanti adiacenti, sia in corso d'opera che a fine intervento
- modalità di smaltimento delle acque di pioggia o di corrivazione.

Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Ambiti assoggettati a tutela con specifici provvedimenti – bellezze panoramiche (art. 136 D.Lgs. 42/2004) Aree di salvaguardia delle captazioni per usi idropotabili (D.Lgs 152/06)
Classificazione geologica e sismica	3d – Z4b
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze

Ambito AC H

Identificazione dell'ambito di intervento: Ambito di completamento lungo la via Ca' del Monte	
Modalità di intervento	Permesso di costruire
Indice territoriale di zona It (mc/mq)	0,8
Indice territoriale massimo realizzabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimenti volumetrici ITM (mc/mq)	1,0
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	Negli interventi che determinano un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere determinata la quota necessaria per il soddisfacimento dello standard in base al Piano dei Servizi; tale quota dovrà essere monetizzata
Rc rapporto di copertura	50%
H. max	7,50 m
P rapporto di permeabilità	40%
Destinazione d'uso principale	R - Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

Prescrizioni e Indicazioni del P.G.T.

- Salvaguardare i morfotipologici rurali montani
- Prescrizioni della classe geologica 3f

Classe 3f – Aree di protezione di ciglio superiore di versante o di passaggio ad aree a minore pendenza

Principali elementi limitanti:

- variabilità litologica con possibile presenza di substrato subaffiorante;
- adiacenza con aree a acclività variabile;
- possibile presenza di localizzate direttrici di scorrimento acque sotterranee;
- possibile presenza di direttrici di scorrimento superficiale verso il pendio sottostante.

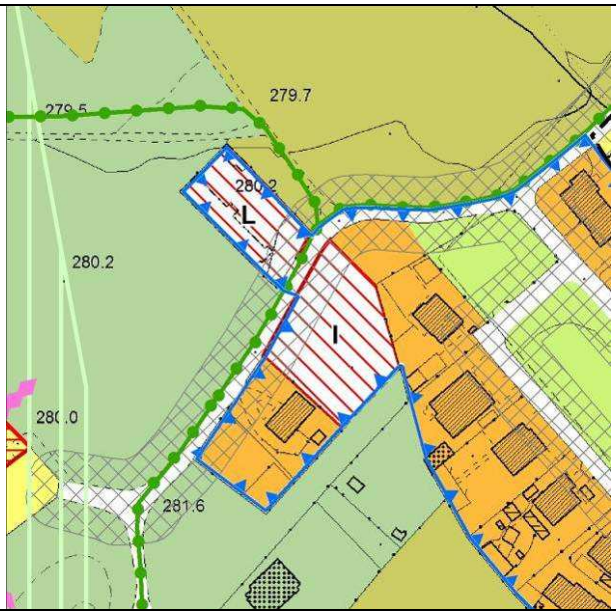
Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a – b – c – d - e, fermo restando le seguenti limitazioni:

- nel caso di interventi di modifica dello stato dei luoghi le verifiche effettuate dovranno riguardare anche le aree di pertinenza anche se non direttamente interessate dalle opere.

Obiettivi di approfondimento

Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a: • caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione; • sovraccarichi indotti e valutazione del grado di stabilità delle opere e dei versanti adiacenti, sia in corso d'opera che a fine intervento; • grado di stabilità complessiva dell'area in disponibilità; • assetto della circolazione idrica superficiale e modifiche indotte; • modalità di smaltimento o drenaggio delle acque di pioggia o di infiltrazione.	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con il PIF	Non ricade in area boscata
Compatibilità con vincoli	Fiumi e corsi d'acqua (vincolo comma 1 lett. C - art. 142 D.Lgs 42/2004)
Classificazione geologica e sismica	3f – Z4c
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze

Ambito AC I

Identificazione dell'ambito di intervento: Ambito di completamento lungo la via Monte Generoso	
Modalità di intervento	Permesso di costruire
Indice territoriale di zona It (mc/mq)	0,8
Indice territoriale massimo realizzabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimenti volumetrici iTM (mc/mq)	1,0
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	Negli interventi che determinano un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere determinata la quota necessaria per il soddisfacimento dello standard in base al Piano dei Servizi; tale quota dovrà essere monetizzata
Rc rapporto di copertura	50%
H. max	8,50 m
P rapporto di permeabilità	30%
Destinazione d'uso principale	R - Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

Prescrizioni e Indicazioni del P.G.T.

- Prescrizioni della classe geologica 3b
- Considerato che trattasi si un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nelle perimetrazione definita dalla Regione, ("Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione" della Relazione del documento di Piano) viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 per cento del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.

Classe 3b – Aree di piana di fondovalle
Principali elementi limitanti:

- presenza di terreni scarsamente addensati;
- presenza di falda subsuperficiale;
- vulnerabilità per esondazione da lago o da corsi d'acqua (grado di rischio medio).

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a – b – c – d – e, fermo restando le seguenti limitazioni:

- è vietata la realizzazione di spazi interrati;

- è vietato il cambio d'uso di spazi interrati finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività;
- le nuove costruzioni, le costruzioni realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, dovranno prevedere il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 50 cm rispetto a piano strada e, comunque, con quota non inferiore a m. 272,30 s.l.m. (da misurarsi con riferimento diretto con quota molo lago pari a m 273,40 s.l.m.);
- le modifiche delle aperture degli edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 50 cm rispetto a piano strada e, comunque, con quota non inferiore a m. 272,30 s.l.m. (da misurarsi con riferimento diretto con quota molo lago pari a m 273,40 s.l.m.);
- gli ingressi carrai e pedonali alla proprietà dovranno essere realizzati in controdirezione rispetto alle possibili direttrici di deflusso lungo strada con messa in opera di recinzioni e cancelli ciechi fino a una altezza non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada;
- la dispersione della acque meteoriche dovrà avvenire in via preliminare nel sottosuolo prevedendo l'eventuale recapito in superficie solo per sfioro da troppo pieno;
- al fine di favorire il deflusso/assorbimento delle acque meteoriche la realizzazione di spazi pavimentati è da limitarsi alle sole aree di bordo costruzione e alla realizzazione di ingressi pedonali e carrabili;
- gli scarichi al servizio di aree eventualmente poste al di sotto delle quote indicate dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario;
- la realizzazione di nuove costruzioni, la ricostruzione a seguito di demolizione o l'ampliamento areale di costruzioni esistenti dovrà essere supportato da relazione di compatibilità idraulica indicante le modalità di smaltimento acque piovane e la adeguatezza dei presidi individuati.

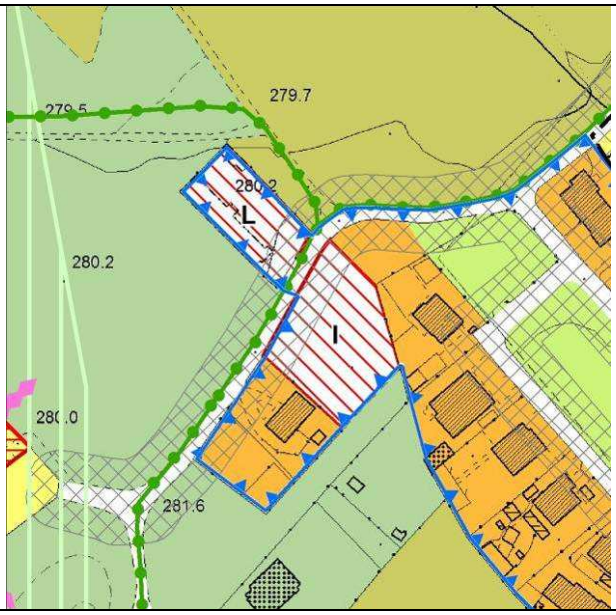
Obiettivi di approfondimento

Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:

- caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- capacità di smaltimento delle acque di pioggia nel sottosuolo.

Compatibilità con il PTCP	Ricade in parte in area agricola
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incongruenze
Classificazione geologica e sismica	3b – Z4a
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze

Ambito AC L

Identificazione dell'ambito di intervento: Ambito di completamento lungo la via Monte Generoso	
Modalità di intervento	Permesso di costruire
Indice territoriale di zona It (mc/mq)	0,8
Indice territoriale massimo realizzabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimenti volumetrici ITM (mc/mq)	1,0
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	Negli interventi che determinano un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere determinata la quota necessaria per il soddisfacimento dello standard in base al Piano dei Servizi; tale quota dovrà essere monetizzata
Rc rapporto di copertura	50%
H. max	8,50 m
P rapporto di permeabilità	30%
Destinazione d'uso principale	R - Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

Prescrizioni e Indicazioni del P.G.T.

- Realizzazione lungo i tre lati adiacenti ad aree agricole di alberature e/o siepi di specie autoctone ed ecologicamente compatibili, di ampiezza non inferiore ai 2 metri lineari.

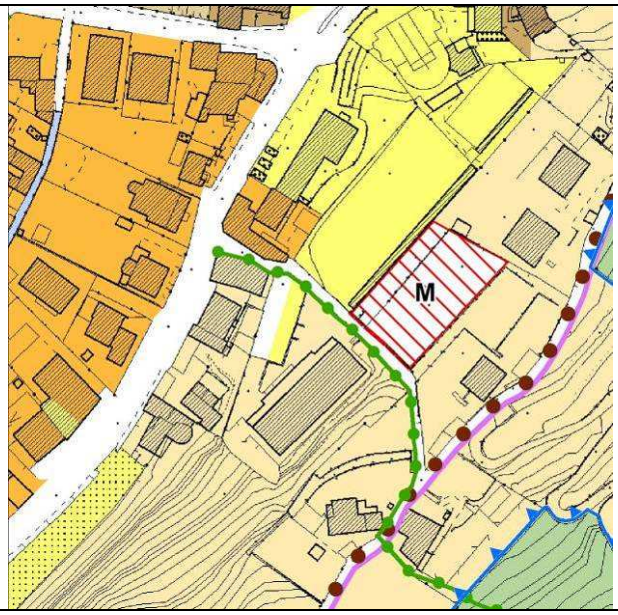
- Prescrizioni della classe geologica 3h

Classe 3h - Aree di piana di fondovalle prossima a aree interessabili da esondazione per evento catastrofico su vasca di laminazione principale del Torrente Bolletta.
Principali elementi limitanti:
- presenza di terreni scarsamente addensati;
- presenza di falda subsuperfciale;
- vulnerabilità per esondazione connessa con evento catastrofico su vasca di laminazione principale del Torrente Bolletta.

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a – b – c, fermo restando le seguenti limitazioni:
- è vietato il cambio d'uso di costruzioni esistenti finalizzato alla permanenza di persone o

all'insediamento di attività; • le modifiche delle aperture degli edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione di pavimento e ingressi non inferiore a 50 cm rispetto a piano strada; • gli ingressi carrai e pedonali alla proprietà dovranno essere realizzati in controdirezione rispetto alle possibili direttrici di deflusso lungo strada con messa in opera di recinzioni e cancelli ciechi fino a una altezza non inferiore a 30 cm rispetto a piano strada. Obiettivi di approfondimento Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a: • caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione; • presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto; • capacità di smaltimento delle acque di pioggia nel sottosuolo.	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con il PIF	Non ricade in area boscata
Compatibilità con vincoli	Fascia di rispetto stradale (D.Lgs. 30/04/92 n° 285)
Classificazione geologica e sismica	3h – Z4a
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze

Ambito AC M

Identificazione dell'ambito di intervento: Ambito di completamento in un lotto intercluso posto nei pressi della via Farioli	
Modalità di intervento	Permesso di costruire
Indice territoriale di zona It (mc/mq)	0,8
Indice territoriale massimo realizzabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimenti volumetrici ITM (mc/mq)	1,0
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	Negli interventi che determinano un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere determinata la quota necessaria per il soddisfacimento dello standard in base al Piano dei Servizi; tale quota dovrà essere monetizzata
Rc rapporto di copertura	40%
H. max	7,50 m
P rapporto di permeabilità	40%
Destinazione d'uso principale	R - Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

Prescrizioni e Indicazioni del P.G.T.

- Salvaguardare, nell'ambito della progettazione, l'equilibrio consolidato tra gli insediamenti e il sistema giardini-bosco che caratterizza il contesto paesaggistico di collocazione dell'intervento, in armonia con le prescrizioni del PTR (art. 5)

- Prescrizioni della classe geologica 3f

Classe 3f – Aree di protezione di ciglio superiore di versante o di passaggio ad aree a minore pendenza

Principali elementi limitanti:

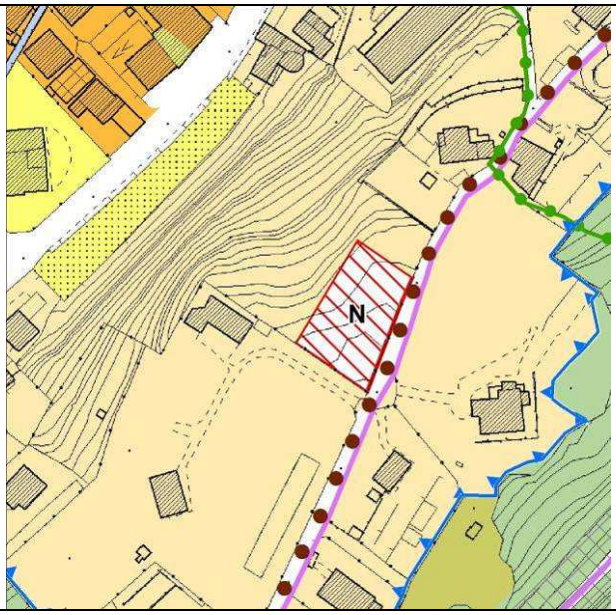
- variabilità litologica con possibile presenza di substrato subaffiorante;
- adiacenza con aree a acclività variabile;
- possibile presenza di localizzate direttrici di scorrimento acque sotterranee,
- possibile presenza di direttrici di scorrimento superficiale verso il pendio sottostante;

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a – b – c – d - e, fermo restando le seguenti limitazioni:

- nel caso di interventi di modifica dello stato dei luoghi le verifiche effettuate dovranno

riguardare anche le aree di pertinenza anche se non direttamente interessate dalle opere. Obiettivi di approfondimento Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a: • caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione; • sovraccarichi indotti e valutazione del grado di stabilità delle opere e dei versanti adiacenti, sia in corso d'opera che a fine intervento; • grado di stabilità complessiva dell'area in disponibilità; • assetto della circolazione idrica superficiale e modifiche indotte; • modalità di smaltimento o drenaggio delle acque di pioggia o di infiltrazione.	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscate
Compatibilità con vincoli	Laghi (vincolo comma 1 lett. B - art. 142 D.Lgs 42/2004) Fiumi e corsi d'acqua (vincolo comma 1 lett. C - art. 142 D.Lgs 42/2004) Ambiti assoggettati a tutela con specifici provvedimenti – bellezze panoramiche (art. 136 D.Lgs. 42/2004)
Classificazione geologica e sismica	3f – Z4c
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze

Ambito AC N

Identificazione dell'ambito di intervento: Ambito di completamento posto lungo la via Farioli	
Modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato
Indice territoriale di zona It (mc/mq)	0,8
Indice territoriale massimo realizzabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimenti volumetrici ITM (mc/mq)	1,0
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	L'intervento dovrà prevedere l'allargamento di via Farioli. Negli interventi che determinano un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere determinata la quota necessaria per il soddisfacimento dello standard in base al Piano dei Servizi; tale quota dovrà essere monetizzata.
Rc rapporto di copertura	40%
H. max	7,50 m
P rapporto di permeabilità	40%
Destinazione d'uso principale	R - Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

Prescrizioni e Indicazioni del P.G.T.

- Salvaguardare, nell'ambito della progettazione, l'equilibrio consolidato tra gli insediamenti e il sistema giardini-bosco che caratterizza il contesto paesaggistico di collocazione dell'intervento, in armonia con le prescrizioni del PTR (art. 5)

- Prescrizioni della classe geologica 3f

Classe 3f – Aree di protezione di ciglio superiore di versante o di passaggio ad aree a minore pendenza.

Principali elementi limitanti:

- variabilità litologica con possibile presenza di substrato subaffiorante;
- adiacenza con aree a acclività variabile;
- possibile presenza di localizzate direttrici di scorrimento acque sotterranee;
- possibile presenza di direttrici di scorrimento superficiale verso il pendio sottostante;

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a – b – c – d - e,

fermo restando le seguenti limitazioni: • nel caso di interventi di modifica dello stato dei luoghi le verifiche effettuate dovranno riguardare anche le aree di pertinenza anche se non direttamente interessate dalle opere; Obiettivi di approfondimento Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a: • caratteristiche e portanza dei terreni di fondazione; • sovraccarichi indotti e valutazione del grado di stabilità delle opere e dei versanti adiacenti, sia in corso d'opera che a fine intervento; • grado di stabilità complessiva dell'area in disponibilità; • assetto della circolazione idrica superficiale e modifiche indotte; • modalità di smaltimento o drenaggio delle acque di pioggia o di infiltrazione.	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Laghi (vincolo comma 1 lett. B - art. 142 D.Lgs 42/2004) Fiumi e corsi d'acqua (vincolo comma 1 lett. C - art. 142 D.Lgs 42/2004) Ambiti assoggettati a tutela con specifici provvedimenti – bellezze panoramiche (art. 136 D.Lgs. 42/2004)
Classificazione geologica e sismica	3f – Z4c
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze