



Adozione	Deliberazione C. C. n° 2 del..... 20.04.2016
Controdeduzioni	Deliberazione C. C. n° del.....
Approvazione	Deliberazione C. C. n° 49 del..... 05.12.2016
Pubblicazione
Entrata in vigore

Il Sindaco	Il Responsabile del Procedimento	Il Segretario Comunale
------------	----------------------------------	------------------------

Progettisti Dott. Arch. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE' Prof. Avv. EMANUELE BOSCOLO	Consulenti -Geometra ANDREA SACCHETTI
Estensore del Rapporto Ambientale IDROGEA SERVIZI S.R.L. <small>Via Lungolago di Calcinate, 88 - 21100 Varese Tel. 0332 286650 Fax 0332 234562 - idrogea@idrogea.com</small>	

Titolo Elaborato	n° Elaborato
PREMESSE METODOLOGICHE E NORMATIVA TECNICA MODIFICATE Aggiornata a seguito accoglimento delle osservazioni alla Variante di Piano adottata.	PdR NT

Data	Aggiornamento	Scala
NOVEMBRE 2016		

PIANO DELLE REGOLE

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

NORMATIVA TECNICA PIANO DELLE REGOLE
AGGIORNATA A SEGUITO ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
PRESENTATE ALLA VARIANTE DI PIANO ADOTTATA
NOVEMBRE 2016

PARTE PRIMA – REGOLE GENERALI	5
CAPO I – FINALITA', EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	5
Art. 1 Finalità e contenuti del Piano di Governo del Territorio (PGT)	5
Art. 2 Contenuti e validità del Piano delle Regole (PdR)	6
Art. 3 Elaborati del Piano delle Regole	7
Art. 4 Attuazione del Piano delle Regole	8
Art. 5 Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe	9
Art. 6 Regime giuridico dei titoli edilizi	10
Art. 7 Piani attuativi comunali	11
Art. 8 Convenzione dei piani attuativi	13
Art. 9 Procedura di inserimento nel contesto urbano	14
Art. 10 Autorizzazione paesaggistica.	15
Art. 11 Disciplina urbanistica incentivale	15
Art. 12 Compensazione	17
Art. 13 Contestazioni	18
Art. 14 Circolazione di diritti e crediti	18
CAPO II – INDICI URBANISTICI, PARAMETRI EDILIZI, DESTINAZIONI D'USO	19
Art. 15 Definizione degli interventi edilizi	19
Art. 16 Vigilanza edilizia	19
Art. 17 Definizioni degli indici e parametri urbanistici	19
Art. 18 Definizioni	24
Art. 19 Applicazione dei parametri urbanistico-edilizi	27
Art. 20 Destinazioni d'uso	27
Art. 20.1 Residenziali (R)	28
Art. 20.2 Produttive e artigianali (P)	29
Art. 20.3 Commerciali (C) Terziarie (T)	29
Art. 20.4 Attività di interesse generale e servizi (S)	30
Art. 20.5 Attività agricola (A)	31
PARTE SECONDA – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	32
CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	32
Art. 21 Ambiti residenziali del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)	32
Art. 22 Nuclei di Antica Formazione (NAF)	32
Art. 22.1 Individuazione delle modalità di intervento	32
Art. 22.2 Documentazione a corredo dei progetti	41
Art. 22.3 Aree per servizi pubblici	41
Art. 22.4 Prescrizioni costruttive generali	41
Art. 22.5 Disciplina delle aree scoperte ed altre disposizioni	43
Art. 23 Tessuto Urbano di completamento	44
Art. 24 Tessuto Urbano di ricucitura	45
Art. 25 Tessuto Urbano consolidato	47
Art. 26 Tessuto commerciali (A-C) e Terziario(T)	48
Art. 27 Tessuti produttivi e artigianali esistenti e di completamento	49
CAPO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO	52
Art. 28 Areali agronaturali agricoli produttivi	52
Art. 29 Areali agronaturali agricoli di rilevanza ambientale e paesistica	55
Art. 30 Areali agronaturali boscati	56
Art. 31 Ambito per servizi per la fruizione lenta del territorio	56
Art. 32 Aree non soggette a trasformazione urbanistica	57
Art. 32.1 Aree degradate o dismesse	57
Art. 32.2 Aree ad elevato livello di naturalità	57
Art. 32.3 Siti di interesse Comunitario	58

CAPO V – DISCIPLINA DELLE AREE SPECIALI	59
Art. 33 Aree per servizi tecnologici	59
Art. 34 Fasce di rispetto cimiteriali, stradali, reticolo idrografico, elettrodotti e fasce di pertinenza acustica	59
Art. 34.1 Fasce di rispetto cimiteriale	59
Art. 34.2 Fasce di rispetto stradale	59
Art. 34.3 Fasce di rispetto del reticolo idrografico	61
Art. 34.4 Fasce di rispetto degli elettrodotti	61
Art. 34.5 Fasce di rispetto ferroviarie	62
Art. 34.6 Fasce di pertinenza acustica	62
Art. 35 Individuazione di impianti radiobase	62
Art. 36 Edifici storici e monumentali e ambiti storico-culturali e di interesse archeologico	63
Art. 37 Edifici Caratterizzanti l'Esistente	63
Art. 38 Vincolo idrogeologico	65
Art. 39 Vincolo paesaggistico	65
Art. 40 Cabine e linee elettriche	65
CAPO VI PRESCRIZIONI GENERALI	67
Art. 41 Spazi di sosta veicoli e biciclette funzionali agli insediamenti	67
Art. 41.1 Parcheggi privati nelle nuove costruzioni	67
Art. 41.2 Parcheggi privati negli interventi di recupero edilizio	68
Art. 41.3 Autorimesse private	68
Art. 41.4 Edifici e manufatti pertinenziali, accessori autorimesse, piscine	69
Art. 41.5 Strutture temporanee stagionali	71
Art. 41.6 Serre bioclimatiche	71
Art. 42 Viabilità e accessi carrai	71
Art. 43 Tutela del verde e aree di pertinenza	72
Art. 44 Recinzioni	73
Art. 45 Conservazione della morfologia del territorio	74
Art. 46 Norme di salvaguardia degli spazi naturali	75
Art. 47 Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica	75
Art. 48 Rete ecologica	76
Art. 49 Infrastrutture tecnologiche	77
Art. 50 tutela delle nidificazioni	77
Art. 51 Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico	77
CAPO VII – NORME GEOLOGICHE DI PIANO	78
Art. 53 Indagini ed approfondimenti geologici	81
Art. 54 Classi di Fattibilità Geologica	84
Art. 55 Vincoli di Polizia Idraulica ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 N. 7/7868 e s.m.i.	103
Art. 56 Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile	103
Art. 57 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI)	106
Art. 58 Gestione delle acque superficiali sotterranee e di scarico	108
Art. 59 Verifica e tutela della qualità dei suoli	108
CAPO VIII CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PGT	110
Art. 60 Norme paesistiche generali	110
Art. 60.1 Coni visuali	110
Art. 60.2 Aree non urbanizzate	111
Art. 60.3 Gestione degli spazi pubblici urbani	112
Art. 60.4 Cromie	112
Art. 60.5 Misure per l'edificazione	113
CAPO IX NORME SULL'ATTIVITA' COMMERCIALE	114
TITOLO VIII – NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE	114
Art. 61.1 Ambito di applicazione e definizioni	114
Art. 61.2 Procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi.	114
Art. 61.3 Insediamento attività commerciali.	115

Art.61.4 Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali.	116
Art. 61.5 Dotazione di servizi	116
Art. 61.6 Ufficio di piano e commissione paesaggio	116

SCHEDE AMBITI DI COMPLETAMENTO	117
---------------------------------------	------------

ALLEGATO	128
-----------------	------------

SUPERFICI AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO	131
------------------------------------------------	------------

PARTE PRIMA – REGOLE GENERALI**CAPO I – FINALITA', EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE****Art. 1 Finalità e contenuti del Piano di Governo del Territorio (PGT)**

Il PGT del comune di Cittiglio è assoggettato alla disciplina di cui agli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12/2005. Il Piano del Governo del Territorio è costituito dal Documento di Piano unitamente al Piano delle Regole ed a quello dei Servizi.

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

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

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

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

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

Il Piano delle regole, inoltre, coordinandosi con il Piano dei servizi, disciplina anche le aree e gli edifici destinati all'erogazione di servizi e prestazioni ambientali, al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio agro-naturale.

Il Piano delle regole concerne, sia le parti del territorio consolidato-urbanizzato (denominate tessuti) che postulano interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili (denominate areali), in quanto concretamente destinate all'agricoltura, boscate od in quanto insuscettibili di trasformazione urbanistica per ragioni paesaggistico-ambientali.

Art. 2 Contenuti e validità del Piano delle Regole (PdR)

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ed è atto del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

Il Piano delle Regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione demandati alla disciplina del Documento di Piano, ed in particolare:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- e) individua gli areali agro-naturali ed entro di questi:
 1. le aree destinate all'agricoltura;
 2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo
- h) paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42 /04;
- i) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Le previsioni contenute nella normativa del Documento di Piano, relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole non ha effetti negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal documento di piano.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 3 Elaborati del Piano delle Regole

Le tavole grafiche e gli elaborati seguenti contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti norme:

PGT R	Relazione illustrativa del Piano di Governo del Territorio	
PdR NT	Premesse metodologiche e Normativa Tecnica	
PdR All. A	Allegato Fotografico Nucleo Antica Formazione	
PdRo1	Carta delle previsioni di Piano	1:5.000
PdRo2a	Carta delle previsioni di Piano. Dettaglio urbano	1:2.000
PdRo2b	Carta delle previsioni di Piano. Dettaglio urbano	1:2.000
PdRo3a	Nuclei di Antica Formazione. Stato e qualità di attuazione degli interventi. Centro storico	1:500
PdRo3b	Nuclei di Antica Formazione. Stato e qualità di attuazione degli interventi. Fracce	1:500
PdRo3c	Nuclei di Antica Formazione. Stato e qualità di attuazione degli interventi. S. Biagio e Molinazzo	1:500
PdRo3d	Nuclei di Antica Formazione. Stato e qualità di attuazione degli interventi. Cascine e Pianazze	1:500
PdRo3e	Nuclei di Antica Formazione. Stato e qualità di attuazione degli interventi. Vararo	1:500
PdRo4a	Nuclei di Antica Formazione. Rilievo elementi connotativi e soglie storiche. Centro storico	1:500
PdRo4b	Nuclei di Antica Formazione. Rilievo elementi connotativi e soglie storiche. Fracce	1:500
PdRo4c	Nuclei di Antica Formazione. Rilievo elementi connotativi e soglie storiche. S. Biagio e Molinazzo	1:500
PdRo4d	Nuclei di Antica Formazione. Rilievo elementi connotativi e soglie storiche. Cascine e Pianazze	1:500
PdRo4e	Nuclei di Antica Formazione. Rilievo elementi connotativi e soglie storiche. Vararo	1:500
PdRo5a	Nuclei di Antica Formazione. Prescrizioni per gli interventi. Centro storico	1:500
PdRo5b	Nuclei di Antica Formazione. Prescrizioni per gli interventi. Fracce	1:500
PdRo5c	Nuclei di Antica Formazione. Prescrizioni per gli interventi. S. Biagio e Molinazzo	1:500
PdRo5d	Nuclei di Antica Formazione. Prescrizioni per gli interventi. Cascine e Pianazze	1:500
PdRo5e	Nuclei di Antica Formazione. Prescrizioni per gli interventi. Vararo	1:500

Inoltre fa parte del PdR ai fini dell'applicazione delle norme di cui al **CAPO VIII CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PGT**, anche la tavola DdPo7 "*Sensibilità paesaggistica dei luoghi*".

Per la redazione del PGT si è utilizzato il database topografico acquisito alla scala 1:2.000 e 1:10.000 dalla Comunità Montana delle Valli del Verbano, ripresa aerea aprile 2008, introducendo mediante rilievo diretto e mediante utilizzo delle pratiche edilizie comunali gli edifici edificati dal 2008 ad oggi.

La rappresentazione cartografica impiegata possiede una tolleranza cartografica, dipendente dalla scala di ripresa fotografica, dalla precisione strumentale dell'apparecchio di presa fotografica e del restitutore, sulla quale non è possibile, per il redattore del PGT introdurre correzioni.

Il PGT è stato redatto tenendo conto della complessità fisica e catastale rappresentata cartograficamente, pertanto la maggior parte dei limiti degli ambiti nei quali il territorio è suddiviso, corrisponde ad elementi fisicamente riconoscibili del paesaggio o all'esplicazione cartografica dei limiti catastali, cui fare riferimento per l'interpretazione.

Nei casi in cui ciò non risultasse evidente, la linea dividente due ambiti del piano corrisponde a limiti di progetto, da apporre fisicamente sul territorio deducendone la posizione cartograficamente, anche mediante apposizione dei punti fissi da parte dell'A.C.

La cartografia aerofotogrammetrica utilizzata per la redazione del PGT differisce, a volte anche sostanzialmente, dalla cartografia catastale, data la loro diversa precisione intrinseca: per questa ragione i lotti rappresentati cartograficamente possono presentare superficie differente da quella effettivamente deducibile dall'originale cartografia catastale. Ai fini delle verifiche urbanistiche si assumerà la superficie di rilievo, riferendosi alla cartografia del Piano delle Regole e si impiegheranno i limiti catastali rappresentati solamente a scopo qualitativo.

Art. 4 Attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle regole, e più in generale, il PGT trova attuazione mediante intervento diretto od indiretto, secondo le previsioni di legge, integrate dalle presenti norme.

Sono interventi diretti quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio o la cui proposizione (nel caso di ricorso a CIA, DIA, SCIA ad altri titoli in regime di liberalizzazione) non siano subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Al fine della realizzazione di infrastrutture e di opere di urbanizzazione mancanti e dell'assegnazione di volumi compensativi, l'intervento diretto è subordinato a permesso di costruire convenzionato, in tutti i casi previsti dal Piano o nei casi in cui l'amministrazione lo ritenga opportuno per ragioni infrastrutturali.

L'intervento diretto è consentito solo in presenza di una adeguata dotazione di urbanizzazioni e di adeguata dotazione di parcheggi.

Il lotto deve inoltre essere dotato di accesso alla viabilità pubblica. In caso di carenza di opere di urbanizzazione, la parte che ne abbia interesse si fa direttamente carico dei correlativi adeguamenti.

Sono interventi indiretti quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi, di iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT. I piani attuativi si sostanziano nelle figure di strumenti attuativi previsti dalla legge e dal PGT, nonché nei Programmi Integrati d'Intervento ed in ogni altro programma complesso finalizzato alla riqualificazione urbana e territoriale promosso dalla legislazione nazionale e regionale.

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

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

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

Il recupero abitativo del sottotetto, ove ammesso, è sottoposto alla disciplina della distanza da confine e da fabbricati per la parte in cui il fabbricato esistente subisce ampliamenti ed innalzamenti rispetto alla sagoma originaria. Sempre nel rispetto della distanza tra pareti finestrate ma previo convenzionamento è consentito l'innalzamento lungo il filo dell'edificio esistente .

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

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

Sono fatti salvi tutti gli obblighi in materia edilizia, statica, sanitaria, e gli adempimenti di cui all'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 5 della L.R. 13/01 relativamente alla documentazione di previsione del clima acustico degli edifici anche in relazione al PZA del comune di Cittiglio approvato.

All'interno di ogni ambito di completamento (AC) qualora i proprietari non addivengano alla comune volontà di presentare un progetto di pianificazione comune, potrà essere presentato progetto di pianificazione separato, proporzionando volumetria e cessione delle aree per servizi, secondo un planivolumetrico di massima/preprogetto, da far approvare preventivamente dalla Giunta Comunale , previa notifica della proposta e dell'avvio del procedimento a tutti i proprietari inseriti nell'ambito. In questo caso dovrà essere ceduto il 10% in più delle aree a servizi previste complessivamente nelle NT del PGT, che eventualmente potranno essere monetizzate.

Art. 5 Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe

Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT 2010 e delle successive varianti deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato.

A seguito dell'entrata in vigore del PdR, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti, senza alcuna possibilità di riviviscenza, neppure in caso di annullamento giurisdizionale del PdR.

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

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

In caso di pianificazione attuativa approvata o solo adottata senza che sia stata stipulata la relativa convenzione è posto il termine perentorio di 90 giorni dalla data di entrata in vigore del PGT per la traduzione in atto pubblico dello schema di convenzione; decorso tale termine il piano attuativo decade e si applicheranno le disposizioni di cui all'art 9 del DPR 380/01; l'avvio del procedimento per la decadenza del

piano e la decadenza stessa a termine della presente disposizione dovrà essere resa in forma pubblica ed è esplicita ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di partecipazione al procedimento.

Il PGT identifica, con apposito simbolo, gli ambiti oggetto di Piani Attuativi in itinere (approvati, eventualmente convenzionati e/ in corso di attuazione).

Tali Piani Attuativi mantengono la rispettiva efficacia sino alla scadenza naturale, definita da ciascun atto approvativo.

Tali Piani attuativi sono suscettibili unicamente di varianti non sostanziali oggetto di comunicazione ai sensi dell'art. 14, c.12, l.r. 12/2005

Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 40 della l.r. 12/2005, il dirigente, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati. Il permesso di costruire in deroga trova inoltre applicazione in ogni altro caso previsto dalla legge.

Art. 6 Regime giuridico dei titoli edilizi

Il permesso di costruire è rilasciato nel rispetto delle procedure di legge.

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

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

In caso di interventi che postulino consumo di suolo agro-naturale gli oneri costruttivi dovuti sono aumentati nella misura massima prevista dalla l.r. 12/2005 e dalla l.r. 31/2014.

Il permesso di costruire è rilasciato unicamente al soggetto che dimostri di essere pienamente legittimato ad intervenire sul bene, anche alla luce della disciplina del codice civile e delle leggi speciali. In caso di contestazioni di terzi od in ogni caso in cui l'amministrazione ritenga opportuno acquisire più puntuali indicazioni circa la legittimazione del richiedente, essa convoca una sessione a cui invita i soggetti interessati.

In caso di intervento su immobili ricompresi in condomini o comunioni, il soggetto richiedente deve attestare la non interferenza delle opere da attuare con enti e beni comuni o condominiali e deve dare dimostrazione di avere fatto pervenire copia di tale dichiarazione all'amministratore condominiale od agli altri comproprietari.

Le medesime regole trovano applicazione anche in caso di denuncia di inizio attività, di segnalazione certificata di inizio attività o di CIA.

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

Art. 7 Piani attuativi comunali

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano come Aree di Trasformazione avviene tramite piani attuativi comunali o Programmi Integrati di Intervento, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale.

I PII – in caso di effettiva identificazione sul territorio comunale - concorrono all'attuazione del piano delle regole secondo le modalità indicate dagli artt. 87 della l.r. 12/05. I PII si connotano per la previsione di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse di carattere strategico ed essenziali per riqualificazione di ampi ambiti.

In particolare i PII, caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di intervento, trovano applicazione:

- a) nei tessuti storici al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
- b) nei tessuti consolidati e della diffusione al fine di favorire la ristrutturazione, anche per effetto di incentivi urbanistici, di impianti costruttivi incongrui, disomogenei ed incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici;
- c) in caso di interventi che coinvolgano comparti discontinui.

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

Quando imposti dal PGT ed in ogni caso in cui l'amministrazione – con deliberazione consiliare - ne ritenga necessaria la previsione al fine di ottimizzare il disegno urbano o di reperire dotazioni territoriali, i piani attuativi, compresi i PII, sono proposti nel rispetto della procedura di inserimento nell'urbano dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. In caso di proposta di piano non totalitaria, l'amministrazione indice una sessione alla quale sono convocati tutti i proprietari coinvolti ed assegna un termine per il deposito delle adesioni.

In caso di perdurante interesse da parte dei presentatori della proposta di piano, è attivata la procedura di cui all'art. 27, V comma, della l. 1 agosto 2002, n. 166, con spese procedurali integralmente a carico dei proponenti.

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

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

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

I piani attuativi indicano espressamente i caratteri tipologici e di impostazione la cui modificazione postula l'attivazione della procedura di variante preventiva. Costituisce in ogni caso modificazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo ogni variazione che incida sull'assetto esteriormente percepibile di edifici attuabile all'interno dei cono visuali indicati dal piano attuativo.

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

I piani attuativi sono sempre accompagnati da un piano delle isopercettive e dei coni visuali e da una progetto del verde e prevedono apposite garanzie per la effettiva esecuzione e mantenimento di quanto ivi previsto.

I piani attuativi sono sempre adottati ed approvati dal consiglio comunale.

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

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

L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) è regolata dalla legge (D. lgs. 163/2006, artt. 32 e 122; art. 16 del D.P.R. 380/2001): la determinazione circa l'ammissione dello scomputo ha carattere discrezionale ed è assunta dalla Giunta, in seguito a valutazioni di opportunità che tengono conto anche degli equilibri di bilancio. Ove consentito dalla legge, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore, negli altri casi, l'amministrazione indice la gara secondo la procedura nel concreto maggiormente rispettosa del principio di pubblicità e concorrenzialità e può delegare all'attuatore le attività di gestione della gara per la selezione dell'impresa esecutrice. Il soggetto attuatore deve curare la corretta esecuzione delle opere e sopportarne integralmente i correlativi costi, tenendo esente il comune da esborsi di sorta, ivi compresi quelli di gestione della gara e tutti quelli che emergano nella fase esecutiva. L'attuatore sottoporrà all'amministrazione comunale, per la previa approvazione, lo schema di bando, lo schema di capitolato (che riprenderà le indicazioni del progetto preliminare e definitivo e le eventuali prescrizioni impartite dagli organi tecnici del comune e delle altre amministrazioni competenti), lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante. L'attuatore darà formale comunicazione al comune degli esiti di gara (nel rispetto degli ordinari requisiti di qualificazione e delle ordinarie formalità pubblicitarie) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.

Al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del comune designato con funzione di controllo di legittimità, il cui gettone di presenza, se dovuto, resterà a carico della parte privata.

Gli uffici comunali cureranno le eventuali comunicazioni alla Sezione Regionale della Corte dei Conti.

In caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata – con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente – ad altra impresa anche tra quelle già attive nel piano attuativo, onde beneficiare di possibili sinergie operative.

Ad esito del favorevole collaudo – da eseguirsi nelle forme di legge previste per opere pubbliche di eguale importo e complessità - le opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in proprietà del comune, con oneri di frazionamento ed atti di trasferimento a carico della società attuatrice.

Per effetto del mandato ricevuto, l'attuatore assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando l'amministrazione comunale mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.

In tutti i casi previsti dal presente articolo, ivi compresi quelli in cui è consentita l'esecuzione diretta, il soggetto attuatore terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti.

I piani attuativi sottostanno, preventivamente all'adozione, a procedura di verifica dell'esclusione degli obblighi di VAS ed eventualmente a VAS, salvo che si tratti di piani attuativi conformi al PGT e di cui la VAS del PGT abbia dato espressamente conto.

Art. 8 Convenzione dei piani attuativi

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

- a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile, o solo in parte, o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal PGT.

La convenzione di cui al precedente comma può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque per un periodo coerente con l'entità dell'intervento nel limite massimo comunque dei 10 anni.

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

Negli Ambiti di Trasformazione sono indicate specifiche, prescrizioni, misure e parametri minimi di riferimento per l'attuazione del PGT che, salvo diversa indicazione, dovranno essere rispettate salvo costituire variante al Documento di piano.

Art. 9 Procedura di inserimento nel contesto urbano

La procedura di inserimento nel contesto urbano (più sinteticamente definita anche progetto urbano) è una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PGT, relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.

La procedura di progetto urbano è obbligatoria per gli interventi di nuova costruzione su aree poste all'interno dei coni visuali identificate dal DdP, in caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione che coinvolgono volumetrie superiori ai 750 mc. per gli interventi previsti nell'ambito per servizi a fruizione lenta art 31 delle presenti norme e per quelli che riguardano edifici di cui al successivo art. 37 ed in ogni altro caso in cui l'amministrazione comunale ne dichiara la necessità.

Tale procedura consente, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro i coni visuali, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani. La procedura del Progetto urbano, è avviata mediante la predisposizione di una proposta di assetto di iniziativa privata. I proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:

- gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT
- i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale e socio – economico
- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela
- il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico
- le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT ed ai contenuti del PTCP
- l'assetto urbanistico-edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, tramite la previsione di almeno due scenari progettuali, ove richiesti dall'amministrazione e con schede relative ai materiali, in correlazione con i valori presenti nella isopercettiva in cui ricade l'ambito di intervento
- le schede dei materiali
- lo schema di convenzione relativo alle contribuzioni ed apporti in funzione del rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo comunale.

Sulla proposta di assetto preliminare la commissione paesaggio si esprime – con possibilità di prescrivere emendamenti progettuali relativi ai profili di impostazione progettuale, ai materiali, colori e ad ogni ulteriore profilo qualificante – entro venti giorni dalla presentazione.

Sulla base della proposta di assetto preliminare, degli emendamenti della commissione paesaggio e dei successivi contributi partecipativi, è redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo, su cui viene assunto – nei successivi dieci giorni - un ulteriore parere della commissione paesaggio a verifica dell'effettivo recepimento degli emendamenti da essa precedentemente prescritti.

Nel procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente riconsiderati, salve le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano.

Art. 10 Autorizzazione paesaggistica.

L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dall'amministrazione comunale, con il coinvolgimento delle strutture tecniche del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, secondo quanto previsto dal D. lgs. 42/2004 e salvo quanto previsto dall'art. 80, co. 2, 3, 4 e 5, della l.r. 12/05, con provvedimento analiticamente motivato, emanato previa istruttoria condotta da struttura tecnica diversa da quella preposta al rilascio del titolo edilizio e con l'intervento della commissione paesaggio, che dà partitamente conto della compatibilità dell'intervento con le linee di tutela del paesaggio, anche in relazione ai valori espressi entro i coni visuali in cui ricade l'area oggetto di trasformazione, dell'insussistenza di soluzioni di minor impatto, delle eventuali misure di mitigazione ed, in caso di impatti non mitigabili, delle misure compensative volte all'innalzamento della qualità paesaggistica complessiva.

In caso di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'autorizzazione paesaggistica che non sia di competenza dell'amministrazione comunale dev'essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla DIA. In tal caso, il comune trasmette in tempo utile alla amministrazione preposta al rilascio della autorizzazione paesaggistica una scheda illustrativa della principali indicazioni sul paesaggio espresse dal PdR.

Art. 11 Disciplina urbanistica incentivale

L'amministrazione comunale persegue gli obiettivi di ordine insediativo (recupero edifici e siti dismessi), ambientale (contenimento dell'impronta energetica comunale), paesaggistico (innalzamento della qualità morfologica diffusa) e infrastrutturativi (formazione in partenariato di microinfrastrutture di prossimità) anche mediante l'azione incentivale, tesa a stimolare l'autonoma iniziativa dei privati.

Il Piano delle regole detta le norme a cui il comune si attiene nell'esercizio della funzione incentivale, che si esplica nell'attribuzione di crediti edificatori incentivali esplicabili sul fondo al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate dal PdR o da altri omologhi documenti comunali

L'azione incentivale si esplica anche nella esenzione, totale o parziale dalle contribuzioni ordinariamente richieste per gli interventi di trasformazione ed, eventualmente, in altre forme di esenzione tributaria dettate dai documenti di politica fiscale comunali.

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 indice incentivale (Iinc) da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (If) attribuito dal PdR.

Tale indice incentivale potrà determinare un incremento volumetrico o di Slp fino ad un massimo del 15% e attribuito nella misura concretamente determinata dall'amministrazione all'atto dell'approvazione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire convenzionato, titolo necessario per la verifica della consistenza degli impegni assunti dalla parte privata e del successivo esatto adempimento. Il suddetto incremento è sempre utilizzabile in termini aggiuntivi rispetto all'indice massimo definito per ciascun tessuto, nel rispetto di ogni altro parametro o limite fissato dal piano.

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica può intervenire nei seguenti ordini di fattispecie:

a) per interventi:

a.1. di manutenzione straordinaria, restauro-risanamento e ristrutturazione filologica (ossia attenta al prioritario mantenimento degli elementi connotativi di pregio) su edifici in affaccio su strade pubbliche o cortili dismessi da un triennio interessanti le facciate e gli spazi aperti postulanti il recupero della funzione residenziale o il recupero o l'inserzione della funzione di commercio di vicinato; il tali fattispecie si potrà assegnare per gli interventi di manutenzione straordinaria un' incremento volumetrico non superiore al 5% del volume esistente, mentre per gli altri interventi di recupero la misura incentivale è innalzata fino al 15%.

a.2. di demolizione di superfetazioni o di modesti manufatti pertinenziali (legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli, e simili preesistenti alla data di adozione del PGT e di cui sia dimostrata la lecita realizzazione); in quest'ultimo caso il volume demolito (calcolato vuoto per pieno), maggiorato del 15% può essere utilizzato per l'ampliamento del fabbricato principale nel rispetto dei parametri e limiti diversi rispetto a quello di computo del volume massimo ammissibile.

b) per interventi:

finalizzati al contenimento del consumo energetico, impiego di fonti di energia rinnovabile oltre gli obblighi di legge e interventi di edilizia bio-climatica in caso di assicurazione di una copertura del fabbisogno energetico da fonti rinnovabili superiore almeno del 20% rispetto ai valori limite richiesti dalle norme vigenti in materia unitamente a una riduzione del consumo idrico pari almeno al 20 % del fabbisogno ordinariamente stimabile;

c) per gli interventi:

c.1 idonei a garantire un innalzamento della qualità paesaggistica diffusa mediante elevati livelli di qualità morfologica dell'assetto esteriore dei manufatti garantiti dall'adesione ad almeno cinque impegni tra quelli previsti da apposita scheda allegata ,relativa ai profili compositivi delle facciate, degli elementi esterni e dei parchi-giardini;

c.2. idonei a garantire una riqualificazione ambientale mediante la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'areale agro-naturale tramite filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati agro-pastorali, storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore ovvero tramite altre soluzioni positivamente valutabili dall'amministrazione comunale; per tali interventi fare riferimento in linea di massima a quanto previsto nell'art.4 del PdS

d) per interventi:

realizzativi con oneri a completo carico del privato aventi ad oggetto la formazione di dotazioni territoriali da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale, previo favorevole collaudo, quali: marciapiedi, tubazioni idriche e sottoservizi, aiuole, parcheggi, allargamenti stradali, spazi attrezzati per il gioco, etc. Per la realizzazione di tali interventi, ulteriori rispetto ad ogni altro onere realizzativo ordinariamente previsto e non deducibili a scomputo degli oneri di urbanizzazione, deve essere preventivamente acquisito l'assenso della Giunta comunale che verifica la coerenza dell'iniziativa con la programmazione dei lavori pubblici, con gli obiettivi infrastrutturali e con le priorità comunali. La definizione della quantità premiale di volume o di superficie lorda di pavimento incrementale viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere che in eccedenza agli obblighi di legge o a quanto stabilito dal PGT per ciascun ambito, vengono proposte dall'attuatore privato. La determinazione del costo dell'intervento deve essere effettuata utilizzando il listino prezzi del Bollettino di Milano dell'anno in corso. La determinazione della quantità premiale complessiva si ottiene applicando il criterio secondo cui ad ogni 100.€ di costo delle opere realizzate (valore che potrà essere oggetto di variazione e/o

aggiornamento tramite apposito regolamento che dovrà essere approvato dagli organi comunali) corrisponde un incremento volumetrico di mc. 1.

In sede di pianificazione attuativa o di istanza di permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente indica partitamente – corredando il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento – le obbligazioni assunte (anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle 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 al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivale. L'amministrazione – prima del rilascio dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto.

La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti. L'amministrazione comunale opera verifiche su almeno il 50% dei cantieri nei quali siano in corso interventi che beneficino del regime incentivale.

In caso di mancato adempimento di obbligazioni assunte ai fini dell'ottenimento del credito volumetrico, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del credito edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'Amministrazione Comunale si riserva di specificare in un apposito regolamento comunale di attuazione i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili per l'utilizzo della incentivazione.

Art. 12 Compensazione

Ai sensi dell'art. 11 della l.r. 12/05, il presente piano delle regole regola la cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione delle potenzialità edificatorie, calcolate tenendo conto dell'onere gravante sul fondo, con aggiunta di un credito compensativo alla dotazione intrinseca del fondo.

Nel piano dei servizi sono indicate le aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale ricomprese nell'assetto infrastrutturativo e gravate da vincolo preespropriativo. Ai proprietari di tali aree, in caso di loro richiesta o di iniziativa ablatoria dell'amministrazione cui faccia seguito il consenso del proprietario, sono attribuiti crediti edificatori compensativi di valore equivalente non inferiore a quello dell'indennità di espropriazione.

Il credito edificatorio compensativo complessivamente assegnato verrà definito come indice compensativo (Icomp) e viene determinato, salvo altra valutazione da parte della Amministrazione comunale, in 0,50 mc/mq.

L'indice compensativo si somma alla dotazione intrinseca del fondo (ed all'eventuale indice incentivale) nella determinazione dell'indice fondiario.

Lo sfruttamento dei crediti compensativi, assegnati contestualmente alla cessione a vantaggio del comune delle aree destinate all'assetto infrastrutturativo, avviene tramite permesso di costruire convenzionato.

In tutte le fattispecie di fondi a cui il PGT attribuisca per la prima volta statuto di edificabilità a destinazione residenziale e che non siano gravati da oneri infrastrutturali, l'amministrazione applica alle trasformazioni edificatorie un contributo integrativo finalizzato ad assicurare – anche in una logica di parità di trattamento – la contribuzione indiretta di tali iniziative alle politiche infrastrutturali pubbliche. Tale contributo è fissato nella misura del 50% degli oneri costruttivi ordinariamente dovuti.

Art. 13 Contestazioni

In caso di contestazioni sulla proprietà dell'area ceduta all'amministrazione, il permesso di costruire ottenuto mediante allegazione dei correlativi crediti è suscettibile di sospensione, se ancora attivo, e di decadenza, in caso di lavori conclusi.

A pena dell'applicazione dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001, il promotore dell'intervento di trasformazione entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di avvio del procedimento può integrare il proprio titolo mediante l'allegazione di ulteriori crediti compensativi, ottenuti previa cessione al comune di altra area di eguali caratteristiche ed accettata dall'amministrazione, con conseguente recupero di efficacia del titolo. Del regime di caducabilità del titolo derivante dalla assegnazione di crediti compensativi è fatta menzione al momento del rilascio.

Art. 14 Circolazione di diritti e crediti

Il PGT, data la ridotta entità delle grandezze trasferibili e l'insussistenza di sistemi perequativi estesi al di fuori di specifici comparti, non prevede la cedibilità su base generalizzata di crediti incentivati e di crediti compensativi.

E' ammesso, nelle forme dell'art. 2643 c.c., il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, tra fondi ricompresi nei tessuti residenziali ricadenti nel TUC e negli ambiti di completamento (AC); la volumetria trasferita si somma alla dotazione volumetrica intrinseca del lotto e può eventualmente aggiungersi all'incremento incentivato e /o compensativo.

Al fine di dare effettività alle azioni incentivati e compensative, i piani attuativi relativi agli AMBITI DI TRASFORMAZIONE, possono incrementare del 15% la volumetria massima assegnata mediante acquisizione di titoli volumetrici da proprietari che li abbiano acquisiti nelle forme previste dagli articoli precedenti (per incentivi e compensazione e non per trasferimento).

CAPO II – INDICI URBANISTICI, PARAMETRI EDILIZI, DESTINAZIONI D'USO**Art. 15 Definizione degli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 27 della L.R. 12/2005.

Art. 16 Vigilanza edilizia

1. La vigilanza edilizia e la funzione di accertamento-repressione-sanzione degli abusi riscontrati sono esercitate nelle forme e secondo i procedimenti fissati dalla legge e nel rispetto delle previsioni del piano delle regole.
2. In caso di istanza scritta di un soggetto confinante o di una associazione ambientalista, l'amministrazione comunale, previa comunicazione di avvio del procedimento al titolare, deve procedere al riesame del permesso di costruire e ad una verifica della legittimità delle attività costruttive avviate tramite DIA o SCIA; tale procedimento si deve concludere con un atto espresso entro 30 giorni, qualora siano in corso i lavori, o, in ogni altro caso, entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza di riesame. L'amministrazione, nei casi di maggior complessità, indice una sessione istruttoria, nella quale le parti articolano in contraddittorio – di fronte al responsabile del procedimento – le proprie argomentazioni e producono eventuali documenti.
3. Tutti gli atti dei procedimenti autorizzatori e di controllo edilizio sono pubblici e chiunque – senza alcuna dimostrazione della titolarità di una posizione differenziata - può avervi accesso.
4. Almeno il 15% dei cantieri avviati per effetto della presentazione di DIA o SCIA, entro l'anno successivo alla data di presentazione della DIA o SCIA, sono oggetto di visita di controllo da parte degli organi competenti, che redigono verbale.

Art. 17 Definizioni degli indici e parametri urbanistici

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

St	Superficie Territoriale <i>mq, ha</i>	Misura in m ² la superficie di un'area interessata dai vari interventi di attuazione del PGT ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di progetto
Ut	Indice di utilizzo territoriale <i>mq/mq o mc/mq</i>	È la Superficie lorda (Sl) o volume (V), espressi in metri quadrati o metri cubi, attribuiti per ogni Ambito di Trasformazione, nello strumento attuativo (comprendente gli edifici da conservare e quelli in progetto) per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St) posta all'interno.

UtMax	Indice di utilizzazione territoriale massimo <i>mq/mq</i> o <i>mc/mq</i>	È la Massima Superficie lorda (Sl) o volume (V), espressa in metri quadrati o metri cubi, per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St) posta all'interno (comprendente gli edifici da conservare e quelli in progetto), conseguibile per ogni Ambito di Trasformazione qualora si esprima la volontà, da parte dei proprietari degli ambiti di trasformazione, di raggiungere la volumetria massima realizzabile attraverso l'acquisizione di ulteriori diritti volumetrici
It	Indice di edificabilità territoriale <i>mc/ha</i>	È il massimo volume (V) espresso in metri cubi costruibili (comprendente gli edifici da conservare e quelli in progetto) per ogni ettaro di Superficie territoriale (St).
S1	Superficie per opere di urbanizzazione primaria <i>mq</i>	Equivale all'area delle superfici da destinare alle opere come definite dal Piano dei Servizi.
S2	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria <i>mq</i>	Equivale all'area delle superfici da destinare alle opere come definite dal Piano dei Servizi.
Sf	Superficie fondiaria <i>mq</i>	Equivale all'area, misurata su piano di proiezione orizzontale, di un lotto sul quale il PGT si attua a mezzo di intervento diretto non preceduto da intervento preventivo; la Sf è misurata al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. La Sf è misurata al netto delle aree destinate alla viabilità dal PGT e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito. Al fine del calcolo della superficie fondiaria non possono considerarsi dei terreni che non siano contigui o separati da una strada pubblica o spostati lateralmente, senza alcun collegamento tra loro sia dal punto di vista funzionale che da quello della comunicazione interna.
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria <i>mq/mq</i> o <i>mc/mq</i>	È la massima superficie lorda (S) o volume (V), espressa in metri quadrati o metri cubi, costruibile (comprendente gli edifici da conservare e quelli in progetto) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).
If	Indice fondiario <i>mc/mq</i>	È il volume (V), espresso in metri cubi, costruibile (comprendente gli edifici da conservare e quelli in progetto) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf)

IfM	Indice fondiario massimo <i>mc/mq</i>	È il volume (V) massimo, espresso in metri cubi, costruibile (comprendente gli edifici da conservare e quelli in progetto) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf) realizzabile attraverso il ricorso agli incentivi, alle premialità e alla compensazione.
SI	Superficie lorda <i>mq</i>	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.

Per i fabbricati residenziali:

Sono altresì computabili, ai fini volumetrici le SI corrispondenti agli spazi realizzati nei sottotetti (a qualunque destinazione siano adibiti) nel caso in cui l'altezza media dei locali sia superiore o uguale a m. 2,40, con o senza partizioni interne, o sussista almeno una delle seguenti condizioni:

- rapporto aeroilluminante maggiore o uguale a 1/10;
- esecuzione di partiture interne che determinino un'altezza media superiore o uguale a m. 2,40.

Sono escluse dal calcolo della SLP:

- a) spazi non interamente chiusi anche se coperti, manufatti quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati privati aperti almeno il 60% dei lati.
- b) le autorimesse e gli spazi coperti a parcheggio fino alla concorrenza del minimo richiesto dalle presenti norme del piano delle Regole aventi un'altezza non superiore a m. 3,00, calcolata dal piano di spiccatto all'estradosso della copertura se piana o della media in caso di soletta inclinata (a falde).
- c) le autorimesse interrato
- d) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
- e) per i soli edifici costituiti da 2 o più alloggi, gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso; le superfici dei vani scala e ascensore, calcolate in mezzera dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani comuni;
- f) i locali completamente interrati o seminterrati, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, parcheggi, magazzini, depositi e locali di sgombero aventi altezza interna non superiore a m. 2,40;

- **per gli insediamenti industriali e commerciali:**

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- 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 e le autorimesse fino alla concorrenza del minimo previsto dalle presenti norme; in tale caso l'altezza non dovrà essere superiore a m. 3,20 calcolata dal piano di spiccato all'estradosso della copertura se piana o della media in caso di soletta inclinata (a falde);

d) le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a spazi di servizio magazzini e depositi che non comportino permanenza, ed aventi un'altezza inferiore a m. 2.40

e) le superfici di pensiline e tettoie aggettanti di profondità non superiore a m. 2.50

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.

V	Volume del fabbricato <i>mc</i>	<p>Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale.</p> <p>Per tutti gli edifici tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00 quando l'altezza reale o la media della stessa non superi m. 3,99.</p> <p>In caso di altezze o medie di altezza superiori verrà conteggiata l'altezza reale.</p> <p>Eventuali soppalchi o aggetti intermedi non interrompono la misura delle altezze sopra definite.</p> <p>L'altezza viene definita misurando la distanza tra il piano di calpestio fino all'intradosso del piano superiore (in presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al di sotto del travetto).</p>
Sc	Superficie coperta <i>mq</i>	<p>Si misura in m² e corrisponde alla superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi; sono esclusi dal computo della Sc i cornicioni, le pensiline, bow-window ed i balconi aggettanti fino a m. 1,50 e le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti fino a m. 2,50, si escludono le superfici occupate da tettoie inferiori a 2,50 di profondità, da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto, nonché da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento</p>
Rc	Rapporto di copertura <i>mq/mq</i>	<p>È la massima superficie coperta (Sc) espressa in metri quadrati costruibili (comprendente gli edifici da conservare e quelli in progetto) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).</p>
P	Rapporto di permeabilità	<p>esprime in percentuale il rapporto minimo ammissibile tra Superficie permeabile Sp e Superficie fondiaria Sf.</p>

SP	Superficie permeabile	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. In caso di utilizzo di pavimentazioni drenanti (tipo prato armato-green-block) nel computo della superficie drenante, la superficie così trattata viene conteggiata al 50%.
H	Altezza dei fabbricati <i>m</i>	Si misura dalla quota zero, data dal piano di spiccato del marciapiede o, dove il marciapiede non sia previsto o il terreno presenti dislivelli, dalla quota media di intersezione dell'edificio (baricentro) col terreno allo stato naturale (Qn) (salvo il caso in cui sia stato preventivamente richiesto e rilasciato regolare provvedimento edilizio finalizzato alla risistemazione del terreno propedeutica agli interventi edilizi), fino all'intradosso del solaio "di copertura" dell'ultimo piano agibile. Nel caso di coperture inclinate fino all'intradosso dell'altezza media dell'ultimo piano. Nel caso di terreni in pendenza l'altezza massima del fabbricato non potrà di norma superare sulle fronti a valle l'altezza massima consentita maggiorata del 20 %. Rimane sempre salvo quanto previsto nell'art. 64 c. 1 della l.r.12/2005 per il recupero dei sottotetti
Dc	Distanza degli edifici dai confini <i>m</i>	è la distanza – inderogabile - tra le pareti di un edificio e il confine del lotto; la misura della distanza si effettua sulla retta orizzontale, sotto raggio, che individua la minima distanza tra il limite esterno di ogni opera in elevazione, compresi i balconi chiusi e i balconi aperti sporgenti oltre a m.1,50, escluse le gronde, le pensiline, gli sporti, ed i cornicioni e la linea di confine del lotto. Tale distanza è fissata dalle NT dei singoli ambiti e dove mancanti è fissata in mt.5,00 salvo convenzionamento trascritto tra i confinanti ma sempre nel rispetto dei 10 m. tra pareti finestrate. Per le costruzioni completamente interrato si applica la disciplina del codice civile. I confini degli ambiti di trasformazione e delle aree destinate a spazi pubblici o di uso pubblico sono equiparati ai confini di proprietà ai fini delle distanze.
Ds	Distanza degli edifici dal ciglio strada <i>m</i>	è la distanza - inderogabile - tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica od una vicinale aperta al pubblico transito e il ciglio della strada stessa; la misura della distanza si effettua sulla retta orizzontale, sotto raggio, che individua la minima distanza tra il limite esterno di ogni opera in elevazione di ogni oggetto superiore a m 1,50 e il limite indicato per la viabilità esistenti o previste dal presente PGT. Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle correlative distanze e fasce di rispetto si assumono le definizioni e previsioni del codice della strada e del correlativo regolamento attuativo. 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 (nel centro storico) e nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

Fuori dai tessuti storici, eventuali rampe devono mantenere un arretramento di tre metri dal filo strada, mentre piscine, vasche ed altri serbatoi e, comunque, tutte le costruzioni interrato devono mantenersi ad una distanza di mt. 4,00 dal filo strada.

De Distanza fra edifici *m* è la distanza - inderogabile - che intercorre tra le pareti o parti di pareti, finestrate e non, di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; la misura della distanza si effettua sulla retta orizzontale, sotto raggio, che individua la minima distanza tra gli elementi in considerazione, compresi i balconi chiusi o aperti sporgenti oltre a m.1,50, escluse le gronde, le pensiline, gli sporti ed i cornicioni. Tale distanza è inderogabilmente fissata in dieci metri, anche in caso anche di una sola parete finestrata, qualora la sovrapposizione sia maggiore di mt. 12,00. Solo nei piani attuativi e o negli equipollenti permessi di costruire convenzionati è ammissibile una distanza inferiore. 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.

Art. 18 Definizioni

Lotto: area edificabile asservita o da asservire ad una costruzione, compresa in un unico tessuto di proprietà del soggetto che propone un intervento di trasformazione.

Sagoma: involucro geometrico delle superfici esterne che comprendono il volume geometrico dell'edificio.

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 una altezza massima di m. 1,50. Tale misurazione in caso in cui il terreno presenti dei dislivelli va calcolata dalla quota media di intersezione dell'edificio (baricentro) col terreno allo stato naturale

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 in relazione all'epoca di costruzione (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)”; fatto salvo eventuali maggiori specifiche previste all'interno delle prescrizioni per i specifici ambiti.

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.

Piano sottotetto

E' lo spazio compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile della struttura di copertura.

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.

Tettoia

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

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 e che in taluni casi racchiudono spazi formanti cortili.

Aree di pertinenza.

In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, ampliamento), le aree fondiariae di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.

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.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di un'alienazione, anche parziale, dell'area.

L'area asservita ai fini del calcolo dell'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.

Prima della data di efficacia del titolo abilitativo deve essere depositata copia dell'atto pubblico di asservimento dell'area; 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.

Art. 19 Applicazione dei parametri urbanistico-edilizi

Gli indici di edificabilità e di utilizzazione territoriali si applicano nel caso di prescrizione di intervento urbanistico preventivo e nel caso di intervento diretto con permesso di costruire, DIA o SCIA.

Qualora vengano prescritti sia gli indici di edificabilità che di utilizzazione devono essere rispettati entrambi.

Laddove non diversamente specificato dal PGT, la verifica degli indici urbanistici deve ricomprendere le volumetrie esistenti sulla superficie fondiaria di proprietà, di pertinenza alla data di adozione del PGT stesso, applicando gli indici di sfruttamento edificatorio e di copertura nonché i criteri di misurazione di volumi e superfici del presente piano.

Le superfici fondiaria e territoriale resteranno vincolate, in caso di edificazione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivi, in modo da non poter essere considerate per l'edificazione di altre costruzioni; in caso di trasferimento di diritti o proprietà tali condizioni di asservimento dovranno essere specificatamente riportate mediante apposita dimostrazione tecnica da produrre in copia al comune.

Art. 20 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste dalla legge (art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e disciplina regionale attuativa):

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

nel presente piano delle regole sono articolate nelle classi funzionali indicate nel prossimo articolo; a ciascuna destinazione d'uso è associato il relativo Carico urbanistico Cu. Oltre alle destinazioni d'uso previste senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime o massime, espresse in forma percentuale, da non superare (destinazioni d'uso regolate).

Qualora sia necessario realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente previste dal presente piano delle regole, l'amministrazione comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle specificatamente previste, generatrici di analoghi effetti ed esternalità territoriali in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.

La destinazione d'uso è quella risultante dal titolo abilitativo relativo alla data di adozione del presente PGT ovvero, in mancanza, quella risultante dalla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In

assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione, soggetta a verifica da parte dell'amministrazione comunale.

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

La destinazione costituisce un attributo della singola unità immobiliare.

In caso di compresenza di più destinazioni su edifici preesistenti, è ammessa la traslazione delle diverse destinazioni all'interno dell'unità immobiliare ed è considerata prevalente la destinazione d'uso a cui sia riservata la maggior superficie utile.

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

Ai sensi del 2° c., art. 51 della L.R. 12/2005 i mutamenti di destinazione d'uso di aree ed edifici, attuati con opere edilizie, comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei seguenti casi:

1. da qualsiasi destinazione a art.20.1 Residenziali per una slp maggiore di mq 600.
2. da qualsiasi destinazione a art 20.2 Produttive artigianali per una slp maggiore di mq 1.000.
3. da qualsiasi destinazione a art 20.3 Commerciali - *Terziari (T)* per una slp maggiore di mq 400.

Le aree da cedere all'A.C. dovranno essere dimensionate secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi, che potrà stabilire modalità di reperimento anche in aree diverse dall'intervento o la monetizzazione in quota parte ammissibile.

Il mutamento di destinazione d'uso comporta in ogni caso la necessità del reperimento di aree per parcheggio privato nella misura indicata all'Art. 41.1 Parcheggi privati nelle nuove costruzioni, con l'eccezione degli insediamenti nel Nucleo di Antica Formazione.

AI fini del rispetto degli artt. 216 e 217 del TULLSS si assume quale "*centro edificato*" (art. 18 Legge 865/1971) il Tessuto Urbano Consolidato regolato dall'art. 21 Ambiti residenziali del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) definito nelle tavole PdR01.

Le destinazioni d'uso sono articolate in raggruppamenti funzionali come segue:

Art. 20.1 Residenziali (R)

Destinazione principale residenziale compresi gli spazi di servizio e pertinenza.

Destinazioni compatibili:

- a) servizi ed attrezzature sociali, di proprietà pubblica o privata, locali, urbani e territoriali;
- b) istituzioni pubbliche, associazioni culturali, politiche e sindacali, uffici pubblici, servizi ed attrezzature religiose;
- c) pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago;
- d) commercio per esercizi di vicinato;
- e) artigianato di servizio, con esclusione di attività nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza e con una superficie lorda Sl non superiore a mq 200 o comunque a quella preesistente alla data di adozione del PGT se maggiore;
- f) teatri;

- g) uffici privati, studi professionali e attività terziarie-direzionali comprese quelle ricettive, laboratori di ricerca, sanitari e artistici, di formazione e istruzione;
- h) autorimesse sia al servizio di edifici che di tipo autonomo.

Art. 20.2 Produttive e artigianali (P)

Destinazione principale produttiva industriale ed artigianale, di produzione di servizi, depositi, con l'eccezione di insediamenti produttivi recanti inquinamento dell'aria, dell'acqua e dell'ambiente e molesti e insalubri, sulla base delle disposizioni statali e regionali e dei provvedimenti amministrativi di classificazione degli insediamenti medesimi, di attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 - *Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie*

Destinazioni compatibili:

- a) mense aziendali;
- b) uffici tecnici ed amministrativi strettamente funzionali all'attività produttiva e non da questa disgiunti;
- c) sale di esposizione e di riunione strettamente funzionali all'attività produttiva e non da questa disgiunti;
- d) laboratori di ricerca e artistici, di formazione e istruzione;
- e) attrezzature private e pubbliche ricreative e di servizio;
- f) sedi di associazioni ed istituzioni del settore;
- g) sedi per operatori economici;
- h) residenze di servizio di stretta pertinenza dell'attività produttiva, realizzate contestualmente o successivamente alla costruzione dell'impianto produttivo; a tale fine si definisce residenza di servizio se di Slp inferiore al 40% della Slp totale e nella misura massima di mq 130 di Slp;
- i) attività di vendita funzionali alle imprese insediate (spacci aziendali) nella misura massima del 30% della Slp di riferimento;
- j) attività di vendita di autoveicoli, accessori e articoli complementari;
- k) stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti;
- l) autolavaggi;

Art. 20.3 Commerciali (C) Terziarie (T)

Destinazione principale Attività per il commercio all'ingrosso e al dettaglio, direzionale, terziario, turistico ricettivo

Destinazioni compatibili:

- a) attività commerciali per esercizi di vicinato;
- b) attività commerciali di media struttura di vendita, non funzionali alle attività produttive e artigianali esistenti, già autorizzate alla data di adozione del PGT;

- c) pubblici esercizi;
- d) attività ricettive e di ristoro;
- e) attività di natura ricreativa e sociale, attività culturali, professionali e di spettacolo;
- f) attività artigianali di servizio;
- g) attività di tipo amministrativo, creditizio ed assicurativo;
- h) depositi e magazzini;
- i) stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti;
- j) parcheggi ad uso pubblico;
- k) residenze di servizio di stretta pertinenza dell'attività commerciale nella misura massima di mq 130 della SIp di riferimento;

Art. 20.4 Attività di interesse generale e servizi (S)

Destinazione principale Attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti insediamenti residenziali, produttivi, commerciali.

Destinazioni compatibili:

- a) attività didattiche, ricreative, culturali, di ristoro;
- b) realizzazione percorsi, attività per lo svago, per il tempo libero, per lo sport;
- c) attività per attrezzature di interesse collettivo, attività per la fruizione dell'ambiente naturale;
- d) attività di sosta;
- e) attività relative alla viabilità, strade, intersezioni stradali, parcheggi pubblici e di uso pubblico, aree di rispetto, aree destinate a percorsi ciclo-pedonali, pensiline e aree di sosta mezzi pubblici;
- f) verde pubblico e di uso pubblico;
- g) attività connesse all'istruzione, al culto, ai centri civici e socio-culturali, amministrativi e per pubblici servizi;
- h) attività sanitarie e socio-assistenziali, attività per attrezzature tecnico - distributive, esposizioni, mercati, macelli, officine gas, impianti depurazione, acquedotti, caserme;
- i) stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti (su convenzione con l'amministrazione comunale);
- j) residenza/ricettivo, sociali e di servizio, esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione alimenti e bevande
- k) 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

Art. 20.5 Attività agricola (A)

Destinazione principale Agricola per la conduzione del fondo, residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'art. 2135 del codice civile, stalle, silos, serre, magazzini per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, come normate dal Titolo III, Parte II della L.R. 12/2005, dalla L.R. 27/2004 e s.m.i.

Destinazioni compatibili:

- a) locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli che potranno raggiungere la dimensione massima di esercizi di vicinato;
- b) residenza sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa, se documentabile;
- c) laboratori di ricerca e artistici, di formazione e istruzione, sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali, istituzioni pubbliche, uffici pubblici, servizi ed attrezzature religiose;
- d) servizi ed attrezzature sociali, di proprietà pubblica o privata;
- e) destinazioni agrituristiche.

Le destinazioni compatibili non possono comportare aumento volumetrico o della SL nelle aree destinate all'agricoltura di cui ai successivi artt. 21, 22, 23, 24, fermo restando la titolarità soggettiva prevista dal Titolo III, Parte II della L.R. 12/2005.

Gli edifici esistenti e utilizzati per destinazioni diverse da quelle di cui ai precedenti commi non potranno essere oggetto di interventi di ricostruzione, salvo che per una destinazione conforme a quella di zona.

Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

L'autorizzazione agli interventi dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione.

In tutto il territorio comunale non sono ammesse attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 - *Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie*, con l'eccezione dei forni crematori che dovranno rispettare i disposti di cui all'art. 19, 3° c., del Regolamento Regionale n. 6 del 09/11/2004.

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

L'innalzamento delle quote del tetto e l'inserzione di ogni ulteriore elemento incrementale deve rispettare le altezze massime previste per ciascun tessuto e le distanze previste dal piano delle regole e dalla legge e deve conformarsi ai valori espressi dalla isopercettiva entro cui ricade il fabbricato oggetto di intervento.

PARTE SECONDA – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 21 Ambiti residenziali del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

Il Piano delle Regole, attraverso i riferimenti al sistema conoscitivo del Documento di Piano individua all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), i seguenti ambiti residenziali disciplinati negli articoli successivi:

Art. 22 Nuclei di Antica Formazione (NAF)

Art 23 Tessuto Urbano di completamento

Art 24 Tessuto Urbano di ricucitura

Art 25 Tessuto Urbano consolidato

Art. 22 Nuclei di Antica Formazione (NAF)

Tali ambiti comprendono le parti di territorio comunale per le quali il PGT riconosce la valenza dell'insediamento quale Nucleo di Antica Formazione, ai sensi del comma 2°, art. 10 della L.R. 12/2005; in tali zone il PGT ha finalità di salvaguardia dei valori ambientali, artistici e di recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi rivolti al restauro, alla conservazione, al risanamento ed alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso.

Per tutte le opere che comportino scavi e movimentazione di terra, affinché sia possibile valutare ogni possibile interferenza con presenze archeologiche e sia possibile eseguire un controllo archeologico sul cantiere, nei casi in cui la Soprintendenza lo ritenesse opportuno, occorre inviare comunicazione preventiva alla Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia.

Art. 22.1 Individuazione delle modalità di intervento

Queste zone sono suddivise per gradi di intervento, individuati nelle Tavole PdR 05, in scala 1:500, secondo le prescrizioni obbligatorie che seguono.

Il PGT si attua per intervento diretto.

In caso di discordanza fra le indicazioni delle tavole a diversa scala, valgono quelle delle tavole a scala 1:500.

Per tali ambiti si prevede:

Destinazioni d'uso:

Art. 20.1 Residenziali (R)

Art. 20.2 artigianali di produzione di servizi artigianali non moleste(P);

*Art. 20.3 Commerciali di vicinato (C);
Terziarie (T)*

Destinazioni d'uso escluse:

discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori);

Art. 20.3 Commerciali di media e grande

dimensione (C);

Art. 20.5 Attività agricola (A);

stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti con l'eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del PGT; autolavaggi.

Considerato che nei piani terra, in affaccio su strada pubblica, è sempre ammesso il mutamento di destinazione, a vantaggio della destinazione commerciale di vicinato, i relativi parcheggi, in misura pari alla superficie commerciale, potranno essere identificati entro una isocrona pedonale di 5 minuti.

Grado d'intervento 1

Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico.

Sono di grado 1:

- gli edifici presenti nei catasti storici, o comunque di elevata valenza storico-architettonica, che abbiano mantenuto pressoché intatti notevoli e riconoscibili elementi di unitarietà compositiva, testimoniati anche da particolari e ricorrenti motivi decorativi e/o costruttivi;
- gli edifici che, ancorché in assenza di caratterizzazione formale di particolare valore, abbiano mantenuto gli elementi morfologici originari e che, pertanto, costituiscono esempi di coerenza compositiva e tipologica, urbana o rurale significativi della tradizione storica locale.

Interventi ammessi:

sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere a) b) c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 sono ammessi interventi finalizzati al restauro conservativo e al consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. È ammessa anche la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari. Nella contestualità degli interventi di restauro è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-documentario. Il progetto deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, degli apparati decorativi, delle aree di pertinenza e da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.

Gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

Per gli edifici di grado di intervento 1, è esclusa l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche mentre è consentita la possibilità di aumento delle SI nel rispetto della sagoma e delle altezze esistenti.

Grado d'intervento 2

Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti.

Sono di grado 2:

- gli edifici che hanno subito interventi di modificazione morfologica (a volte consistenti) e che tuttavia conservano caratteri architettonici originari di discreto valore storico e architettonico.

Indici e parametri:

If	H	Rc	Dc	Ds	De
Indice di edificabilità fondiaria	Altezza dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mc/mq	ml	%	ml	ml	ml
Esistente; per recupero per ragioni igieniche e adeguamento barriere architettoniche è ammesso aumento una tantum del volume preesistente secondo le percentuali seguenti	Esistente; per recupero ammesso una tantum aumento 5% dell'altezza preesistente	Esistente; escluse nuove pertinenze ammesse dalle norme vigenti per recupero ammesso una tantum aumento 10% della superficie coperta preesistente	ampliamenti e nuove costruzioni, o ricostruzioni, in aderenza con edifici preesistenti, = oppure a mt. 3,00	allineamento preesistente; in ogni caso attenersi all'allineamento o prescritto dal Comune	recupero e sopraelevazione di edifici esistenti = esistente;

Ampliamenti (in ragione di igiene edilizia e di adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche):

scaglioni di volume (mc)	
Fino a 250	8 %
Sul di più da 250 a 500	5 %
Sul di più da 500 a 1000	2 %
Sul di più oltre 1000	1 %

Interventi ammessi:

sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005; non sono in genere consentiti aumenti di volume, sopralzi e o modifica delle altezze; tuttavia nei casi in cui il progettista in apposita relazione dimostri la necessità, per ragioni di igiene edilizia e di adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche, di operare limitate modifiche alla sagoma dell'edificio, sono consentiti ampliamenti o modifiche della sagoma della copertura nei limiti e con le modalità stabiliti dagli indici di zona sopra elencati.

Oltre agli incrementi ammessi per ragioni di igiene e di abbattimento delle barriere architettoniche, è consentito un incremento della slp che non potrà superare il 10%

di quella esistente nel rispetto della sagoma del manufatto esistente; pertanto tale incremento potrà essere realizzato a seguito di creazione di soppalchi all'interno dell'edificio o la chiusura di logge e portici nel rispetto dei caratteri architettonici che caratterizzano l'edificio.

Gli interventi che incidono sui prospetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio.

Non possono à essere alterati la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti.

Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva.

Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suoi apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza.

Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

Per gli edifici di grado di intervento 2, la modifica delle coperture, è consentita nei limiti consentiti nelle presenti norme (+ 5% delle altezze esistenti), anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti; nel caso in cui non fosse possibile usufruendo tali opportunità, raggiungere i requisiti richiesti dagli art- 63-64-65 della l.r.12/2005 sarà possibile il recupero abitativo dei sottotetti all'interno del volume esistente anche mediante una traslazione dell'ultimo solaio di calpestio.

Prescrizioni costruttive particolari

Fronti da tutelare:

Le tavole di azionamento dei nuclei indicano con apposita grafia fronti interne o esterne da tutelare. Per tali fronti gli interventi debbono avvenire mantenendo inalterati gli elementi architettonici originari costitutivi l'organismo edilizio, intendendosi per tali:

- sagoma delle coperture, manto di copertura, sporti di gronda;
- forma e dimensione delle aperture esterne e sistemi di oscuramento;
- rapporti compositivi di facciata tra pieni e vuoti (finestre, porte, portoni, vetrine);
- finiture di facciata (intonaco, muri a vista, sottogronda ecc.);
- zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti, balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere.

Criteri estetici costruttivi per interventi di straordinaria manutenzione

- a.) È obbligatoria la conservazione degli elementi essenziali e della morfologia, dei caratteri compositivi e dei materiali di facciata.
- b.) Sono ammesse tutte quelle destinazioni d'uso che non compromettono la conservazione degli elementi essenziali della morfologia.
- c.) È d'obbligo il generale rispetto delle murature d'ambito e la conservazione delle strutture portanti a volta e di quelle in legno che, per pregio o rilevanza

strutturale, costituiscono carattere saliente dell'edificio.

d.) È d'obbligo il generale per le coperture di cui è richiesto il mantenimento del tipo dei materiali attuali (manti di copertura, strutture, comignoli, ecc.) e delle tecnologie costruttive tradizionali.

e.) È d'obbligo la generale conservazione dell'assetamento e delle finiture delle murature d'ambito o dello stesso edificio (se originali).

f.) Gli intonaci e le malte, ove preesistenti, saranno ripristinati a calce.

g.) Le eventuali nuove aperture dovranno riferirsi per forma e posizione a quelle preesistenti; i serramenti esterni di chiusura (persiane) avranno caratteristiche per tipo e materiali analoghe a quelle originali. Non è ammessa l'apertura di nuovi androni carrai sulle fronti prospicienti vie pubbliche. È consentita all'interno del cortile nel rispetto dei caratteri ambientali dell'edificio e dovrà essere di norma realizzata ad arco e, ove richiesto, chiusa da portone in legno con apertura ad anta.

h.) Eventuali nuovi terrazzi o ballatoi avranno la struttura portante ed il parapetto negli stessi materiali di quelli esistenti originali, oppure in mancanza di questi ultimi facendo riferimento a quelli di edifici adiacenti (originali).

i.) È obbligatoria la conservazione di quelle parti di costruzione aperte come balconi, porticati, gallerie, logge, ecc.

Nel caso di utilizzo a fini abitativi dei volumi destinati storicamente ad attività non residenziali (edifici ex rurali, fienili) si dovrà mantenere la leggibilità della tipologia originaria dell'edificio, mediante tamponamenti, delle grandi bucatore, posti su piani sfalsati rientranti dal piano di facciata al fine dell'identificazione delle strutture edilizie verticali portanti originarie e dei sistemi di copertura a vista.

Nel caso siano necessarie nuove finestre queste dovranno rispettare la simmetria delle aperture. Altrimenti è ammessa la chiusura con serramenti in legno, con specchiature in vetro o cieche, posizionati con tutta la struttura all'interno delle murature della loggia o del portico senza ridurne lo spessore, né inglobare anche solo parzialmente le strutture portanti ad arco, o in legno che costituiscono carattere saliente dell'edificio.

Nel caso di presenza di colonne esse vanno lasciate libere tutt'intorno.

Nel caso di tipologia mista caratterizzata da trave portante in legno e pilastro è d'obbligo tamponare solo con paramento esterno in elementi di legno o con serramento in legno con specchiature in vetro o cieche.

È d'obbligo che l'intervento sia unitario almeno per piano e, comunque, coordinato fra i vari piani; in generale va conservata la ringhiera.

l.) È d'obbligo la riqualificazione delle superfetazioni e di quelle sovrastrutture che contrastano con il carattere dell'edificio (tettoie, box e caselli realizzati con materiali impropri) nei casi in cui la conservazione è ammessa.

m.) L'autorizzazione alla tinteggiatura verrà concessa facendo riferimento a tracce di colorazione esistenti anche mediante ricorso a saggi stratigrafici.

Grado d'intervento 3

Ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento

Sono di grado 3:

- gli edifici che abbiano subito interventi di modificazione morfologica, che conservano ancora almeno parzialmente caratteri architettonici originari di discreto valore storico e architettonico e per i quali sono ammissibili modesti incrementi di volume ed altezze.

Indici e parametri:

If	H	Rc	Dc	Ds	De
Indice di edificabilità fondiaria	Altezza dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mc/mq	ml	%	ml	ml	ml
Esistente; per recupero per ragioni igieniche e adeguamento barriere architettoniche è ammesso aumento una tantum del volume preesistente secondo le percentuali seguenti	Esistente; ammesso aumento una tantum dell'altezza preesistente secondo le percentuali seguenti	Esistente; escluse nuove pertinenze ammesse dalle norme vigenti per recupero ammesso una tantum aumento 10% della superficie coperta preesistente	sopraelevazione = esistente; ampliamenti e nuove costruzioni, o ricostruzioni, in aderenza con edifici preesistenti, = oppure a mt. 3,00	allineamento preesistente; in ogni caso attenersi all'allineamento o prescritto dal Comune	recupero e di sopraelevazione e di edifici esistenti = esistente;

Ampliamenti volume:

scaglioni di volume (mc)	
Fino a 250	20 %
Sul di più da 250 a 500	15 %
Sul di più da 500 a 1000	10 %
Sul di più oltre 1000	7 %

Aumento altezze:

scaglioni di altezza (ml)	
Fino a 3,50	20 %
Sul di più da 3,50 a 7,00	15 %
Sul di più da 7,00 a 9,00	10 %
Sul di più oltre 9,50	7 %

Interventi ammessi:

sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005; sono consentiti

ampliamenti o sopralzi nei limiti indicati in tabella ai soli casi di adeguamento igienico-tecnologico e funzionale, di recupero dei sottotetti nel rispetto degli artt. 63-64-65 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

Oltre agli incrementi ammessi per ragioni di igiene e di abbattimento delle barriere architettoniche, è consentito un incremento della slp che non potrà superare il 10% di quella esistente nel rispetto della sagoma del manufatto esistente; pertanto tale incremento potrà essere realizzato a seguito la creazione di soppalchi all'interno dell'edificio o la chiusura di logge e portici nel rispetto dei caratteri architettonici che caratterizzano l'edificio.

Gli interventi che incidono sui prospetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio.

Valgono le medesime prescrizioni costruttive particolari degli interventi di grado 2 per quanto applicabili al grado di intervento urbanistico; valgono le medesime prescrizioni in merito alle fronti da tutelare laddove individuate sulle tavole PdR05.

Grado d'intervento 4

Demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento

Sono di grado 4:

- edifici da riqualificare o edifici attuali (nuovi) che per dimensionamento, composizione architettonica, materiali non sono correttamente inseriti nel tessuto edilizio e nell'ambiente circostante; oppure oggetto di ristrutturazioni che tradiscono le caratteristiche compositive e materiche originali preesistenti o connotanti l'intorno edificato.

Indici e parametri:

If	H	Rc	Dc	Ds	De
Indice di edificabilità fondiaria	Altezza dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mc/mq	ml	%	ml	ml	ml
Esistente; per ragioni igieniche ammesso aumento una tantum del volume preesistente secondo le percentuali seguenti	Esistente; ammesso aumento una tantum dell'altezza preesistente secondo le percentuali seguenti	Esistente; escluse nuove pertinenze ammesse dalle norme vigenti per recupero ammesso una tantum aumento 10% della superficie coperta preesistente	sopraelevazione = esistente; ampliamenti e nuove costruzioni, o ricostruzioni, in aderenza con edifici preesistenti, = oppure a mt. 3,00	allineamento preesistente; in ogni caso attenersi all'allineamento prescritto dal Comune	recupero e di sopraelevazione di edifici esistenti = esistente;

Ampliamenti volume:

scaglioni di volume (mc)	
Fino a 250	8 %
Sul di più da 250 a 500	2 %
Sul di più da 500 a 1000	2 %
Sul di più oltre 1000	1 %

Aumento altezze:

scaglioni di altezza (ml)	
Fino a 3,50	15 %
Sul di più da 3,50 a 7,00	8 %
Sul di più da 7,00 a 9,00	5 %
Sul di più oltre 9,50	0 %

Interventi ammessi:

sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere a) b) c) d) e) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, sono consentiti ampliamenti e sopralzi nei limiti indicati in tabella ai soli casi di adeguamento igienico-tecnologico e funzionale, e di recupero dei sottotetti nel rispetto degli artt. 63-64-65 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Gli interventi dovranno tendere ad eliminare elementi compositivi, dettagli costruttivi, materiali, colori, in contrasto con l'ambiente ed ad introdurre di nuovi che consentano una riqualificazione e quindi un'attenuazione del contrasto con l'ambiente.

Per gli edifici di questa categoria che sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione che hanno profondamente alterato le caratteristiche originarie è d'obbligo che i progetti propongano il più possibile interventi ed opere tese a restituire all'edificio i caratteri morfologici e materici primitivi di fondo ed al ripristino degli elementi originali.

Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

Oltre agli incrementi ammessi per ragioni di igiene e di abbattimento delle barriere architettoniche, è consentito un incremento della slp che non potrà superare il 10% di quella esistente nel rispetto della sagoma del manufatto esistente; pertanto tale incremento potrà essere realizzato a seguito la creazione di soppalchi all'interno dell'edificio o la chiusura di logge e portici nel rispetto dei caratteri architettonici che caratterizzano l'edificio.

Gli interventi che incidono sui prospetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio.

Prescrizioni costruttive particolari

I progetti relativi ad interventi ed opere edilizie devono, a richiesta della Commissione Edilizia, documentare attraverso illustrazione fotografica dettagliata, rilievo geometrico e materico, saggi ed indagini, non solo lo stato

di fatto, ma anche i caratteri architettonici, materici e cromatici dello stato all'epoca della costruzione.

In particolare negli interventi di recupero degli edifici è obbligatorio rispettare le seguenti disposizioni particolari (con riferimento ai soli componenti oggetto di intervento):

a.) Gli intonaci a stollato sono ammessi solo nella zona di zoccolo degli edifici (di altezza massima di circa cm. 100).

b.) Le zoccolature degli edifici realizzate in marmo o materiale lapideo non tradizionale devono essere eliminate e sostituite con uno zoccolo di intonaco stollato.

c.) Le ringhiere, le inferriate ed i parapetti siano rifatti riferendosi alle tipologie tradizionali con profilati in acciai piatti ed angolari non tubolari.

d.) I serramenti in alluminio siano sostituiti con manufatti di legno laccato di colore come indicato nelle Prescrizioni Generali al punto f.)

e.) I balconi in cemento armato siano intonacati al rustico o martellinati.

f.) Le coperture piane siano coperte con tetto a falde o nei casi di praticabilità pavimentate con lastre di pietra locale a spacco.

g.) I davanzali e le coperture dei parapetti in pietra locale abbiano i piani in vista bocciardati o fiammati e di adeguato spessore (minimo 5 cm).

h.) Le tapparelle avvolgibili di plastica, gli antoni e le persiane con telaio, siano sostituite con manufatti in legno a persiana posizionati con cardine direttamente sulla muratura esterna.

i.) Le porte a chiusura di autorimesse o vani magazzino siano di norma rivestite in legno e ripropongano sagoma ad arco; non sono consigliate porte basculanti.

l.) Le grondaie ed i pluviali abbiano forma circolare.

m.) I rivestimenti plastici di facciata (bucciati, graffiati, ecc.) siano rimossi.

n.) Le gronde in cemento armato siano intonacate al rustico, martellinato o meglio rivestiti in legno.

o.) In caso di tamponamento d'aperture ad arco o di forma particolare è d'obbligo ripristinare l'apertura originaria.

p.) In caso di occultamento parziale o totale di colonne lapidee, è d'obbligo riportare queste ultime alla vista.

Grado d'intervento 5

Demolizione senza ricostruzione

Sono di grado 5:

- Riguarda edifici o parti di questi per i quali il PGT prevede la demolizione; in attesa della demolizione sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a) b) dell'art. 27 della L.R. 12/2005; nella esecuzione di tali opere, anche per questa categoria, dovranno essere rispettate le norme di cui all' *Art. 22.4 Prescrizioni costruttive generali*.

Art. 22.2 Documentazione a corredo dei progetti

I progetti relativi ad interventi nei Nuclei di Antica Formazione dovranno essere corredati, oltre che dagli elaborati richiesti dal PGT, dal R.E. e dalle vigenti leggi, da una "Relazione sullo stato di consistenza" sull'oggetto dell'intervento previsto (firmata dal progettista) avente i contenuti sotto elencati, rivolti al livello di approfondimento richiesto dalla rilevanza e dai caratteri dell'oggetto e dalle modalità dell'intervento stesso.

- 1) Per gli edifici di grado di intervento 1 e 2, Analisi storico-architettonica, svolta tramite reperimento, elaborazione, rappresentazione finalizzata e sintesi dei contenuti rilevanti di cartografia (con particolare riguardo alle mappe storiche catastali, in ambiti dovutamente allargati rispetto l'oggetto dell'intervento), notizie storiche, fotografie o immagini d'epoca.
- 2) Documentazione fotografica a colori della situazione attuale, di interni ed esterni.
- 3) Rilievo geometrico e materico dello stato di fatto (riguardante, oltre che gli edifici, anche le aree scoperte ed in particolare cortili e giardini) almeno in scala 1:50; sulle tavole di rilievo saranno evidenziati le volte, i solai in legno, gli elementi lapidei (colonne, portali, scale, pozzi, fontane, arredi fissi, ecc.), le pavimentazioni (in legno, in pietra, in acciottolato, in porfido, in cotto, in ciocciopesto, in seminato, ecc.), i caminetti, gli affreschi, i dipinti murali, i graffiti, i serramenti interni ed esterni, le aperture ad arco, le inferriate ed i manufatti metallici, le serrature d'epoca, balconi, mantovane, e tutti gli altri elementi significativi.
- 4) Risultati di saggi d'indagine sugli intonaci, sulle stratigrafie delle coloriture e su altri manufatti caratteristici per gli edifici di grado di intervento 1 e 2.
- 5) Valutazione della situazione statica sia in rapporto alla consistenza ed alla conservazione degli elementi strutturali sia nel rapporto struttura-terreno.
- 6) Dimostrazione della coerenza delle linee progettuali tra le soluzioni proposte e gli elementi rilevati di cui ai precedenti punti 1,2,3,4 e 5.

In ogni caso, quando nel corso dei lavori si pervenga a scoperte o rinvenimenti, compito del Direttore dei Lavori sarà:

1. - segnalare, ad integrazione e/o modifica dei contenuti della "Relazione storica e dello stato di consistenza", quelli che comportino varianti al progetto originario, e presentare la domanda per la relativa variante progettuale;
2. - dichiarare, in sede di richiesta di licenza d'uso, le scoperte minori, indicando come si è operato nello specifico.

Art. 22.3 Aree per servizi pubblici

Il PGT individua all'interno del Nucleo di Antica Formazione una serie di aree per servizi pubblici per le quali valgono le norme di cui all' *Art. 22.4.* seguente delle presenti Norme.

Art. 22.4 Prescrizioni costruttive generali

Tutti gli interventi e le opere edilizie sugli edifici o manufatti individuati e classificati per tipo nella Tavola "PdRo4" devono sottostare alle seguenti prescrizioni.

Le prescrizioni generali contenute nel presente articolo hanno carattere obbligatorio per tutti gli interventi di recupero degli edifici e dei manufatti individuati con i gradi di intervento 1, 2, 3, 4.

- a) Le integrazioni di porzioni di edificio dovranno configurarsi come intervento unitario - per parti o per tipologie - ed essere eseguite con i medesimi materiali e finiture di quelli adiacenti o dello stesso edificio (se originali).

- b) È fatto obbligo di conservare tutti i manufatti e gli elementi espressivi della cultura architettonica e materiale del luogo anche se non individuate nelle Tavole "PdRo3" e "PdRo4" del presente PGT
- c) In particolare le opere qui di seguito elencate (anche se isolate da un contesto edilizio o non appartenenti ad edifici ambientalmente significativi) ammettono solo interventi di restauro: edicole, santelle, pozzi, affreschi, graffiti, portici, portali, scalinate, spazi pavimentati in pietra o acciottolato, fontane e lavatoi costruiti in materiale lapideo, arredi fissi in pietra, macine, forni, magli, mulini, crocifissi, lapidi o steli funerarie storiche.
- d) È d'obbligo la conservazione di tutti gli elementi architettonici, decorativi, plastici, quali: portali, archi, cornici, marcapiani, lesene o elementi lapidei quali architravi, stipiti, davanzali, balconi, colonne, mensole, cornici; inferriate, buche pontae e parapetti significativi. È fatto divieto occultare questi stessi elementi anche solo parzialmente.
- e) Le finiture delle murature d'ambito saranno esclusivamente dei seguenti tipi, con riferimento alle finiture preesistenti:
- Murature in pietra a vista - È ammessa la sola stilatura delle fughe con malta di calce. L'assestamento dovrà essere analogo a quello esistente.
- Murature in rasopietra - È ammesso l'intasamento degli interstizi fra le pietre con l'obbligo di mantenere in vista, per almeno un 50% della superficie, le pietre. La malta sarà di calce dello stesso tipo prescritto per l'intonaco rustico.
- Murature ad intonaco rustico - La finitura dell'intonaco avverrà, senza l'uso di fasce o poste, seguendo l'andamento della muratura di supporto; il piano di finitura sarà tirato a cazzuola con esclusione di finiture a frattazzo, a spruzzo, strolature o graffiature.
- Murature ad intonaco a civile - La finitura dell'intonaco avverrà senza l'uso di fasce o poste, seguendo l'andamento della muratura di supporto; il piano di finitura sarà tirato a cazzuola. Gli intonaci a civile saranno obbligatoriamente tinteggiati.
- f) La tinteggiatura delle murature intonacate sarà preferibilmente ottenuta miscelando la malta di calce con terre pigmentate. In ogni caso la tinteggiatura degli intonaci dovrà avvenire utilizzando pitture che lascino in evidenza la struttura e la grana del supporto; sono consigliate pitture a base di calce o comunque di tipo traspirante; sono vietati i rivestimenti plastici o di altro tipo. Le tinte da utilizzare sono da individuare con ricerca di quelle originali sull'edificio oggetto d'intervento o con riferimento ad edifici limitrofi.
- Tutte le opere in ferro (ringhiere, inferriate ecc.) saranno verniciate in colore scuro (testa di moro, grigio, ecc.) con finitura opaca o satinata.
- Le opere in legno con venatura in vista saranno trattate con mordente o impregnante di colore scuro. Le opere in legno (persiane, portoni, portoncini d'ingresso) da trattare con vernici a smalto saranno finite in colore scuro nelle seguenti tinte RAL:
- verdi 6004/6005/6020/6013;
marroni 7008/8002/8008/8016;
grigi 7013/7009/7026/7010/7012.
- Le opere da lattoniere, se non eseguite in rame, saranno verniciate in colore rame o testa di moro con finitura opaca o satinata e comunque coordinate con la tinta delle altre opere metalliche.
- g) Nei progetti di tinteggiatura degli edifici dovranno di norma essere connotati con colorazione differente da quella delle pareti di fondo tutti quegli elementi architettonici, decorativi o plastici come ad esempio: fasce marcapiano, contorni di finestre, archi, lesene, portali.
- h) È fatto divieto di usare rivestimenti plastici e di rasare anche parzialmente le murature in pietra a vista o in cotto a vista. Gli intonaci saranno esclusivamente di calce.
-

- i) I canali di gronda ed i pluviali, ove previsti, saranno eseguiti in materiale metallico a sezione circolare.
- l) Per le coperture degli edifici d'obbligo il manto in laterizio; là dove le coperture hanno il manto in coppi è opportuno recuperare i coppi preesistenti da utilizzare nella parte di copertura in vista; è consentito l'uso di lamiera di rame o verniciate solo per piccole coperture di elementi accessori (tettoie, bussole d'ingresso, ecc.). È vietata la conservazione delle tettoie in lastre traslucide e amianto-cemento; le eventuali nuove tettoie avranno struttura in legno e copertura in laterizio o in lamiera color rame.
- m) È d'obbligo l'eliminazione di quelle sovrastrutture che contrastano con il carattere dell'edificio.
- n) I fumaioli dei camini (comignoli) saranno realizzati con la stessa finitura delle pareti d'ambito dell'edificio oppure in mattoni a vista; le coperture dei fumaioli (cappelli e torrini) saranno preferibilmente realizzate con lastre di pietra locale o in coppi; negli altri casi saranno in lamiera color rame a forma di padiglione.
- o) Davanzali, soglie, architravi, stipiti, sporti dovranno essere realizzati in pietra con superfici a spacco trattate a bocciarda o fiammati; è consentito esclusivamente l'uso di materiale lapideo locale.
- p) Balconi, loggiati non lapidei, ringhiere, inferriate, mantovane o parapetti, quando non restaurabili totalmente o in alcune parti, dovranno essere eseguiti o integrati rispettando il tipo ed i materiali di quelli esistenti (con riferimento a quelli originali). Per i parapetti dei balconi e scale è d'obbligo il ripristino dei materiali originali e l'adozione di un disegno che tenga conto delle forme originali (anche desunte da edifici analoghi limitrofi).
- q) I balconi o loggiati, quando previsti in pietra, avranno, oltre alle mensole in pietra, anche il piano d'uso realizzato in pietra.
- r) Le ringhiere in ferro e le inferriate saranno realizzate riferendosi alle tipologie tradizionali con profilati in acciaio piatte ed angolari non tubolari.
- s) È vietato l'uso di avvolgibili in plastica o metallici o tende alla veneziana.
- t) Le persiane, ove previste, saranno realizzate riferendosi alle tipologie tradizionali e saranno obbligatoriamente in legno.
- u) I portoni ed i portoncini d'ingresso saranno esclusivamente in legno con apertura ad anta con riferimento alle tipologie tradizionali.
- v) I rivestimenti di facciate, o di porzioni di queste, in legno in vista, saranno realizzati utilizzando tavole, assoni, ecc.; è vietato l'uso di rivestimenti del tipo a perline.
- z) Le tubazioni del gas ed i contatori di gas e di energia elettrica devono venire di norma realizzati non sulle facciate prospettanti la pubblica via. Tutti i cavi elettrici, telefonici e televisivi siano interrati o disposti sotto traccia.

Art. 22.5 Disciplina delle aree scoperte ed altre disposizioni

Nella sistemazione delle aree scoperte siano esse di pubblica o privata proprietà, poste all'interno del Nucleo di Antica Formazione, devono usarsi le migliori cautele al fine di conservare i suoli con la caratteristiche materiche e formali proprie della tradizione locale.

Al fine di tutelare il paesaggio e le cortine edilizie storiche, anche con riferimento alla elevata classe di sensibilità paesistica, l'eventuale utilizzo dei piani terra degli edifici esistenti per spazi di ricovero delle autovetture non potrà prevedere l'apertura di nuovi portoni carrai con accesso diretto dalla pubblica via.

Nelle aree scoperte di privata proprietà è ammessa la realizzazione di edifici completamente interrati a condizione che non interessino più del 50% dell'area scoperta disponibile; tali edifici interrati avranno

naturalmente copertura a manto erboso (con potenza del terreno non inferiore a cm 30); negli altri casi le coperture saranno rivestite con lastre di pietra locale a spacco o con ghiaietto.

Solo ai fini di realizzare parcheggi è consentita la modifica delle quote dei terreni nel rispetto delle distanze dai confini come da Codice Civile; in ogni caso tali interventi potranno essere ammessi solo previo parere favorevole da parte della commissione per il paesaggio.

Le soluzioni tecniche adottate dovranno consentire alle acque meteoriche di disperdersi effettivamente nel sottosuolo e dovranno inoltre:

- garantire l'efficacia nel tempo del sistema drenante proposto;
- escludere il possibile impatto negativo della soluzione proposta sull'assetto idrogeologico dell'area;
- escludere possibili effetti, anche nel tempo, sull'integrità strutturale delle opere in edificazione.

La pavimentazione in selciato (acciottolato), in porfido o in pietra esistenti nelle strade, nelle piazze, nei cortili ed in altri spazi destinati alla mobilità devono essere conservati e nelle parti mancanti completati.

Le pavimentazioni degli spazi destinati alla mobilità sia pubblici che privati e da realizzare nel Nucleo di Antica Formazione dovranno essere preferibilmente in selciato (acciottolato), in pietra o in porfido. Sono ammessi, nei casi in cui non si adatteranno i materiali sopra descritti, i masselli di calcestruzzo autobloccanti purché per colore superficiale e per forma siano simili al porfido o a cubetti di pietra locale grigia.

Gli interventi di rifacimento dei manti stradali delle pubbliche vie dovranno adeguarsi ai materiali sopraindicati nei casi di rifacimenti complessivi di strade o piazze con finalità non solo manutentoria ma anche di riqualificazione.

Nei casi di semplice manutenzione le tipologie delle pavimentazioni saranno definite dai progetti del Comune.

Le pavimentazioni in lastre di pietra, quando adottate, non potranno avere la superficie a piano sega o lucidate. Possono essere adottate pavimentazioni in materiali compatti (tipo Levocell o simili) con terre stabilizzate, sabbie, pietrischi frantoiati.

Gli spazi non pavimentati saranno tenuti ad orto o a giardino; nella sistemazione degli spazi a verde -

I muri di sostegno delle terre e i muretti di base delle recinzioni saranno realizzati totalmente in pietra a vista o a rasopietra o con intonaci strollati.

Gli apparecchi di illuminazione degli spazi scoperti saranno per tipologia e forma adeguati alla zona; si adotteranno in linea generale lampioni o lanterne da muro che dovranno originare una illuminazione discontinua e, nei casi ritenuti opportuni, fari per l'illuminazione ad effetto di particolari scorci prospettici.

I cavi elettrici e telefonici saranno di norma interrati.

Le insegne indicative di attività commerciali o di carattere pubblicitario saranno di norma collocate all'interno della luce delle vetrine e non dovranno interferire negativamente con l'architettura dell'edificio.

Le insegne luminose sono da sfavorire e comunque nei casi in cui la Commissione del Paesaggio le riterrà ammissibili in relazione all'edificio saranno comunque realizzate a lettere distinte e non a cassone; al di fuori delle luci delle vetrine, sono consentite solo le scritte dipinte sulla muratura.

Art. 23 Tessuto Urbano di completamento

Gli ambiti del Tessuto Urbano di completamento comprendono la porzione di insediamenti di formazione più recente rispetto ai Nuclei di Antica Formazione, connotati da pesi insediativi di maggiore entità.

Modalità d'attuazione per tutti gli ambiti:

Il PGT si attua per intervento diretto, Piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Indici e parametri

In tutti gli ambiti sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione.

L'ampliamento, la demolizione-ricostruzione e la nuova costruzione sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri, tenendo conto delle prescrizioni in tema di fattibilità geologica del Piano:

Indice di edificabilità fondiaria If = 0,80 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria massima IfM = If + I inc + I com

Dove:

I inc = Indice incentivale

I com = Indice derivante da crediti compensativi

Indice di copertura Rc = 40%

Indice di permeabilità P = 30%

Altezza massima: H max 11,50

Distanze

Dc min. 5,00 m. nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme

Df 10,00 m. nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme

Ds 5,00 m. per strade di calibro inferiore a m. 7,00

7,50 m. per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00

10,00 m. per strade di larghezza superiore a m. 15,00 e per tutte le strade Provinciali.

Può essere consentita una Ds inferiore a quella indicata nel caso in cui preesiste un allineamento definito da una pluralità di edifici lungo una tratta significativa di strada

Per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, il cui volume risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice massimo di zona, è ammesso un incremento un tantum, limitatamente a 90 mc complessivi; tale incremento volumetrico è perseguibile solo a seguito all'efficientamento energetico dell'edificio ed alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi.

L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede.

Destinazioni d'uso

<u>Destinazioni d'uso:</u>	<u>residenziali, terziarie, commerciali, attività di interesse generale e servizi, ricettive</u>
<u>Destinazioni d'uso escluse</u>	<u>Agricole produttive; medie e grandi strutture di vendita</u>

Art. 24 Tessuto Urbano di ricucitura

I tessuti definiti di ricucitura dell'esistente comprendono la porzione di insediamenti di formazione più recente rispetto ai Nuclei di Antica Formazione, connotati da pesi insediativi di minore entità, per i quali è prevista la progressiva saturazione dei lotti non edificati.

Modalità d'attuazione per tutti gli ambiti:

Il PGT si attua per intervento diretto, Piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Indici e parametri

In tutti gli ambiti sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione.

L'ampliamento, la demolizione-ricostruzione e la nuova costruzione sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri, tenendo conto delle prescrizioni in tema di fattibilità geologica del Piano:

Indice di edificabilità fondiaria If = 0,60 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria massima IfM = If+I inc+ Icom

Dove:

I inc = Indice incentivale

I com = Indice derivante da crediti compensativi

Indice di copertura Rc = 40%

Indice di permeabilità P = 30%

Altezza massima H max 8,50

Distanze

Dc min. 5,00 m. nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme

Df 10,00 m. nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme

Ds 5,00 m. per strade di calibro inferiore a m. 7,00

7,50 m. per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00

10,00 m. per strade di larghezza superiore a m. 15,00 e per tutte le strade Provinciali.

Può essere consentita una Ds inferiore a quella indicata nel caso in cui preesiste un allineamento definito da una pluralità di edifici lungo una tratta significativa di strada

Per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, il cui volume risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice massimo di zona, è ammesso un incremento una tantum, limitatamente a 90 mc complessivi; tale incremento volumetrico è perseguibile solo a seguito all'efficientamento energetico dell'edificio ed alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi.

L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere attuati in lotti aventi superficie minima di 500 mq.

Destinazioni d'uso

<u>Destinazioni d'uso:</u>	<u>residenziali, terziarie, commerciali, attività di interesse generale e servizi, ricettive</u>
<u>Destinazioni d'uso escluse</u>	<u>Agricole produttive; medie e grandi strutture di vendita</u>

Per quanto riguarda i comparti individuati con le sigle A e B viene prevista la disciplina di compensazione puntuale a fronte della cessione di aree per servizi.

Si tratta di specificità che riguardano particolari situazioni ed episodi da risolvere mediante esecuzione diretta non differibile alla pianificazione attuativa per la modesta dimensione delle aree e che le presenti norme traducono nella formula dell'indirizzo per la gestione del titolo abilitativo convenzionato; ciò comporta che determinate infrastrutture ed aree per le opere di urbanizzazione sono da cedere imprescindibilmente dallo sfruttamento edificatorio fondiario parziale o totale.

Le aree per servizi individuate producono una volumetria a compensazione pari a 0,5 mc/mq, da sommarsi ai volumi fondiari già ammissibili dal Piano delle Regole, da collocare nei lotti compresi nel perimetro degli ambiti di progettazione a compensazione puntuale individuati in cartografia.

Art. 25 Tessuto Urbano consolidato

Gli ambiti di mantenimento e conservazione dell'esistente comprendono la porzione di insediamenti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati dalla particolare qualità ambientale di parchi, giardini o comunque delle aree di pertinenza, del rapporto edificio/contesto, di cui si prevede la conservazione dell'impianto e delle caratteristiche generali.

Sono altresì aree con presenza di edificazione, nelle quali il PGT indica come prioritarie le sistemazioni a verde delle aree libere e il mantenimento delle caratteristiche morfologiche esistenti.

È fatto divieto di abbattimento degli alberi ad alto fusto esistenti e ne è imposta la sostituzione con altri in numero non minore nel caso di provata necessità di abbattimento.

Indici e parametri

In tutti gli ambiti sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, demolizione e ricostruzione.

Salvo quanto previsto per gli edifici classificati nel successivo art. 37 "Edifici caratterizzanti l'esistente" sugli edifici esistenti, in regolare posizione amministrativa e con destinazione abitativa, è possibile conseguire un incremento del volume come una tantum, fino a 75 mc, incrementabili sino a ad un massimo di 150 mc totali per edificio attraverso il ricorso ai dispositivi incentivati e/o compensativi.

L'ampliamento, la demolizione-ricostruzione con ampliamento sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei incrementi ammessi dalla tabella e dei seguenti parametri:

Indice di copertura Rc = 40%

Indice di permeabilità P = 30%

Altezza massima H max 9,50

Gli interventi previsti sugli edifici classificati nel successivo art. 37 "Edifici caratterizzanti l'esistente" devono seguire la procedura di Progetto Urbano.

Si osservano inoltre le seguenti regole:

- a) nei casi di interventi di recupero e di demolizione-ricostruzione sullo stesso sedime devono essere rispettate le distanze tra i fabbricati (Df) e le distanze tra i confini (Dc), non inferiori a quelle preesistenti;
- b) nei casi di interventi di ampliamento e di demolizione-ricostruzione su diverso sedime (limitamente alla parti su diverso sedime) deve essere rispettata la distanze dai confini (Dc) = m 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Devono essere rispettate le distanze dagli edifici (De) = m 10,00

Devono essere rispettate le distanze dalle strade (Ds)

5,00 m. per strade di calibro inferiore a m. 7,00

7,50 m. per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00

10,00 m. per strade di larghezza superiore a m. 15,00 e per tutte le strade Provinciali

Destinazioni d'uso

<u>Destinazioni d'uso:</u>	<u>residenziali, terziarie, commerciali attività di interesse generale e servizi, ricettive</u>
<u>Destinazioni d'uso escluse</u>	<u>Agricole produttive; medie e grandi strutture di vendita</u>

Art. 26 Tessuto commerciali (A-C) e Terziario(T)

Gli ambiti commerciali esistenti e di completamento comprendono la porzione di insediamenti esistenti a prevalente destinazione commerciale.

In ragione della situazione infrastrutturale e del complesso delle attività economiche e commerciali nel territorio del comune di Cittiglio non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita, né centri commerciali, fatte salve quelle regolarmente autorizzate alla data di adozione del PGT.

Destinazioni d'uso:

*Art. 20.3 Commerciali (C); Terziario (T)
Ricettivo*

Destinazioni complementari / compatibili,
- 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
- funzioni di servizio

Destinazioni d'uso escluse:

Grandi strutture di vendita come definite dal D.Lgs. 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni, con l'eccezione delle strutture di vendita autonome già autorizzate alla data di adozione del PGT;

Art. 20.2 Produttive e artigianali (P);

Art. 20.5 Attività agricola (A);

stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti con l'eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del PGT;

autolavaggi.

depositi di materiali infiammabili o nocivi

Modalità di intervento

Gli interventi previsti dall'art. 27 della l.r. 12/05 comma a), b), c) e d) con esclusione della possibilità di demolizione e ricostruzione totale e quelli che prevedono ampliamenti, si attuano con titolo abilitativo semplice.

Nel caso di interventi di nuova costruzione e/o di demolizione e ricostruzione totale dell'organismo edilizio e cambio di destinazione d'uso, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, subordinato quindi alla stipulazione di una convenzione e/o alla sottoscrizione di un atto unilaterale.

Sono comunque ammessi cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti nell'ambito delle destinazioni di cui all'Art. 20.1 Residenziali (R)

In occasione del conseguimento di ogni titolo abilitativo deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

Gli interventi ammessi devono essere attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Rc 60%

P 25%

H max 12,00 m (tale valore di altezza massima consentita, potrà essere superato solo per la realizzazione di impianti tecnologici)

Si osservano inoltre le seguenti regole:

- a) nei casi di interventi di recupero e di demolizione-ricostruzione sullo stesso sedime devono essere rispettate le distanze tra i fabbricati (Df), distanze tra i confini (Dc), non inferiori a quelle preesistenti;
- b) nei casi di interventi di ampliamento e di demolizione-ricostruzione su diverso sedime (limitamente alla parti su diverso sedime) deve essere rispettata la distanze dai confini (Dc) = m 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Devono essere rispettate le distanze dagli edifici (De) = m 10,00

Devono essere rispettate le distanze dalle strade (Ds)

5,00 m. per strade di calibro inferiore a m. 7,00

7,50 m. per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00

10,00 m. per strade di larghezza superiore a m. 15,00 e per tutte le strade Provinciali

Per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, il cui rapporto di copertura risulta superiore a quello ammissibile, è ammesso un incremento *una tantum*, di 150 mq complessivi di Sc; tale incremento è perseguibile solo a seguito della riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi.

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 presenti nel tessuto residenziale devono essere per tipologia assimilabili a quelli residenziali e armoniosamente inseriti nel contesto per finiture materiche e cromatiche;
- Non sono consentiti nuovi capannoni con pannellature di chiusura esterne prefabbricati.

Art. 27 Tessuti produttivi e artigianali esistenti e di completamento

Gli ambiti produttivi e artigianali esistenti e di completamento comprendono la porzione di insediamenti a prevalente destinazione produttiva e artigianale.

In tali ambiti l'edificazione è subordinata all'esistenza o alla contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alle definizioni del Piano dei Servizi anche con riferimento all'art. 36, 2° c. della L.R. 12/2005.

Destinazioni d'uso:*Art. 20.2 Produttive e artigianali (P)*Destinazioni complementari / compatibili,

- 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
- attività commerciali
- attività terziarie
- funzioni di servizio

Destinazioni d'uso escluse:

Grandi e medie strutture di vendita come definite dal D.Lgs. 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni, con l'eccezione delle strutture di vendita autonome, e di quelle funzionali all'attività produttiva esistenti, già autorizzate alla data di adozione del PGT;

Modalità di intervento

Gli interventi previsti dall'art. 27 della l.r. 12/05 comma a),b),c) e d) con esclusione della possibilità di demolizione e ricostruzione totale e quelli che prevedono ampliamenti, si attuano con titolo abilitativo semplice.

Nel caso di interventi di nuova costruzione e/o di demolizione e ricostruzione totale dell'organismo edilizio, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, subordinato quindi alla stipulazione di una convenzione e/o alla sottoscrizione di un atto unilaterale.

In tali casi dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per l'inquinamento acustico e dell'aria verso le aree contermini in generale, adottando particolare attenzione nei casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale.

In occasione del conseguimento di ogni titolo abilitativo deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

Salvo quanto di seguito precisato in ordine ai sopralzi, gli interventi ammessi devono essere attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Rc 60%

P 20%

H max 8,50 m (tale valore di altezza massima consentita, potrà essere superato solo per la realizzazione di impianti tecnologici)

Si osservano inoltre le seguenti regole:

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

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

Devono essere rispettate le distanze dagli edifici (De) = m 10,00

Devono essere rispettate le distanze dalle strade (Ds)

5,00 m. per strade di calibro inferiore a m. 7,00

7,50 m. per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00

10,00 m. per strade di larghezza superiore a m. 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;

Per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, il cui rapporto di copertura risulta superiore a quello ammissibile, è ammesso un incremento *una tantum*, di 150 mq complessivi di Sc; tale incremento è perseguibile solo a seguito della riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi.

CAPO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO

Art. 28 Areali agronaturali agricoli produttivi

Tali zone sono finalizzate alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio agricolo ed al soddisfacimento delle esigenze, anche di natura costruttiva, degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività connesse in generale con l'esercizio dell'agricoltura, della coltivazione di fiori piante ed ortaggi, della silvicoltura e della zootecnia. La conduzione dei fondi posti su tali zone dovrà essere finalizzate alla salvaguardia del paesaggio, dell'ambiente e dell'equilibrio idrogeologico.

Destinazioni d'uso

Principale: *Art. 20.5 Attività agricola (A)*

Indici e parametri

A) per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti:

If	H	Rc	Dc	Ds	De
Indice di edificabilità fondiaria	Altezza dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mc/mq	ml	mq/mq	ml	ml	ml
0,06 su terreni a colture orticole o floricole specializzate; 0,01 per max 500 mc per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente; 0,03 su altri terreni agricoli	8,50	-	5,00	5,00	10,00 da edifici residenziali 30,00 da edifici destinati al ricovero ed all'allevamento di animali

B) per le attrezzature e le infrastrutture produttive, oltre alle distanze normativamente fissate per gli allevamenti

If	H	Rc	Dc	Ds	De
Indice di edificabilità fondiaria	Altezza dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mc/mq	ml	mq/mq	ml	ml	ml
-	8,50	0,10 0,40 per le sole serre	5,00	20,00	10,00 da edifici residenziali esterni all'azienda

È ammessa l'utilizzazione (totale o parziale) della parte eventualmente non utilizzata dell'indice di edificabilità per abitazione rurale, al fine di incrementare della medesima quantità l'indice di edificabilità per attrezzature ed impianti.

Modalità di intervento

Il PGT si attua con intervento diretto.

Gli interventi edilizi sono disciplinati dal Titolo III, "*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*", della L.R. n. 12/2005.

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. e le norme che regolano l'agriturismo L.R. 8 giugno 2007, n. 10.

Al fine del computo della volumetria edificabile è ammessa l'utilizzazione delle superfici di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda e situati negli ambiti agricoli (*Art. 28 Ambiti Areali agricoli produttivi*) e anche se non contigui, purché compresi nel territorio comunale o nelle zone agricole del territorio di comuni contermini e a condizione che:

1. vi sia la titolarità di proprietà e di piena disponibilità degli appezzamenti interessati o titolarità di rapporto di affittanza agraria; in quest'ultimo caso il conduttore deve disporre di dichiarazione scritta rilasciata dai proprietari dei singoli appezzamenti, i quali autorizzano in forma irrevocabile l'utilizzo della volumetria di pertinenza del proprio appezzamento in altro appezzamento in ambito agricolo;
2. sia sottoscritta un'obbligazione contrattuale, registrata e trascritta a cura del richiedente, contenente vincolo di "non edificazione" sugli appezzamenti interessati (nel caso di appezzamenti in locazione, contenente l'espressa volontà della proprietà nei confronti del Comune), modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistico - edilizia.

Il PGT intende attuare il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo la casistica e le modalità seguenti:

a) Recupero degli edifici e delle costruzioni esistenti realizzati con le norme della ex L.R. 93/80 e Titolo III, "*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*" della L.R. n. 12/2005, e degli edifici esistenti sui quali hanno trovato applicazione le sanatorie previste dalla L.N. 47/85 e s.m.i.

Su tali edifici, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere eseguiti gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 27 della L.R. 12/2005 ed è possibile conservare la volumetria residenziale esistente e la superficie coperta delle attrezzature produttive esistenti anche se superiori a quelle determinate dagli indici previsti.

Possono essere eseguiti ampliamenti e demolizioni e ricostruzioni solo nel rispetto degli indici previsti da parte dei soggetti di cui al Titolo III, "*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*" della L.R. n. 12/2005.

b) Recupero degli edifici e delle costruzioni esistenti e non rientranti nella casistica del punto a.) ovvero 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,

Su tali edifici e costruzioni, esistenti alla data di adozione del presente PGT ed in regolare posizione amministrativa, è possibile procedere indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi prescritti dal citato art. 60, nonché tramite presentazione della denuncia d'inizio d'attività e le modalità di recupero si attuano nel seguente modo:

- possono essere eseguiti interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 ed è possibile conservare la volumetria e la superficie coperta esistente, è consentito, inoltre,

rispetto alla superficie lorda di pavimento esistente, regolarmente assentita, al momento dell'adozione del presente PGT, un incremento massimo del 5% per ampliamenti.

-per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63-64-65 della L.R. 12/2005, ammissibile nei soli edifici già adibiti a residenza alla data di adozione del PGT, sono ammessi aumenti delle altezze non superiori al 15% delle altezze preesistenti.

- negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, è possibile conservare la volumetria preesistente; nel caso di demolizione e ricostruzione con lo stesso sedime e la stessa sagoma dell'edificio esistente, è consentito mantenere gli altri indici esistenti; nel caso di demolizione e ricostruzione con sedime e/o sagoma diversi da quelli dell'edificio esistente, devono essere rispettate le distanze Ds, Dc, De di zona e non possono essere aumentate le altezze per più del 15% di quelle preesistenti.

– le tipologie costruttive dovranno essere coerenti con l'obiettivo primario per il PGT di tutela del paesaggio rurale.

-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. Deve essere comunque assicurata, prima dell'avvio dell'intervento di recupero, da parte del proprietario, la realizzazione delle urbanizzazioni minime in base alle norme vigenti quali: l'allacciamento alla rete idrica, alla rete elettrica e il sistema evacuazione reflui.

-è 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

-negli ambiti di pertinenza degli edifici esistenti già residenziali, è ammissibile la realizzazione di edifici accessori ai sensi del successivo *Art. 41.4 Edifici e manufatti accessori* anche a soggetti non aventi i requisiti soggettivi dell'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

E' inoltre possibile recuperare volumi esistenti e documentabili alla data di adozione del PGT antichi caselli e manufatti rurali, in regolare posizione amministrativa, anche laddove non riportati nella cartografia di base, senza modifica della destinazione d'uso in atto. A tale proposito dovrà essere prodotta una perizia asseverata da un professionista abilitato che testimoni la presenza, attraverso documentazione cartografica, storico-catastale e fotografica, di porzioni/ruderi degli edifici, quali fondamenta e paramenti murari, presenti alla data di adozione del PGT, e documenti l'esatta consistenza dei volumi da recuperare anche con riferimento alle preesistenze. Non sono in ogni caso ammissibili ricostruzioni di altezza media superiori a m. 7,00.

Tali interventi sono ammissibili solo dopo esplicita approvazione di un pre-progetto planivolumetrico da parte dell'Amministrazione Comunale in merito ai contenuti tecnici e alla verifica della perizia di cui al comma precedente.

In ogni caso il recupero degli edifici esistenti dovrà garantire il mantenimento delle caratteristiche architettoniche di pregio, anche di modesta testimonianza rurale, quali paramenti murari in pietra o mattoni a vista, architravi ed altri elementi lapidei, tipologia delle coperture lignee o con manto in pietra. Sono esclusi serramenti metallici o in PVC.

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 h. interna, costituiti da materiali naturali come legno e pietra, destinati esclusivamente alla manutenzione del

territorio rurale-boschivo, previa presentazione d'atto d'impegno, ad impiegare il realizzando manufatto al servizio di almeno di mq. 3000 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 o titolo equivalente.

Art. 29 Areali agronaturali agricoli di rilevanza ambientale e paesistica

Queste aree sono individuate dal PdR al fine di recepire con maggiore definizione e dettaglio, anche in relazione alle classi di sensibilità paesistiche dei luoghi come individuate dalla Tav. DdPo8, le prescrizioni paesistiche cogenti e prevalenti, gli obiettivi di qualità paesaggistica e i parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento all'allegato A) delle presenti norme.

Sono aree interessate da solchi vallivi, aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo prativa-coltiva in atto e giardini e parchi di significativa consistenza nei medesimi ambiti territoriali, nel complesso costituenti una parte di territorio di rilevante valenza paesaggistico-ambientale.

In questo areale è vietata ogni nuova costruzione e sono consentiti unicamente, sugli edifici esistenti, gli interventi di recupero, anche dei sottotetti esistenti e ampliamenti contenuti nel 5% rispetto alla superficie lorda di pavimento esistente al momento dell'adozione del presente PGT.

E' inoltre possibile, come previsto per gli areali agricoli produttivi, recuperare volumi esistenti e documentabili alla data di adozione del PGT, antichi caselli e manufatti rurali, in regolare posizione amministrativa, anche laddove non riportati nella cartografia di base, senza modifica della destinazione d'uso in atto.

Gli interventi nella detta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate con riferimento agli elementi morfologici geologici e storici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale e quindi saranno sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato, e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.

Destinazioni d'uso

Principale: *Art. 20.5 Attività agricola (A) che non postuli attività costruttiva*

Indici e parametri

Esistenti con possibilità di derogare solo per i valori necessari per consentire il rialzo per il recupero de sottotetto e l'ampliamento del 5% consentito dalle presenti norme.

Modalità di intervento

Il PGT si attua con intervento diretto.

Non sono consentite nuove edificazioni; gli appezzamenti entro tali ambiti possono essere utilizzati ai fini dell'edificazione negli ambiti di cui all'Art. 28 Ambiti Areali agricoli produttivi, e negli ambiti agricoli previsti dai PGT dei Comuni contermini, secondo gli indici previsti al medesimo articolo.

Negli ambiti di pertinenza degli edifici esistenti già residenziali, è ammissibile la realizzazione di edifici accessori ai sensi del successivo *Art. 41.1 Edifici e manufatti accessori* anche a soggetti non aventi i requisiti soggettivi dell'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Art. 30 Areali agronaturali boscati

Gli ambiti interessano le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di aree boschive che si ritiene opportuno tutelare per il loro valore naturalistico, sociale ed ecologico. Nell'insieme queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico culturale.

Per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto. E' inoltre possibile, come previsto per gli areali agricoli produttivi, recuperare volumi esistenti e documentabili alla data di adozione del PGT, antichi caselli e manufatti rurali, in regolare posizione amministrativa, anche laddove non riportati nella cartografia di base, senza modifica della destinazione d'uso in atto.

Trova applicazione in queste zone la L. R. n. 31/08 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*", e successive modificazioni e il Titolo III della L.R. n. 12/2005, "*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*".

La trasformazione del bosco è consentita secondo le modalità previste dalla normativa vigente, in conformità con le previsioni del Piano di Indirizzo forestale. Sull'area, fatto salvo le autorizzazioni di competenza degli enti sovraordinati qualora l'intervento comporti trasformazione del bosco e/o mutamento di destinazione d'uso, sono applicabili le norme di cui all'art. 28.

Art. 31 Ambito per servizi per la fruizione lenta del territorio

In questo areale trova collocazione il sistema fruitivo pubblico imperniato sulla pista ciclabile che collega il sistema del Lago Maggiore con la Valcuvia.

Le aree libere, per le quali non è necessaria l'acquisizione al patrimonio pubblico, soggiacciono al regime dettato dal precedente art. 29 (Areali agricoli coltivati di rilevanza ambientale e paesistica).

Nelle aree, indicate con i simboli Art31-a e Art31-b, poste direttamente in fregio alla pista ciclabile, è consentita la formazione di strutture di elevata qualità morfologica e coerenti con la valenza paesaggistica del luogo, destinate, previo permesso di costruire convenzionato sottoposto a progetto urbano, a servizi per la mobilità lenta (ciclista e bar di ristoro).

Tali strutture potranno trovare collocazione solo all'esterno delle aree ricadenti in classe di fattibilità geologica IV, delle aree boscate non trasformabili previste dal PIF e delle aree agricole prevalenti (vedi cartografia di Piano).

Tali strutture dovranno rispettare i seguenti parametri:

Superficie massima coperta per ciascun lotto di intervento = 100mq

Altezza massima H max 4,50

Le aree interessate dalla formazione della pista ciclabile, con larghezza pari da un minimo di m. 2,50 ad un massimo di m. 4,50 lungo il tracciato indicato, ove non già poste in titolarità pubblica, sono gravate da vincolo prespropriativo ai sensi dell'art. 9 della l.r. 12/2005 e in relazione ad esse può trovare applicazione il dispositivo compensativo previsto dal PGT. I proprietari di tali aree possono trasferire i crediti compensativi, generati all'atto della cessione al comune o ad altro ente pubblico attuatore dell'infrastruttura per la mobilità lenta, su ogni area trasformabile prevista dal piano delle regole o dal documento di piano.

Art. 32 Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Per aree non soggette a trasformazione urbanistica si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Art. 32.1 Aree degradate o dismesse

Sono incluse tutte le aree interessate da un processo di dismissione o degrado, ai sensi del comma 7°, lett. c), art. 10bis della L.R. 12/2005.

SI tratta in particolare dell'ambito ex Acquatec, già depuratore della ex conceria Frascini, anch'essa individuato area degradata dal PGT del confinante comune di Brenta come area industriale dismessa.

Nell'area è in corso un piano di caratterizzazione a causa di un inquinamento pregresso.

In queste aree sono esclusi tutti gli interventi di trasformazione.

In ragione dell'unità tipologica e insediativa con l'adiacente complesso industriale in comune di Brenta, non è ammesso qualsiasi intervento eccedente l'ordinaria manutenzione e il mantenimento in sicurezza dei complessi e del territorio di riferimento. In ogni caso, anche la sola rifunzionalizzazione dei complessi, in relazione alle attività pregresse svolte sul sito ed a una possibile contaminazione storica, dovrà comportare la preventiva attuazione degli interventi di bonifica previsti, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

Il riutilizzo dell'area, oggi dismessa, il recupero e la riqualificazione, potrà avvenire solo con la promozione della regione, in collaborazione con la provincia e gli altri enti interessati, ai sensi dell'art. 1, comma 3 bis, della L.R.12/2005 (accordo di programma, accordo di pianificazione).

Art. 32.2 Aree ad elevato livello di naturalità

Sono incluse tutte le aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva, caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

Si tratta delle aree poste superiormente alla quota di m 600 s.l.m. o rientranti nelle aree del SIC IT2010019 "Monti della Valcuvia", facente capo all'ente gestore della ex Comunità Montana della Valcuvia oggi Comunità Montana delle Valli del Verbano.

In queste aree sono esclusi tutti gli interventi di trasformazione.

Per gli edifici esistenti sono ammissibili interventi fino alla lett. b) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto. A tale proposito si precisa come non costituisca prova della destinazione residenziale, anche temporanea, il semplice accatastamento dell'edificio come ex rurale, ma tale condizione debba essere dimostrata in virtù di condizioni igieniche e strutturali dell'edificio stesso, già esistenti, e/o il rilascio di provvedimenti autorizzativi che ne comprovino e sanciscano espressamente la possibile permanenza di persone.

Non possono essere realizzate nuove strade o ampliamenti e trasformazioni di quelle esistenti se non per pubblica utilità realizzate da enti preposti.

Non sono ammesse opere di scavo né allacciamento ai servizi tecnologici e di urbanizzazione se non per pubblica utilità realizzate da enti preposti; pertanto l'edificio dovrà essere autonomo dal punto di vista delle dotazioni tecnologiche.

Per gli edifici esistenti è in ogni caso esclusa l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Sono comunque ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici o di uso generale (rifugi, bivacchi), prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali. Restano ferme le limitazioni derivanti dall'identificazione degli agglomerati e degli insediamenti isolati come operata dal Piano dei Servizi, ai sensi del D.Lgs. 152/99, in relazione all'art. 36, comma 2°, della L.R. 12/2005.

Art. 32.3 Siti di interesse Comunitario

Gli interventi previsti all'interno dei Siti di Importanza Comunitaria e quelli che, pur realizzati esternamente ad essi, possono potenzialmente determinare fattori di disturbo sugli elementi che hanno portato all'istituzione dei Siti stessi dovranno essere sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza da parte dell'ente gestore anche con le modalità semplificate di cui alla D.G.R. 13 dicembre 2006 n. 8/3798. E' sempre vietato il cambio d'uso del suolo da prato stabile a qualunque altra tipologia.

Sono sempre vietati i nuovi impianti di specie arboree alloctone o a rapido accrescimento, ad esclusione delle strette pertinenze delle abitazioni.

A valle dello scarico di troppo pieno delle captazioni idriche si dovrà valutare la possibilità di realizzazione di una o più pozze con una morfologia atta all'utilizzo da parte della fauna anfibia per la riproduzione.

Sulle pareti e formazioni calcaree:

è vietato ogni tipo di attività che possa arrecare disturbo alla fauna, in special modo durante il periodo della nidificazione o della riproduzione;

è vietato ogni tipo di attività che possa provocare modificazioni morfologiche delle rupi nonché la realizzazione e l'installazione di strutture fisse adibite a supporto per l'attività di arrampicata libera e alpinismo, comprese le ferrate;

è vietato svolgere attività di arrampicata sulle pareti del SIC nel periodo che va dal 15 di febbraio al 15 luglio di ogni anno;

la manutenzione e la riparazione dei camminamenti e dei sentieri di accesso e in vicinanza delle rupi calcaree nonché la posa e la manutenzione ordinaria di reti di protezione paramassi può essere effettuata *esclusivamente nel periodo dal 15 di febbraio al 15 luglio. Potranno essere utilizzate esclusivamente tecniche di ingegneria naturalistica, minimizzando l'impatto sull'ambiente.*

E' vietato ogni tipo di attività che possa arrecare modificazioni alle formazioni di travertino, compresa l'arrampicata su cascata (torrentismo).

L'organizzazione di gare e manifestazioni motoristiche, anche su strade asfaltate, è vietata nelle ore notturne e nel periodo dal 1 aprile al 31 luglio. Le manifestazioni in oggetto, anche svolte in altri periodi, dovranno essere sottoposte a Valutazione di Incidenza.

L'organizzazione di manifestazioni che prevedano attività notturne, uso di amplificazioni acustiche, spettacoli pirotecnici e altre forme di potenziale disturbo dovranno essere sottoposte a Valutazione di Incidenza.

La realizzazione di impianti di illuminazione in zone aperte è possibile esclusivamente in aree antropizzate e secondo le modalità previste dalla Legge Regionale n. 17 del 27/03/2000 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso".

La realizzazione di nuovi punti di involo per deltaplani, parapendii e mezzi similari, anche prossimi a quelli esistenti, dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'ente gestore del SIC interessato.

CAPO V – DISCIPLINA DELLE AREE SPECIALI**Art. 33 Aree per servizi tecnologici**

Queste zone sono destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas, metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.

In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti utilizzazione di aree pubbliche.

Art. 34 Fasce di rispetto cimiteriali, stradali, reticolo idrografico, elettrodotti e fasce di pertinenza acustica

Sono fasce di rispetto quelle che hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal PGT, quali: strade, ferrovie, elettrodotti, cimiteri, serbatoi, sorgenti: in tali fasce l'edificazione è limitata, o addirittura preclusa, da specifiche normative di legge che ne condizionano, per motivi diversi, gli interventi edificatori; le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. All'interno delle fasce di rispetto, se non diversamente precisato, sono consentiti interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra ad eccezione delle serre, la realizzazione di parcheggi, di strade, di parchi naturali od attrezzati.

Art. 34.1 Fasce di rispetto cimiteriale

Le aree di rispetto cimiteriale sono destinate esclusivamente a cimiteri e relative aree di tutela, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie 27.7.1934 n° 1265, e successive integrazioni, nonché applicandosi le disposizioni dei successivi commi.

È vietata la costruzione di nuovi edifici.

Sono eccezionalmente ammesse piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni saranno comunque a titolo precario.

Sono comunque ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

È ammessa l'attrezzatura delle aree a verde pubblico e parcheggio.

La fascia di rispetto cimiteriale, per la quale valgono i disposti del D.P.R. 285/90 e s.m.i. e dall'art. 8 del Regolamento Regionale n. 6 del 09.11.2004 "*Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali*" e s.m.i., è stata determinata in m 50 come desumibile dalla Carta delle previsioni di Piano.

Art. 34.2 Fasce di rispetto stradale

Interessano le aree destinate alla protezione delle strade al di fuori del Centro Abitato di cui all'art. 4 del Nuovo Codice della Strada, secondo le disposizioni della normativa vigente in materia.

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, alla realizzazione di barriere antirumore; sono ammessi: attrezzature stradali, distributori di carburante e pensiline per la fermata dei mezzi pubblici.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Per la determinazione della fascia di rispetto stradale valgono le disposizioni di cui al D.Lgs. 30.04.92 n. 285 Codice della Strada e del D.P.R. 16.12.92 n. 495 Regolamento di Attuazione.

Per la classificazione delle strade vedasi le Tavole DdPO11.

In particolare, fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del suddetto codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a. 60 m per le strade di tipo A;
- b. 40 m per le strade di tipo B;
- c. 30 m per le strade di tipo C;
- d. 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
- e. 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.

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

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

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

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

Per le strade di tipo F, le distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza, sono quelle richiamate nella disciplina degli ambiti.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alla fascia di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti la fascia di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della profondità della fascia, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

In tali fasce per gli edifici esistenti sono ammesse le opere di cui alle lett. a), b) c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Nelle aree di rispetto stradale relative alla nuova tangenziale sono ammessi esclusivamente impianti interrati per i pubblici servizi e le opere di sistemazione a verde con alberature.

In caso di demolizione di fabbricati interni alla fascia di rispetto stradale, l'area di risulta non potrà essere riedificata.

È ammessa la demolizione di edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e la ricostruzione nella stessa proprietà al di fuori della fascia stessa, anche a prescindere dalla Sf con un incremento volumetrico del 15% rispetto all'esistente.

Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.

L'indicazione grafica della fascia di rispetto stradale, nel caso di previsione di nuovi assi stradali, vincola le superfici adiacenti fino all'approvazione del progetto esecutivo della strada e dei relativi snodi; dopo di che il vincolo, ferme restando le caratteristiche geometriche dello stesso, viene a sposare il tracciato definitivo dell'intervento viabilistico.

Art. 34.3 Fasce di rispetto del reticolo idrografico

Si rimanda al successivo *Art. 54 Vincoli di Polizia Idraulica ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 N. 7/7868 e s.m.i.* di cui al *CAPO VII – NORME GEOLOGICHE DI PIANO*.

Art. 34.4 Fasce di rispetto degli elettrodotti

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

Si definiscono quindi:

- **Distanza di Prima Approssimazione (DPA):** per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;
- **Fascia di rispetto:** spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

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

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

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

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

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

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

Art. 34.5 Fasce di rispetto ferroviarie

La fascia di rispetto ferroviario lungo le linee ferroviarie che interessano il territorio comunale è determinata dalla Legge 12 novembre 1968 n° 1202 e dal Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753.

Entro m 30,00 dalla più vicina rotaia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe concesse dall'art. 60 del D.P.R. 11/07 /1980 n° 753. Entro la fascia di rispetto ferroviario è fatto obbligo di mantenere i fabbricati esistenti in condizioni di assoluta sicurezza.

Le fasce di rispetto ferroviario perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria e non generano vincoli espropriativi.

La nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti al nullaosta dell'ente gestore della ferrovia.

Le fasce di rispetto, come rappresentate nella Tavola DdP 08, sono determinate mediante linee parallele alla rotaia più esterna del fascio di binari.

Art. 34.6 Fasce di pertinenza acustica

Sono fatti salvi tutti gli obblighi in materia e gli adempimenti di cui all'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 5 della L.R. 13/01, al DPCM 14/11/97, al D.P.R. n. 459/98, al D.P.R. n. 142/04 e alle norme vigenti relativamente alla documentazione di previsione del clima acustico degli edifici anche in relazione al PZA del comune di Cittiglio approvato.

Art. 35 Individuazione di impianti radiobase

Gli impianti fissi radiobase che emettono campi elettromagnetici, ai sensi della normativa statale e regionale vigente, possono essere installati preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura, mediante la stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area che preveda le opportune opere di mitigazione ambientale ed un piano di verifica periodica delle emissioni.

In ogni caso gli impianti di telecomunicazione sono vietati:

- a) nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e in una fascia di rispetto di 200 metri dal perimetro dei tessuti consolidati;
- b) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;
- c) su edifici scolastici, socio-sanitari, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale.

Le installazioni degli impianti dovranno in ogni caso essere conformi al regolamento e linee guida per la localizzazione, l'installazione, la modifica ed il risanamento di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisivi approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 21 del 13.09.2006.

Art. 36 Edifici storici e monumentali e ambiti storico-culturali e di interesse archeologico

Gli edifici storici e monumentali sono quelli vincolati dal D.Lgs. 42/2004 (ex Legge n. 1089/39) in cui ogni intervento edilizio è subordinato all'autorizzazione della competente Soprintendenza ai monumenti, e dagli Enti ed organi competenti in relazione ad altri eventuali vincoli degli immobili interessati.

Per il territorio del comune di Cittiglio gli edifici vincolati sono i seguenti:

- Casa Corti
- Chiesa di Santa Maria
- Chiesa di San Biagio
- Palazzo Comunale
- Casa Frascini
- Edificio scolastico Scuola Secondaria di 1° grado
- Cappella di San Rocco
- Casa Luini
- Chiesa di San Bernardo (Vararo) e casa parrocchiale
- Casa comunale centro civico e ambulatorio (Vararo)
- Oratorio Parrocchia di San Giulio
- Ponte di Via Laveno
- Ponte di Via per Mombello
- Ponte di Via Provinciale

Il Piano delle Regole, anche con riferimento a quanto indicato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, individua nella cartografia, con apposita simbologia, delle zone di interesse archeologico, con specifico riferimento all'area di sedime e nei dintorni della chiesa di San Biagio.

In tali zone ogni attività di scavo, anche modesta, opere di sottomurazione degli edifici esistenti, sia ad opera di privati che di enti o società e/o gestori di pubblici servizi e/o di servizi di rete, dovrà essere preceduta obbligatoriamente da una comunicazione da inoltrare con un anticipo di almeno 15 giorni rispetto alla data di effettivo inizio dei lavori di scavo, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia presso il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con richiesta di preventivo parere corredato da indirizzo e dati catastali dell'area oggetto di intervento, estratto mappa, breve relazione sulla natura dell'intervento ed ampiezza, ubicazione e profondità dello scavo, al fine di permettere di eseguire un controllo archeologico sul cantiere nei casi ritenuti opportuni.

Art. 37 Edifici Caratterizzanti l'Esistente

Sono singoli edifici specificatamente individuati nella tavola delle previsioni del Piano delle Regole, testimoni insediativi di insediamenti risalenti all'epoca dei primi catasti, oppure edilizia minore di epoca più recente che, pur non appartenendo ad ambiti ben definiti, sono caratterizzati da qualità morfologiche tali da connotare l'esistente e quindi pregevoli di conservazione, almeno parziale, dei caratteri fisici e morfologici che li connotano.

Per queste tipologie di edifici o ambiti sono molto importanti la conservazione ed il riconoscimento del rapporto edificio/area scoperta pertinenziale/strada e dell'ambito d'intorno, nonché il mantenimento di sagome volumetriche, facciate, tipologie di coperture, apparati decorativi e materici se rilevanti, il mantenimento e l'integrazione delle essenze di pregio ed alberi d'alto fusto.

Destinazioni d'usoresidenziali, terziarie, commerciali, attività di interesse generale e servizi, ricettiveDestinazioni d'uso escluseAgricole produttive; medie e grandi strutture di venditaIndici e parametri

Esistenti salvo quanto eventualmente previsto dalle specifiche norme dei Tessuti in cui gli edifici ricadono

Modalità di intervento

Il PGT si attua con intervento diretto.

Sono fatte salve le volumetrie, degli edifici in regolare posizione amministrativa, attualmente esistenti sui singoli lotti.

Per questi edifici il PGT prevede che gli interventi non costituiscano perdita degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio e degli elementi edilizi di valenza connotativa quali ad esempio:

- tipologia del corpo edilizio (semplice, in linea, corpo doppio, rustico con fienile, a corte, con porticato e/o loggiato) e degli elementi architettonici che lo connotano
- morfologia della copertura
- serialità, forma, numero, dimensioni ed allineamento delle aperture
- rapporto con la strada, allineamento, sedime
- ballatoio con ringhiera
- area libera a cortile fronteggiante il lato esposto al sole
- pavimentazioni a bocchette e lastricati

e che l'intervento non introduca elementi estranei quali:

- balconi e terrazze se non preesistenti nel tipo edilizio
- falde e gronde intermedie nelle facciate
- lucernari e abbaini nelle falde di copertura se non di tipo velux, in numero strettamente legato all'esigenza, complanare al piano di copertura
- verande decorative e serramenti metallici e con vetro, anche all'interno dei locali
- recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi
- nuove costruzioni accessorie all'interno dei cortili

Il PGT favorisce il recupero e la completa utilizzazione del patrimonio edilizio esistente secondo le seguenti norme:

- a) Negli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 è possibile conservare la volumetria preesistente, entro la sagoma preesistente, con limitati adattamenti necessari per la funzionalità dell'edificio o il suo migliore inserimento nel tessuto edilizio, salvo quanto eventualmente previsto dalle specifiche norme dei Tessuti in cui gli edifici ricadono.
- b) Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammissibili solo nel caso di comprovate esigenze tecniche documentate da perizia asseverata di tecnico abilitato circa l'impossibilità della conservazione materica dell'apparato murario e delle strutture edilizie;
- c) Gli interventi ammissibili dovranno pertanto essere mirati a:
 - recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni;
 - riorganizzazione degli spazi interni, compresa la formazione di scale interne di collegamento;

- recupero dei sottotetti esistenti anche ai fini abitativi, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i., con alterazione della quota di colmo/gronda fino ad un massimo di cm. 70 rispetto all'esistente, fatto salvo il mantenimento della qualità delle caratteristiche tipologiche del fabbricato saranno ammissibili modesti riallineamenti in relazione alle cortine edilizie esistenti e agli edifici contigui;
 - ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico;
 - conservazione possibilmente anche materica delle facciate e delle murature perimetrali e di spina; sono vietati gli intonaci plastici;
 - ristrutturazione edilizia intesa come recupero di eventuali spazi aperti, come ad esempio ex fienili, con il mantenimento della leggibilità della tipologia originaria dell'edificio, mediante tamponamenti in vetro e legno delle grandi bucaure, posti su piani sfalsati rientranti dal piano di facciata al fine dell'identificazione delle strutture edilizie verticali portanti originarie e dei sistemi di copertura a vista.
- d) Negli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici è possibile conservarne la volumetria e gli altri indici esistenti; è d'obbligo l'intervento urbanistico preventivo se l'indice If totale risultante è superiore a 3,00 mc/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione con lo stesso sedime e la stessa sagoma dell'edificio esistente è consentito mantenere gli altri indici esistenti.

Art. 38 Vincolo idrogeologico

Interessa le aree oggetto di specifico provvedimento di tutela ai sensi della L.N. 30.12.1923 n° 3267, nelle quali qualsiasi attività comportante la trasformazione o il mutamento di destinazione d'uso è subordinata ad apposita autorizzazione.

L'apertura di strade al servizio delle attività agro - silvo - pastorali è consentita previa autorizzazione specifica rilasciata dall'Autorità competente.

Art. 39 Vincolo paesaggistico

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

Per tutte le aree del territorio comunale valgono inoltre i disposti di cui al *CAPO VIII CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PGT* delle presenti norme e le norme regionali in materia di verifica paesistica delle trasformazioni.

Art. 40 Cabine e linee elettriche

La rete dell'energia elettrica ed i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione sono considerate opere di urbanizzazione primaria, ai sensi della L.N. 29.9.1964 n° 847 e della Circ. Min. 13.1.1970 n° 227.

Le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita. La costruzione di opere edilizie

adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata al permesso di costruire previsto dal CAPO II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

L'edificazione delle cabine secondarie potrà essere consentita anche nelle fasce di rispetto stradale, mediante autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e può non essere assoggettata ai vincoli di distanza dai confini, previo accordo con i proprietari interessati.

Le cabine secondarie saranno di norma realizzate in interrato e nei casi in cui sarà tecnicamente dimostrata l'impossibilità di esecuzione dovranno comunque essere correttamente inserite nel paesaggio e coordinate con l'edificazione di contorno.

CAPO VI PRESCRIZIONI GENERALI**Art. 41 Spazi di sosta veicoli e biciclette funzionali agli insediamenti**

Gli spazi destinati a parcheggi privati e ad autorimesse private sono vincolati all'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenza (inteso come opere ad esclusivo servizio di un edificio) e non possono essere né da queste disgiunti né mutati di destinazione d'uso.

Il Consiglio Comunale, può autorizzare la costruzione di parcheggi privati e di autorimesse private al di sotto delle seguenti aree per servizi pubblici come definiti dal Piano dei Servizi:

- Strade e piazze
- Aree pedonali
- Attrezzature di interesse comune
- Verde pubblico per giardini e percorsi
- Verde pubblico per gioco e sport
- Parcheggi pubblici

L'autorizzazione può essere concessa solo alle seguenti condizioni:

- 1.) L'utilizzazione privata del sottosuolo non pregiudichi, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione dei servizi previsti dal PGT;
- 2.) L'area oggetto d'intervento sia ceduta in proprietà al Comune a titolo gratuito;
- 3.) Venga stipulata una convenzione fra privato e Comune che regoli l'edificazione e l'uso delle porzioni edificate in interrato e preveda che gli oneri di manutenzione restino a carico del privato.

Le aree a parcheggio privato saranno di norma realizzate in modo compiuto con pavimentazione eseguite in materiale differenziato rispetto a quello delle strade e delle rampe e con impianto di alberature con funzione di mascheramento e di interruzione della continuità dei posti auto.

Le superfici da riservare a parcheggio privato e ad autorimesse private vanno calcolate come indicato nei successivi articoli 33.1e 33.2

In tutti gli edifici con più di quattro unità immobiliari destinate a residenza o altre destinazioni compatibili è obbligo prevedere spazi comuni per il deposito di biciclette.

Tale obbligo è valido per tutti gli edifici adibiti ad uso pubblico. Negli edifici di edilizia residenziale pubblica è consentito il deposito di biciclette in cortili e/o spazi comuni che, ove possibile, devono essere attrezzati.

Art. 41.1 Parcheggi privati nelle nuove costruzioni

In ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento di edifici esistenti (e limitatamente alla sola parte ampliata) e di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti debbono essere riservati appositi spazi (frazionabili in posti macchina) per parcheggi privati, in misura non inferiore a quanto indicato nei seguenti punti, escludendo dal computo gli accessi, le strade interne, le rampe, ecc., secondo le specifiche destinazioni d'uso:

art 20.1 residenziali

1 posto auto ogni 200 mc di volume edificabile con un minimo di un posto auto;

art 20.2 Produttive artigianali

2 posti auto ogni 50 mq SIp per addetti

1 posto auto ogni 250 mq SIp per visitatori

Art 20.3 commerciali - Terziarie

di vicinato	1 posto auto ogni 80 mq di Slp per addetti 4 posti auto ogni 100 mq/Slp per visitatori
Media struttura	1 posto auto ogni 80 mq di Slp per addetti 5 posti auto ogni 100 mq/Slp per visitatori
attività ricreative, ricettive ristoranti, bar e similari	1 posto auto ogni 80 mq di Slp per addetti 1 posto auto ogni 10 mq/Slp per visitatori

Art 20.4 attività di interesse generale servizi

	1 posto auto ogni 30 mq/Slp per addetti
	1 posto auto ogni 4 mq/Slp per visitatori

Per posto auto si intende uno spazio di dimensioni minime pari a m. 5,00 x 2,80.

I parcheggi possono essere ricavati in aree sia all'interno della superficie coperta, sia all'esterno o promiscuamente.

I parcheggi di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, ma, nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via, purché il richiedente ne dimostri la disponibilità con atto di asservimento trascritto e purché tali spazi siano compresi in un raggio di m. 100.

Art. 41.2 Parcheggi privati negli interventi di recupero edilizio

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono essere riservati appositi spazi (frazionabili in posti macchina) per parcheggi privati nelle misure indicate al precedente *Art. 41.1 Parcheggi privati nelle nuove costruzioni* per i soli volumi in incremento rispetto all'esistente o interessati da cambio di destinazione d'uso.

Negli interventi di recupero edilizio nel Nucleo di Antica Formazione non è richiesta la disponibilità di aree a parcheggio privato anche se gli interventi comportino cambi di destinazione d'uso. I parcheggi possono essere ricavati in aree sia all'interno della superficie coperta, sia all'esterno o promiscuamente.

I parcheggi di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, ma, nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via, purché il richiedente ne dimostri la disponibilità con atto di asservimento trascritto e purché tali spazi siano compresi in un raggio di m. 200.

In tutti i casi in cui non sia possibile la realizzazione dei parcheggi né nell'area di pertinenza, né in area contigua, il Comune si riserva la facoltà di richiedere, in alternativa totale o parziale dell'area a parcheggio, la corresponsione di una somma commisurata all'estensione ed alla localizzazione dell'area e determinata con delibera quadro dal Consiglio Comunale e finalizzata alla realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici.

Art. 41.3 Autorimesse private

In ogni nuova costruzione (e nelle demolizioni e ricostruzioni) a destinazione residenziale o ricettiva è fatto obbligo, all'interno della dotazione di parcheggi di cui all'*Art. 41.1 Parcheggi privati nelle nuove costruzioni*, realizzare un numero di autorimesse chiuse (o coperte) nella proporzione di:

- per la residenza: un posto macchina per ogni unità immobiliare o appartamento e comunque nella misura non inferiore ad un posto macchina ogni 300 mc di volume;
- per gli edifici alberghieri e le pensioni: non meno di un posto macchina ogni tre posti letto.

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 possibilità di box esterni limitandola ai casi in cui è preesistente un fabbricato accessorio, entro il cui sedime sia insediabile il box stesso; sono inoltre ammesse autorimesse interrato 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 autorimesse** sono ammesse, purché 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.

Le autorimesse dei nuovi edifici saranno costruite prevalentemente all'interno della superficie coperta dell'edificio o comunque in aderenza ad esso.

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

Art. 41.4 Edifici e manufatti pertinenziali, accessori autorimesse, piscine

Sono considerati “**costruzione pertinenziale**” quei manufatti esterni all'edificio principale, completamente privi delle caratteristiche di abitabilità e di autonomia funzionale collocati sul medesimo lotto e destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di un fabbricato principale:

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

aventi le seguenti dimensioni:

- altezza non superiore a m. 2,60, calcolate dal piano di spiccato all'estradosso della copertura se piana o della media in caso di soletta inclinata (a falde);
- superficie coperta SC o comunque del manufatto, non superiore a 10,00 mq (nel calcolo della Superficie coperta va computata anche la sporgenza della gronda).

Entro i limiti dimensionali sopra indicati, le costruzioni pertinenziali non vengono considerate ai fini della verifica dell'indice di edificabilità volumetrica.

Sono considerati “**accessori**” le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale quali: box, autorimesse, aventi le seguenti dimensioni:

a) edifici accessori relativi alla residenza:

- altezza non superiore a m. 3,00, calcolate dal piano di spiccato all'estradosso della copertura se piana o della media in caso di soletta inclinata (a falde);

- superficie nei limiti del precedente art. 41.3

b) edifici accessori relativi ad edifici produttivi e terziari:

- altezza non superiore a m. 3,20, calcolate dal piano di spiccato all'estradosso della copertura se piana o della media in caso di soletta inclinata (a falde);

- superficie massima corrispondente ad $i/10$ della Slp dei fabbricati principali

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

Nel centro storico e negli areali agricoli di rilevanza ambientale e paesistica, 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 o accessorie (ripostigli, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza, purché non incidano negativamente sul paesaggio percepito.

Il progetto dei manufatti pertinenziali o accessori deve documentare:

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

L'intervento dovrà tendere alla massima coerenza sotto il profilo architettonico e di inserimento ambientale tra manufatto accessorio e contesto, sia per la scelta di materiali e colori che per dimensione e forma; non sono impiegabili materiali di recupero, lamiera o legname di scarto, prefabbricati in cls o lamiera metallica. Nei lotti edificati è ammessa la realizzazione di un unico manufatto pertinenziale/ accessorio su ogni area di pertinenza esclusiva di unità immobiliari esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel rispetto dei parametri sopra indicati, in aggiunta all' autorimessa.

Le autorimesse devono rispettare il sistema delle distanze dai fabbricati e dai confini fissato dal Piano delle Regole.

La costruzione di **nuovi accessori/ pertinenze a confine** è ammessa nei seguenti casi:

a) siano realizzati in aderenza dei fabbricati esistenti edificati sul confine, senza creazione di nuovi frontespizi;

b) previa trascrizione di un atto con il confinante attestante l'insussistenza di riserva da parte di quest'ultimo in relazione ad eventuali rigidità di futura collocazione volumetrica sul proprio lotto.

La costruzione di **nuovi accessori/ pertinenze** se non realizzate a confine, devono rispettare il sistema delle distanze dai fabbricati e dai confini fissato dal Piano delle Regole.

Gli edifici accessori sono ammessi a confine purché l'altezza massima, copertura compresa, non superi i 3,00 m; in caso di preesistente accessorio a confine sul fondo attiguo il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza.

Nel caso di preesistenti box a confine, le nuove costruzioni, sui fondi attigui, aventi pareti fronteggianti con aperture, possono essere collocate alla distanza di 10 m., calcolata in linea retta, dalla parete esterna dell'autorimessa e/o a distanza inferiore se la sovrapposizione tra i due fabbricati è minore di 12 m.

Gli edifici accessori 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.

Nel caso di fondi finitimi posti a quote diverse l'altezza massima dell'accessorio dovrà essere misurata rispetto alla quota più bassa tra quella del mappale su cui insiste l'edificio e quella del mappale confinante.

Le piscine scoperte pertinenti ai fabbricati residenziali, ricettivi alberghieri e socio assistenziali, possono essere realizzate in ogni tessuto, mentre sono vietate negli areali agronaturali (ad esclusione dei lotti ove insiste l'attività agrituristica o se di pertinenza di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT).

Le piscine coperte non sono considerate costruzioni pertinenti o accessori.

In tutti gli ambiti la realizzazione di piscine, dove ammissibili, dovrà avvenire a raso; solo in caso di terreni in pendenza eventuali muri di contenimento non potranno superare i m. 1,20 di altezza fuori terra.

In ogni caso le piscine dovranno rispettare la distanza minima di m. 1,50 dal confine di proprietà.

Sono sempre consentiti manufatti aventi superficie massima di 3 mq e con altezza non superiore a m. 1,80 privi di opere murarie al suolo.

Manufatti eventualmente eccedenti alle dimensioni e alle consistenze indicate nel presente articolo soggiacciono all'ordinaria disciplina del rispettivo tessuto.

Art. 41.5 Strutture temporanee stagionali

E' ammessa la possibilità di installare nel territorio comunale manufatti leggeri, anche prefabbricati, e 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 (comunque per periodi non superiori, nel complesso, a mesi sei nell'anno solare) senza l'osservanza degli indici di edificabilità, propri della zona, stabiliti dal Piano delle Regole, ma nell'osservanza dei soli limiti di Codice Civile.

Escludendo l'area destinata al mercato le strutture di cui sopra 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.

Art. 41.6 Serre bioclimatiche

Nei tessuti consolidati e negli edifici residenziali esistenti in aree agricole, sono ammesse, ad esclusione che negli immobili vincolati ai sensi dell'art. 136 comma 1, lettera b) – c) del D.lgs. 22/01/04 n. 42 "Codice dei beni culturali" e negli edifici appartenenti al centro storico, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva.

In base alla L.R. Lombardia n. 39 del 2004 e alla DGR 10/1216 del 10.01.2014 - le serre bioclimatiche, destinate allo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi dovranno rispettare le distanze dai confini o dai fabbricati.

Art. 42 Viabilità e accessi carrai

Le strade si classificano in relazione alle funzioni svolte ed agli Enti proprietari secondo i disposti del D.Lgs. 30.04.92 n. 285 Codice della Strada e del D.P.R. 16.12.92 n. 495 Regolamento di Attuazione.

Per la classificazione delle strade vedasi le Tavole DdP11.

Le aree destinate dal PGT alla viabilità, come identificate nelle tavole del Piano delle Regole, sono preordinate all'esproprio ed alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinato dal Piano dei Servizi.

Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti si assume il calibro stradale di riferimento come definito dal Piano dei Servizi in relazione alla tipologia della strada.

La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici e delle recinzioni preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento. Ove richiesto dai competenti uffici comunali potrà essere prescritto un ulteriore arretramento di m 1,50 al fine di realizzare il marciapiede.

I nuovi percorsi veicolari privati di distribuzione e di accesso agli edifici, devono avere larghezza non inferiore a m 5,00 ad eccezione di passi carrabili al servizio di non più di due abitazioni che debbono avere larghezza non inferiore a m 3,00; la presente disposizione non si applica alle aree edificabili interessate da nuove costruzioni o anche in caso di ristrutturazioni di edifici esistenti, qualora i percorsi veicolari e di accesso esistenti siano di larghezza inferiore alle misure sopra indicate.

Gli accessi carrai sono disciplinati dal regolamento Edilizio comunale, fatte salve le misure da applicarsi a discrezione finalizzate alla tutela della sicurezza stradale, con particolare riferimento alle intersezioni e alle conformazioni stradali.

Di norma gli accessi carrai dovranno essere arretrati di m. 4,50 rispetto al filo stradale fatto salvo i cancelli, sbarre e dissuasori automatizzati.

Art. 43 Tutela del verde e aree di pertinenza

A tutte le istanze di intervento le cui opere edilizie interessino anche le alberature, è fatto obbligo di allegare il rilievo e il progetto dettagliato di sistemazione degli spazi aperti, delle zone alberate, delle zone a prato e coltivate, e della definizione dei materiali da impiegare, con particolare riferimento alle zone esterne pavimentate.

E' vietato l'utilizzo di aree a parco e aree boscate per depositi di qualsiasi tipo.

Al fine di limitare lo sviluppo delle superfici impermeabilizzate e migliorare le caratteristiche microclimatiche degli spazi esterni, le aree destinate a parcheggio di uso pubblico dovranno essere di preferenza realizzate con pavimentazioni semipermeabili, ad elementi prefabbricati discontinui che consentano l'inerbimento e, parzialmente, la diffusione naturale dell'acqua nel sottosuolo. Gli autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono da considerarsi filtranti al 50% mentre gli autobloccanti in P.V.C. sono da considerarsi filtranti al 100%.

Nei piazzali e parcheggi di uso pubblico di dimensione superiore a 1.000 mq (compresi gli spazi di manovra) tale pavimentazione è prescritta obbligatoriamente. In tali casi è inoltre da prevedere la raccolta delle acque di prima pioggia e il loro trattamento per la disoleazione e decantazione, con successivo avvio alla fognatura delle acque nere o il ripascimento della falda sotterranea attraverso pozzi disperdenti.

Per le aree a parcheggio di pertinenza di fabbricati o complessi edilizi con funzioni direzionali, produttive e commerciali e per i parcheggi di interscambio, la dimensione minima per la quale è richiesta la raccolta e il trattamento delle acque di prima pioggia è ridotta a 500 mq.

In tutte le aree del Tessuto Urbano Consolidato è previsto che almeno il 20% delle aree di pertinenza degli edifici di nuova costruzione sia sistemato a verde piantumato.

In tutte le aree scoperte e/o libere interne ed esterne al TUC, è fatto divieto di installare impianti fotovoltaici a terra.

Art. 44 Recinzioni

Gli spazi liberi tra edifici, giardini e 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 quelli 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. qualora ci sia il marciapiede e di cm 65 in sua mancanza e dell'altezza totale di m. 2,00 max;
- nei tessuti residenziali consolidati potranno essere realizzate cancellate in ferro dell'altezza totale di m. 2,00 max compreso zoccolo di cm. 50 max., oppure recinzioni realizzate con pali e rete metallica verde dell'altezza totale di m. 2,00 max mascherate con siepi adeguatamente mantenute e regolate oppure, solo in corrispondenza di confini tra privati, recinzioni in muratura aventi un'altezza massima di m. 1,80.;
- negli altri tessuti le recinzioni dovranno essere costituite da cancellate in ferro e / o legno, o recinzioni con pali e rete metallica verde mascherata con siepe, di altezza totale di m. 2,00 max con eventuale zoccolo di cm. 50 max.

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 m. 1,80 ed essere costituite da staccionate in legno o da paletti e rete metallica verde, preferibilmente mascherate con siepi; in ogni caso tali recinzioni non potranno essere costruite ad una distanza superiore a m. 50,00 dalle costruzioni di loro pertinenza.

Sono inoltre ammesse le recinzioni temporanee per la protezione di nuove vegetazioni o per altri motivi relativi all'esercizio della attività agricola.

In caso di recinzioni afferenti a cascinali, ad edifici storici o edifici di particolare pregio, sono ammesse recinzioni realizzate in muratura (laterizio o pietrame) di h. max. 2,00 m.

Tali manufatti dovranno riproporre gli elementi tipici della tradizione in armonia con le caratteristiche tipologiche del fabbricato, quali pilastri in mattoni a vista, corsi in laterizio a vista, in pietra a vista, a spina di pesce, copertine in pietra, ecc; è consentito l'intonaco rustico o a civile, con colorazione in armonia con l'edificio principale.

Negli ambiti boscati le recinzioni esistenti realizzate con muri a secco devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico; mentre non sono ammesse recinzioni di ogni genere tranne che siano riferite alle immediate pertinenze di fabbricati e impianti, in tale caso dovranno essere della tipologia consentita per le aree agricole o che siano riferite a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica incolumità.

Realizzazioni di recinzioni con caratteristiche diverse da quelle indicate nel presente articolo, in quanto più adeguate allo stato reale dei luoghi potranno essere ammesse solo previo rilascio parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

In tutto il territorio comunale dovrà essere realizzato un arretramento degli eventuali accessi o passi carrai di almeno 4,00 m. dal ciglio stradale. Sono ammesse eventuali deroghe nei casi previsti dall'art. 46 comma 4 del D.P.R. 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), previo parere dell'Ufficio di Polizia Locale.

Per quanto riguarda gli incroci, ferme restando le norme vigenti in materia, si stabilisce quanto segue:

- dal vertice degli allineamenti si seguirà una linea di raccordo – in curva o rettilinea - 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;
- le recinzioni saranno costituite da cancellata o recinzione a giorno, posta in modo da consentire una perfetta visibilità per una lunghezza minima di m. 10,00 per ogni lato, partendo dal vertice; identicamente la visibilità dovrà essere garantita anche nel caso di posa di siepi;
- sono proibite zoccolature superiori a m. 0,50 salvo in caso di contenimento delle terre; queste dovranno in ogni caso essere sistemate con pendenze delle scarpate a 45 gradi.
- sono pure proibite le siepi oltre i m. 0,70 di altezza, con riferimento al piano stradale e la posa di teli e/o sistemi oscuranti a ridosso interno 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 inferiore ai 6 metri esterne al tessuto storico, le recinzioni devono essere realizzate a non meno di m. 3,00 dalla mezzera stradale esistente, salvo diverse prescrizioni legislative nazionali e regionali.

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 m. 3,00 dalla mezzera 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

Art. 45 Conservazione della morfologia del territorio

In tutto il territorio comunale sono vietati i movimenti di terra, sia di scavo che di riporto che alterino la morfologia del terreno. Sono pure vietati intubazioni e/o canalizzazioni di fossati, rogge e torrenti, se non disposti dai competenti servizi pubblici nell'ambito di interventi di salvaguardia ambientale e/o a protezione delle zone urbanizzate.

Movimenti di terra contenuti saranno tuttavia ammessi se, previo idoneo progetto di sistemazione ambientale e apposito referto idrogeologico, se ne riconoscerà l'interesse generale in termini di compatibilità ambientale e paesistica.

Il progetto dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- 1.) Rilievo del terreno allo stato naturale - esteso ad una fascia di m 15,00 attorno all'area interessata dalle trasformazioni - in scala non inferiore a 1:200, completo di piano quotato con curve di livello ogni metro, riferito a capisaldi immutabili e fissi (strade, cippi, muri stabili, costruzioni limitrofe, ecc.);
- 2.) Progetto di sistemazione del terreno redatto come al punto 1.);
- 3.) Fotografie del terreno, in cui siano visibili modellature che saranno predisposte sul posto al fine di rendere perfettamente visibili le trasformazioni che si intendono eseguire.

L'incidenza paesistica dell'intervento dovrà essere valutata in relazione all'espressione del parere della Commissione del Paesaggio. Sarà in ogni caso sottoposto al parere della medesima Commissione se interessante un'area di superficie superiore a mq 30,00 o un volume di terra movimentata superiore a mc 45,00.

Di tale visita verrà redatto apposito verbale dal quale risultino, oltre ai nomi dei partecipanti ed alla data:

- a.) la descrizione delle opere in oggetto alla domanda;
b.) le motivazioni in base alle quali si ritengono necessarie le opere.

Art. 46 Norme di salvaguardia degli spazi naturali

Per tutti gli ambiti del territorio non urbanizzato il Piano delle Regole prevede il consolidamento e il recupero dei valori di integrità naturale delle aree a livello geomorfologico, floro-faunistico, di fruizione del turismo sostenibile, garantendo ampia fruibilità e percorribilità.

Pertanto tutti gli interventi dovranno tendere a minimizzare gli effetti dei processi di parcellizzazione e suddivisione delle aree naturali al fine di garantire la tutela della rete ecologica intesa anche come ampia permeabilità del territorio alla fauna e flora autoctone, pur agevolando azioni di presidio ambientale mediante l'esercizio di attività agricole di tipo hobbistico.

Al fine della tutela di questo territorio non è consentito:

- l'eliminazione o la modificazione in maniera sostanziale dell'orografia del territorio, in particolare i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione con obbligo di realizzare muri di sostegno in pietra a vista; eventuali nuovi terrazzamenti e/o muri di sostegno con altezza superiore a m. 2,50 dovranno essere mitigati con opportuna vegetazione;
- l'abbattimento o comunque danneggiamento degli alberi che abbiano particolare valore ambientale, paesistico e scientifico;
- la costruzione di nuove strade veicolari in zone boschive salvo quelle esplicitamente previste dal PGT e quelle previste dai Piani di Orientamento Forestale; non è ammesso eliminare, interrompere o alterare le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e in ogni caso riportate nelle mappe catastali; negli ambiti agricoli inoltre è vietata la formazione di aree pavimentate e di depositi di materiale e cose che non siano attinenti alla conduzione del fondo ed all'attività agricola insediata;
- l'intercettazione della falda freatica con conseguente adduzione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- la creazione di invasi artificiali per irrigazione, con fondo e diga in terra, salvo quelli autorizzati dall'ufficio competente;
- l'esercizio fuori dalle sedi veicolari proprie e a queste appositamente riservate, di attività ricreative e sportive con veicoli a motore di qualsiasi tipo;
- la costruzione di discariche di terreni di sterro, macerie e altri materiali di rifiuto;
- l'effettuazione di scarichi nei canali e nei corsi d'acqua senza preventiva depurazione;
- l'asporto o la manomissione di porzioni di pareti rocciose e fossili in esse intercluse, salvo che per motivi di ricerca scientifica dichiarati e autorizzati;

I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a tutela e conservazione anche se non specificatamente individuati dal PGT.

Art. 47 Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica

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

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

In particolare tali tecniche consentono di realizzare:

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

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

Art. 48 Rete ecologica

La rete ecologica provinciale è stata recepita ed integrata a scala locale mediante l'individuazione dei corridoi sia di scala territoriale che locale, come è stato evidenziato nelle Tavole DdPo4 e DdP10, in stretta relazione con gli ambiti di cui all'a DGR 26/11/2008 n. 8/8515 prevede che per i comuni appartenenti a province che abbiano già individuato la loro Rete Ecologica Provinciale (REP) in coerenza con la Rete Ecologica Regionale, gli Schemi di REC comunali potranno essere costituiti da uno stralcio della REP che dovrà comprendere le aree dei comuni contermini, in modo da rendere conto delle relazioni spaziali sensibili e delle opportunità privilegiate di riequilibrio. In tal senso fa parte integrante del PdR la tavola DdPo4 Carta ecologica sovracomunale.

Il Piano delle Regole, come evidenziato nella tavola PdR01 Previsioni di Piano ha individuato inoltre dei punti di passaggio faunistici al fine di rafforzare i corridoi ecologici previsti dalla Rete Ecologica Provinciale, per il superamento di barriere costituite da manufatti lineari, al fine di consentire lo spostamento faunistico fra Core Areas individuate, quindi la conservazione della biodiversità.

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

Potranno essere realizzati anche mediante convenzionamento con privati.

Tutti gli interventi che verranno realizzati all'interno dei varchi e dei corridoi della rete ecologica locale dovranno essere sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza da parte dell'ente gestore del SIC.

Art. 49 Infrastrutture tecnologiche

Le infrastrutture tecnologiche di nuova realizzazione dovranno tenere conto di quanto previsto dalla D.g.r. 10974/2009 "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale".

Nel Comune di Cittiglio è ammessa la possibilità di installare impianti solari, termici e fotovoltaici tranne che negli edifici vincolati ai sensi art. 136 del D.lgs 42/2004; sugli edifici, nelle parti prospicienti gli spazi pubblici, e sugli edifici nei centri storici, sono ammesse solo soluzioni integrate che non alterino in modo sostanziale i caratteri cromatici e materici dei manufatti.

Art. 50 tutela delle nidificazioni

E' fatto divieto a chiunque di distruggere, rimuovere o danneggiare i nidi di rondine Balestruccio, Rondone comune e specie affini, in tutto il territorio comunale anche nel periodo non riproduttivo (autunno-inverno).

E' ammessa la deroga al divieto di cui sopra, solo in caso di restauro o ristrutturazione dei fabbricati, esclusivamente al di fuori del periodo di nidificazione, ovverosia tra il 1 settembre e il 20 febbraio di ogni anno, previa Autorizzazione degli Assessorati competenti, stando attenti a lasciare siti o strutture idonee dopo la ristrutturazione e/o tramite installazione di nidi artificiali idonei.

Nel rifacimento dei tetti andranno mantenute aperte le cavità dei coppi posti in prima fila

Si prescrive di utilizzare intonaco rugoso per agevolare la costruzione dei nidi di rondini e balestrucci sotto ai cornicioni degli edifici e che i medesimi sottotetti vengano mantenuti con un angolo retto di 90°.

Art. 51 Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico

Nella cartografia del Piano vengono individuate le aree in cui è interdetta **la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo** lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del r.d. 773/1931, che corrispondono ad una fascia di 500 m. a partire dai luoghi sensibili come previsto dall'art. 5 della l.r. 8/2013.

La definizione dei luoghi sensibili è stata effettuata in base alla D.g.r. 24 gennaio 2014 n. X/1274

CAPO VII – NORME GEOLOGICHE DI PIANO**Art. 52 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 è contenuta nell'Allegato 5 alla D.G.R. 28 maggio 2008 n. 8/7374 "Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito in Lombardia finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei piani di governo del territorio".

Vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: insieme delle caratteristiche dei complessi idrogeologici che costituiscono la loro suscettività specifica ad ingerire e diffondere un inquinante idrico o idroveicolato.

Studi ed indagini preventive e di approfondimento: insieme degli studi, rilievi, indagini e prove in sito e in laboratorio, commisurate alla importanza ed estensione delle opere in progetto e alle condizioni al contorno, necessarie alla verifica della fattibilità dell'intervento in progetto, alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo e a indirizzare le scelte progettuali ed esecutive per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce, ottimizzando la progettazione sia in termini di costi che di tempi.

Gli studi e le indagini a cui si fa riferimento sono i seguenti:

- Indagini geognostiche (IGT): indagini con prove in sito e laboratorio, comprensive di rilevamento geologico di dettaglio, assaggi con escavatore, prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica, indagini geofisiche in foro, indagini geofisiche di superficie, caratterizzazione idrogeologica ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 "*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*".
- Valutazione di stabilità dei fronti di scavo e dei versanti (SV): valutazione preliminare, ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 "*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*", della stabilità dei fronti di scavo o di riporto a breve termine, in assenza di opere di contenimento, determinando le modalità di scavo e le eventuali opere provvisorie necessarie a garantire la stabilità del pendio durante l'esecuzione dei lavori. Nei terreni/ammassi rocciosi posti in pendio, o in prossimità a pendii, oltre alla stabilità localizzata dei fronti di scavo, deve essere verificata la stabilità del pendio nelle condizioni attuali, durante le fasi di cantiere e nell'assetto definitivo di progetto, considerando a tal fine le sezioni e le ipotesi più sfavorevoli, nonché i sovraccarichi determinati dalle opere da realizzare, evidenziando le opere di contenimento e di consolidamento necessarie a garantire la stabilità a lungo termine.

Le indagini geologiche devono inoltre prendere in esame la circolazione idrica superficiale e profonda, verificando eventuali interferenze degli scavi e delle opere in progetto nonché la conseguente compatibilità degli stessi con la suddetta circolazione idrica.

Nelle **AREE IN DISSESTO**, per una maggiore definizione della pericolosità e del rischio, possono essere utilizzate le metodologie riportate nella Parte II dell'Allegato 2 alla D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566

“*Procedure di dettaglio per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da frana*” e nell’Allegato 4 alla D.G.R. 28 maggio 2008 n. 8/7374 “*Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico*”

- Verifica di Compatibilità Idrogeologica (CI): Valutazione tecnica (a firma di un geologo) per la verifica della compatibilità dell’opera in progetto con la presenza di acque sotterranee captate ad uso idropotabile.
- Recupero morfologico e ripristino ambientale (SRM): studio volto alla definizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, che consentano di recuperare il sito alla effettiva e definitiva fruibilità per la destinazione d’uso conforme agli strumenti urbanistici.
- Compatibilità idraulica (SCI): studio finalizzato a valutare la compatibilità idraulica delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali o più in generale delle proposte di uso del suolo, ricadenti in aree che risultino soggette a possibile esondazione secondo i criteri dell’Allegato 4 alla D.G.R. 28 maggio 2008 n. 8/7374 “*Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico*” e della direttiva “*Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all’interno delle fasce A e B*” approvata con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 dell’11 maggio 1999, aggiornata con deliberazione n. 10 del 5 aprile 2006, come specificatamente prescritto nelle diverse Classi di fattibilità geologica (articolo 3).
- Indagini preliminari sullo stato di salubrità dei suoli (ISS) ai sensi del Regolamento di Igiene comunale (o del Regolamento di Igiene Tipo regionale) e/o dei casi contemplati nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 “*Norme in materia ambientale*”: insieme delle attività che permettono di ricostruire gli eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee). Nel caso di contaminazione accertata (superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione – Csc) devono essere attivate le procedure di cui al D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 “*Norme in materia ambientale*”, comprendenti la redazione di un Piano di caratterizzazione (PCA) e di un Progetto operativo degli interventi di bonifica (POB) in modo da ottenere le informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

Interventi di tutela ed opere di mitigazione del rischio da prevedere in fase progettuale

Complesso degli interventi e delle opere di tutela e mitigazione del rischio, di seguito elencate:

- Opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee (RE)
- Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale (IRM)
- Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS)
- Dimensionamento delle opere di difesa passiva/attiva e loro realizzazione prima degli interventi edificatori (DP)
- Predisposizione di sistemi di controllo ambientale (CA) per gli insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alle tipologie di intervento (piezometri di controllo della falda a monte e a valle flusso dell’insediamento, indagini nel terreno non saturo per l’individuazione di eventuali contaminazioni in atto, ecc.)
- Interventi di bonifica (BO) ai sensi del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 “*Norme in materia ambientale*”, qualora venga accertato lo stato di contaminazione dei suoli;
- Collettamento degli scarichi idrici e/o dei reflui in fognatura (CO).

Zona di tutela assoluta dei pozzi a scopo idropotabile: è costituita dall’area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un’estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve

essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio (D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 “*Norme in materia ambientale*”, art. 94, comma 3).

Zona di rispetto dei pozzi a scopo idropotabile: 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 captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa (D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 “*Norme in materia ambientale*”, art. 94, comma 4).

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:

- a. Edifici destinati a sedi dell’Amministrazione Regionale *
- b. Edifici destinati a sedi dell’Amministrazione Provinciale *
- c. Edifici destinati a sedi di Amministrazioni Comunali *
- d. Edifici destinati a sedi di Comunità Montane *
- e. Strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze (COM, COC, ecc.)
- f. Centri funzionali di protezione civile
- g. Edifici ed opere individuate nei piani d’emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell’emergenza
- h. Ospedali e strutture sanitarie, anche accreditate, dotati di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione
- i. Sedi Aziende Unità Sanitarie Locali **
- j. 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 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 competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

Edifici

- a. Asili nido e scuole, dalle materne alle superiori
- b. Strutture ricreative, sportive e culturali, locali di spettacolo e di intrattenimento in genere

- c. 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)
- d. Strutture sanitarie e/o socioassistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi, ecc.)
- e. Edifici e strutture aperti al pubblico destinate alla erogazione di servizi, adibiti al commercio* suscettibili di grande affollamento
- f.

** 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

- a. 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
- b. Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale (FNM, metropolitane)
- c. Porti, aeroporti ed eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
- d. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica
- e. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.)
- f. Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali
- g. Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e portatile, televisione)
- h. Strutture a carattere industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi
- i. Opere di ritenuta di competenza regionale.

Polizia idraulica: comprende tutte le attività che riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua e mantenere l'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Art. 53 Indagini ed approfondimenti geologici

Lo studio geologico di supporto alla pianificazione comunale “Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/08”, che dovrà essere contenuto integralmente nel Documento di Piano – Quadro conoscitivo del Piano di Governo del Territorio, ha la funzione di orientamento urbanistico, ma non può essere sostitutivo delle relazioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008 “Nuove Norme tecniche per le costruzioni”.

Lo scopo dello studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio (PGT) è infatti quello di definire un quadro delle caratteristiche fisiche dell'area e fornire una base progettuale su cui compiere le necessarie scelte per l'adeguata gestione e pianificazione del territorio stesso.

Gli approfondimenti d'indagine non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14 gennaio 2008.

PIANI ATTUATIVI

Rispetto alla componente geologica ed idrogeologica, la documentazione minima da presentare a corredo del piano attuativo dovrà necessariamente contenere tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le classi di fattibilità geologica in cui ricade il piano attuativo stesso, che a seconda del grado di approfondimento, potranno essere considerati come anticipazioni o espletamento di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*”.

In particolare dovranno essere sviluppati, sin dalla fase di proposta, gli aspetti relativi a:

- interazioni tra il piano attuativo e l'assetto geologico-geomorfologico e/o l'eventuale rischio idrogeologico;
- interazioni tra il piano attuativo e il regime delle acque superficiali;
- fabbisogni e smaltimenti delle acque (disponibilità dell'approvvigionamento potabile, differenziazione dell'utilizzo delle risorse in funzione della valenza e della potenzialità idrica, possibilità di smaltimento in loco delle acque derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli e presenza di un idoneo recapito finale per le acque non smaltibili in loco).

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria (quest'ultima solo nel caso in cui comporti all'edificio esistente modifiche strutturali di particolare rilevanza) dovranno essere progettati adottando i criteri di cui al D.M. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*”.

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- 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 (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – *Spectral Analysis of Surface Waves*, MASW – *Multichannel Analysis of Surface Waves* - o REMI – *Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity*), 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 dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata;

- definizione della categoria del suolo di fondazione in accordo al D.M. 14 gennaio 2008 sulla base del profilo di V_s ottenuto e del valore di V_{s30} calcolato;
- definizione dello spettro di risposta elastico in accordo al D.M. 14 gennaio 2008.

All'interno delle AREE A PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL) individuate in Tavola 6 e Tavola 9, per le nuove progettazioni degli 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 PSL Z3-Z4 con $FA > FA$ (valore soglia Comunale in funzione del tipo di terreno di fondazione B-C-D-E), si devono applicare le Norme Tecniche sulle Costruzioni di cui alla d.m. 14 gennaio 2008, definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla D.G.R. n. 8/7374/2008.

- 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 (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – *Spectral Analysis of Surface Waves* -, MASW - *Multichannel Analysis of Surface Waves* - o REMI – *Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity* -), 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 (es. 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;
- Valutazione dei fenomeni di liquefazione all'interno delle zone PSL Z2.

Per quanto concerne la tipologia di indagine minima da adottare per la caratterizzazione sismica locale si dovrà fare riferimento alla seguente tabella guida. L'estensione delle indagini dovrà essere commisurata all'importanza e alle dimensioni delle opere da realizzare, alla complessità del contesto geologico e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata.

Tipologia opere	Indagine minima prescritta
Edifici residenziali semplici, con al massimo 2 piani fuori terra, con perimetro esterno inferiore a 100 m, aventi carichi di progetto inferiori a 250 kN per pilastro e a 100 kN/m per muri continui	Correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica integrate in profondità con estrapolazione di dati litostratigrafici di sottosuolo
Edifici e complessi industriali, complessi residenziali e singoli edifici residenziali non rientranti nella categoria precedente	Indagini geofisiche di superficie: <i>SASW – Spectral Analysis of Surface Waves</i> -, <i>MASW - Multichannel Analysis of Surface Waves</i> - o <i>REMI – Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity</i>
Opere ed edifici strategici e rilevanti, (opere il cui uso prevede affollamenti significativi, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali)	Indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole)

In data 23 giugno 2009 è stata approvata la legge 24 giugno 2009, n° 77 “*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di Aprile 2009 e ulteriori interventi di protezione civile*”. Tale provvedimento, pubblicato sulla G.U. n° 147 del 27 giugno 2009 ed entrato in vigore il 28 giugno 2009, contiene disposizioni inerenti al settore lavori pubblici.

In particolare, l'art. 1bis anticipa al 1° luglio 2009 l'entrata in vigore delle Norme Tecniche per le Costruzioni, di cui al D.M. 14 gennaio 2008. Pertanto questo provvedimento annulla di fatto l'ultima proroga, contenuta nella legge 27 febbraio 2009 n° 14, che fissava al 1° luglio 2010 l'applicazione delle predette norme tecniche.

Art. 54 Classi di Fattibilità Geologica

La carta della fattibilità geologica per le azioni di piano è stata redatta a scala 1:5.000 (**Tavola 9**) e alla scala 1:10.000 (**Tavola 10**) per l'intero territorio comunale.

Nella Tavola 10 si segnala che la perimetrazione della fattibilità geologica operata sulla base a scala 1:10.000 (C.T.R.) è stata effettuata utilizzando e “ri-scalando” i poligoni definiti sulla base del rilievo aerofotogrammetrico comunale.

La suddivisione in aree omogenee dal punto di vista della pericolosità/vulnerabilità effettuata nella fase di sintesi (**Tavola 8**), è stata ricondotta a diverse classi di fattibilità in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, secondo quanto prescritto dalla 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.

Per l’intero territorio comunale, l’azzonamento prioritario per la definizione della carta della fattibilità geologica è risultato quello relativo al rischio idrogeologico (instabilità di versante) e quello idraulico (settore nord).

Vengono qui riportate le definizioni delle classi di fattibilità secondo la D.G.R. 2616/11:

• **Classe 1 (colore bianco): Fattibilità senza particolari limitazioni**

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato 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 settembre 2005 Norme tecniche per le costruzioni”.

• **Classe 2 (colore giallo): Fattibilità con modeste limitazioni**

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate 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 3 (colore arancione): Fattibilità con consistenti limitazioni**

La classe comprende le aree nelle quali sono state rilevate 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.

L’utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell’area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio. Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d’uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.

• **Classe 4 (colore rosso): Fattibilità con gravi limitazioni**

L’alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all’utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d’uso.

Norme generali valide per tutte le classi di fattibilità geologica 4

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 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 insediativi. 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 con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.

Come ricordato negli articoli precedenti e indipendentemente dalle prescrizioni e indicazioni contenute nelle singole classi di fattibilità individuate (e 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).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste 14/01/2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni".

Tale normativa indica che per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce, sia pubblico che privato, deve essere prevista la caratterizzazione geologica e la modellazione geotecnica dei terreni ottenuta per mezzo di studi, rilievi, indagini e prove, commisurate alla importanza ed estensione delle opere in progetto.

Le relazioni geologiche e geotecniche previste dal D.M. 14/01/08 hanno lo scopo di valutare la fattibilità delle opere, garantire la stabilità e la sicurezza dei manufatti limitrofi e l'idoneità delle scelte progettuali ed esecutive.

CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI				
SOTTOCLASSE	TIPOLOGIA DI VULNERABILITA'	CARATTERI DISTINTIVI	CARATTERI LIMITANTI	PRESCRIZIONI E INDAGINI PREVENTIVE NECESSARIE E INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
2A	Assenza di particolari situazioni di vulnerabilità	Aree a moderata acclività (valori compresi tra 10° e 20°) su versanti caratterizzati dalla presenza di depositi glaciali	<p>Presenza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Versanti localmente con pendenze deboli; •Substrato roccioso sub-affiorante. <p>Possibile presenza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Falda idrica a bassa soggiacenza; 	<p>Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.</p> <p>È richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo e a discrezione del professionista un'eventuale analisi di stabilità dei versanti (SV).</p> <p>L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.</p> <p>Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).</p> <p>Sono da prevedere opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS).</p> <p>La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque</p>
2B	Assenza di particolari situazioni di vulnerabilità	Aree di fondovalle con depositi grossolani ad elevata permeabilità e caratteristiche geotecniche da mediocri a discrete	<p>Possibile presenza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Settori a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche; •Falda idrica a bassa soggiacenza 	<p>Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).</p> <p>Sono da prevedere opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS).</p> <p>La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque</p>

				<p>sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 “Norme in materia ambientale”. È richiesta inoltre un’analisi di stabilità del versante.</p> <p>Per la sola classe 2B si rende necessaria l’effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell’intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture e viceversa (CI).</p>
--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI				
SOTTOCLASSE	TIPOLOGIA DI VULNERABILITA'	CARATTERI DISTINTIVI	CARATTERI LIMITANTI	PRESCRIZIONI E INDAGINI PREVENTIVE NECESSARIE E INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
3A	Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico	Aree in roccia affiorante o sub-affiorante, localmente con spessori rilevanti di depositi di copertura. Superfici moderatamente acclivi, aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile	<p>Presenza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elevata vulnerabilità della falda acquifera captata a scopo idropotabile; • Substrato roccioso affiorante/sub-affiorante con elevato grado di permeabilità; • Versanti moderatamente acclivi. <p>Possibile presenza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Falde sospese. 	<p>Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.</p> <p>È richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo e un'analisi di stabilità del versante (SV).</p> <p>La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un'ideale progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.</p> <p>Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).</p>
3B	Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche	Aree con presenza di materiali di riporto; aree colmate.	<p>Possibile presenza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terreni a basso grado di addensamento con scarse caratteristiche geotecniche; • Disomogeneità nella distribuzione dei parametri geotecnici; 	

			<ul style="list-style-type: none">• Problematiche ambientali legate a terreni costituiti da materiali di origine ignota.	<p>Sono da prevedere opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS).</p> <p>Si rende necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative sullo sfruttamento idropotabile (CI).</p> <p>Per la sola classe 3B la modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".</p>
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI				
SOTTOCLASSE	TIPOLOGIA DI VULNERABILITA'	CARATTERI DISTINTIVI	CARATTERI LIMITANTI	PRESCRIZIONI E INDAGINI PREVENTIVE NECESSARIE E INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
3C	Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico, idrogeologico e geotecnico	Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza (T.R. > 100 anni) e/o con modesti valori di velocità ed altezze d'acqua tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità di edifici e infrastrutture e lo svolgimento di attività economiche; vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile.	Presenza di: <ul style="list-style-type: none"> • Aree esondabili; • Aree a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche; • Falda libera a bassa soggiacenza; • Elevata vulnerabilità della falda acquifera captata a scopo idropotabile; 	Vigono le limitazioni previste dall'art. 9 comma 6 delle N.d.A. del PAI ("Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico") definite in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici così come definiti nell'Elaborato 2 del PAI e come indicati nella Carta dei Vincoli. Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. È richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV). La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea

				<p>progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.</p> <p>Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Sono da prevedere opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS). Si rende necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI).</p> <p>È richiesta la redazione di uno studio di compatibilità idraulica degli interventi ed uno studio idraulico per la definizione delle aree esondabili nell'intorno dell'area di interesse. Per la progettazione di opere di difesa dalle acque si dovranno privilegiare soluzioni con l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (SCI).</p>
--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI				
SOTTOCLASSE	TIPOLOGIA DI VULNERABILITA'	CARATTERI DISTINTIVI	CARATTERI LIMITANTI	PRESCRIZIONI, INDAGINI PREVENTIVE NECESSARIE, INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
3D	Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico	Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero captato ad uso idropotabile in aree con depositi di conoide ad elevata permeabilità	<p>Presenza di</p> <ul style="list-style-type: none"> Elevata vulnerabilità della falda acquifera captata a scopo idropotabile. <p>Possibile presenza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche; Falda idrica a bassa soggiacenza. 	<p>Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.</p> <p>È richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.</p> <p>La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un'ideale progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche. Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Sono da prevedere opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS). Si rende necessaria l'effettuazione di uno studio di</p>

				<p>compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI) e dei possibili effetti negativi sugli aspetti qualitativi e quantitativi dell'acquifero.</p> <p>La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".</p>
--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI				
SOTTOCLASSE	TIPOLOGIA DI VULNERABILITA'	CARATTERI DISTINTIVI	CARATTERI LIMITANTI	PRESCRIZIONI E INDAGINI PREVENTIVE NECESSARIE E INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
3E	Aree vulnerabili dal punto di vista dell'instabilità dei versanti	Versanti in roccia con valori di acclività >35°	Presenza di: <ul style="list-style-type: none"> • Ridotto spessore dei depositi quaternari di copertura; • Valori di acclività medio-elevati Possibile presenza di: <ul style="list-style-type: none"> • Falda idrica a bassa soggiacenza. 	Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea. È richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo e un'analisi di stabilità del versante (SV).
3F	Aree vulnerabili dal punto di vista dell'instabilità dei versanti	Aree di versante con valori di acclività superiori a 20° su terreni eterogenei di origine glaciale	Presenza di: <ul style="list-style-type: none"> • terreni su pendii caratterizzati da pendenze da medie ad elevate • aree a drenaggio lento o difficoltoso per la presenza di substrato roccioso affiorante o sub-affiorante Possibile presenza di: <ul style="list-style-type: none"> • Falda idrica a bassa soggiacenza. 	La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un'ideale progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque. L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche. Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM). Sono da prevedere opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS). Per la sola classe 3E si dovrà procedere ad un rilievo geomeccanico (RG) degli ammassi rocciosi.

CLASSE 4 – FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI				
SOTTOCLASSE	TIPOLOGIA DI VULNERABILITA'	CARATTERI DISTINTIVI	CARATTERI LIMITANTI	PRESCRIZIONI E INDAGINI PREVENTIVE NECESSARIE E INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
4A	Aree vulnerabili dal punto di vista dell'instabilità dei versanti	Aree a franosità superficiale diffusa	Presenza di: <ul style="list-style-type: none"> • Versanti ad elevata acclività; • Terreni granulari sciolti. 	Sono consentite solo opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza (idrogeologica o idraulica) dei siti. Gli interventi di sistemazione dovranno privilegiare l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica. Vigono le limitazioni previste dall'art. 9 (comma 2 per la classe 4B e comma 4 per la classe 4C) delle N.d.A. del PAI ("Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico") definite in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici così come definiti nell'Elaborato 2 del PAI e come indicati nella Carta dei Vincoli. La classe 4A non è soggetta a tali limitazioni in quanto esclusa dal quadro del dissesto PAI
4B	Aree vulnerabili dal punto di vista dell'instabilità dei versanti	Area di frana attiva	Presenza di: <ul style="list-style-type: none"> • Versanti ad elevata acclività • Terreni granulari con basso grado di addensamento • Substrato lapideo scomposto affiorante 	Per gli edifici esistenti ricadenti in classe 4 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. 11 marzo 2005 n. 12 " <i>Legge per il governo del territorio</i> ", senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. È fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse

<p style="text-align: center;">4C</p>	<p>Aree vulnerabili dal punto di vista dell'instabilità dei versanti</p>	<p>Area di frana stabilizzata</p>	<p>Presenza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versanti ad elevata acclività • Substrato lapideo con ridotta copertura di terreni granulari con basso grado di addensamento • Depositi di frana (accumulo) stabilizzati 	<p>pubblico, che possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e che dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione dello specifico fenomeno che determina la situazione di rischio, attraverso studi di compatibilità con le condizioni di dissesto, secondo quanto previsto dall'Allegato 2 alla D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 "Procedure per la valutazione della pericolosità da frana".</p> <p>Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 "<i>Nuove Norme tecniche per le costruzioni</i>", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.</p> <p><u>Indagini di approfondimento necessarie:</u> sono necessarie indagini geotecniche e geognostiche (IGT), verifiche di compatibilità idraulica, valutazione di stabilità dei fronti di scavo e di versante (SV). Tali indagini devono essere finalizzate alla progettazione di opere o interventi di protezione e mitigazione del rischio.</p> <p><u>Interventi da prevedere:</u> a fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM). Sono da prevedere in tutti i casi interventi di difesa del suolo (DS), la predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo (RE).</p>
----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CLASSE 4 – FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI				
SOTTOCLASSE	TIPOLOGIA DI VULNERABILITA'	CARATTERI DISTINTIVI	CARATTERI LIMITANTI	PRESCRIZIONI E INDAGINI PREVENTIVE NECESSARIE E INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
4D	Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico, idrogeologico e geotecnico	Aree soggette ad esondazione definite mediante studio idraulico ripерimеtrate secondo fenomeni realmente osservati	Presenza di: <ul style="list-style-type: none"> • Aree allagate • falda libera a bassa soggiacenz a • Terreni granulari sciolti; • Terreni saturi. 	<p>Sono consentite solo opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza (idrogeologica o idraulica) dei siti. Gli interventi di sistemazione dovranno privilegiare l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica. Vigono le limitazioni previste dall'art. 9 – comma 5 delle N.d.A. del PAI ("Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico") definite in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici così come definiti nell'Elaborato 2 del PAI e come indicati nella Carta dei Vincoli.</p> <p>Per gli edifici esistenti ricadenti in classe 4 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. 11 marzo 2005 n. 12 "<i>Legge per il governo del territorio</i>", senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. È fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, che possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e che dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione dello specifico fenomeno che determina la situazione di rischio, attraverso studi di compatibilità con le condizioni di dissesto, secondo quanto previsto dall'Allegato 2 alla D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 "Procedure per la valutazione della pericolosità da frana".</p> <p>Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico</p>

				<p>eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 “<i>Nuove Norme tecniche per le costruzioni</i>”, definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.</p> <p><u>Indagini di approfondimento necessarie:</u> sono necessarie indagini geotecniche e geognostiche (IGT), verifiche di compatibilità idraulica, valutazione di stabilità dei fronti di scavo e di versante (SV). Tali indagini devono essere finalizzate alla progettazione di opere o interventi di protezione e mitigazione del rischio.</p> <p><u>Interventi da prevedere:</u> a fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM). Sono da prevedere in tutti i casi interventi di difesa del suolo (DS), la predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo (RE), studi per il dimensionamento delle opere di difesa passiva e/o attiva e loro realizzazione prima degli interventi ammessi (DP), studi di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI), e studio di compatibilità idraulica degli interventi ed uno studio idraulico per la definizione delle aree esondabili nell'intorno dell'area di interesse (SCI).</p>
--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CLASSE 4 – FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI				
SOTTOCLASSE	TIPOLOGIA DI VULNERABILITA'	CARATTERI DISTINTIVI	CARATTERI LIMITANTI	PRESCRIZIONI E INDAGINI PREVENTIVE NECESSARIE E INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
4E	Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico e dell'instabilità dei versanti	Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero captato ad uso idropotabile su pendii in roccia ad elevata acclività	Presenza di: <ul style="list-style-type: none"> • Versanti ad elevata acclività; • Elevata vulnerabilità dell'acquifero. 	Sono consentite solo opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza (idrogeologica o idraulica) dei siti. Gli interventi di sistemazione dovranno privilegiare l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica. Per gli edifici esistenti ricadenti in classe 4 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. 11 marzo 2005 n. 12 <i>“Legge per il governo del territorio”</i> , senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.
4F	Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico e dell'instabilità dei versanti	Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero captato ad uso idropotabile su pendii impostati su depositi glaciali ad elevata acclività	Presenza di: <ul style="list-style-type: none"> • Versanti ad elevata acclività; • Elevata vulnerabilità dell'acquifero. 	Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. È fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, che possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e che dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione dello specifico fenomeno che determina la situazione di rischio, attraverso studi di compatibilità con le condizioni di dissesto, secondo quanto previsto dall'Allegato 2 alla D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 <i>“Procedure per la valutazione della pericolosità da frana”</i> .
4G	Aree vulnerabili dal punto di vista dell'instabilità dei versanti	Aree a pericolosità potenziale per crolli a causa della presenza, a monte, di pareti in roccia	Presenza di: <ul style="list-style-type: none"> • Versanti ad elevata acclività • Pareti sub-verticali in roccia; • Pericolosità potenziale per 	Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 <i>“Nuove Norme tecniche per le costruzioni”</i> , definendo in ogni caso le azioni sismiche di

			fenomeni di crollo.	progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello. <u>Indagini di approfondimento necessarie:</u> sono necessarie indagini geotecniche e geognostiche (IGT), verifiche di compatibilità idraulica, valutazione di stabilità dei fronti di scavo e di versante (SV). Tali indagini devono essere finalizzate alla progettazione di opere o interventi di protezione e mitigazione del rischio.
4H	Aree vulnerabili dal punto di vista dell'instabilità dei versanti	Aree soggette a fenomeni di crollo	Presenza di: <ul style="list-style-type: none"> • Versanti ad elevata acclività • Pareti sub-verticali in roccia; • Pericolosità potenziale per fenomeni di crollo. 	<u>Interventi da prevedere:</u> a fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM). Sono da prevedere in tutti i casi interventi di difesa del suolo (DS), la predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo (RE). Rilievo geomeccanico (RG) degli ammassi rocciosi. Per le classi 4E e 4F : studi di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI) e dei possibili effetti negativi sugli aspetti qualitativi e quantitativi dell'acquifero. Per la sola classe 4H vigono le limitazioni previste dall'art. 9 – comma 2 delle N.d.A. del PAI ("Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico") definite in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici così come definiti nell'Elaborato 2 del PAI e come indicati nella Carta dei Vincoli.
4I	Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico,	Aree Esondabili (Vasca di laminazione)	Presenza di: <ul style="list-style-type: none"> • Aree allagate • falda libera a bassa soggiacenza • Terreni granulari sciolti; • Terreni saturi. 	Sono consentite solo opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza (idrogeologica o idraulica) dei siti. Gli interventi di sistemazione dovranno privilegiare l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. È fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, che possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e che dovranno comunque essere puntualmente e attentamente

				<p>valutate in funzione dello specifico fenomeno che determina la situazione di rischio, attraverso studi di compatibilità con le condizioni di dissesto, secondo quanto previsto dall'Allegato 2 alla D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 "Procedure per la valutazione della pericolosità da frana".</p> <p>Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 "<i>Nuove Norme tecniche per le costruzioni</i>", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.</p> <p><u>Indagini di approfondimento necessarie:</u> sono necessarie indagini geotecniche e geognostiche (IGT), verifiche di compatibilità idraulica, valutazione di stabilità dei fronti di scavo e di versante (SV). Tali indagini devono essere finalizzate alla progettazione di opere o interventi di protezione e mitigazione del rischio.</p> <p><u>Interventi da prevedere:</u> a fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM). Sono da prevedere in tutti i casi interventi di difesa del suolo (DS), la predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo (RE), studi per il dimensionamento delle opere di difesa passiva e/o attiva e loro realizzazione prima degli interventi ammessi (DP), studi di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI), e studio di compatibilità idraulica degli interventi ed uno studio idraulico per la definizione delle aree esondabili nell'intorno dell'area di interesse (SCI).</p>
--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 55 Vincoli di Polizia Idraulica ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 N. 7/7868 e s.m.i.

Il comune di Cittiglio è, alla data attuale dotato di uno studio relativo alla “*Individuazione del reticolo idrografico principale e minore*” ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868, modificata dalla D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950 “*Criteri per l’esercizio dell’attività di polizia idraulica*” approvato dalla sede territoriale della Regione Lombardia il 21/12/2012.

Per tale motivo, su tutti i corsi d’acqua individuati dal citato studio, e ripresi nel presente lavoro, vigono le norme contenute nel regolamento di attuazione dello Studio per la definizione del Reticolo idrico minore del Comune di Cittiglio.

Per il solo Torrente Vallone, a seguito di uno studio idraulico di dettaglio (Allegato 4) è stata proposta una parziale e riduzione della fascia di rispetto (da 10 a 5 m) per il solo tratto a monte del ponte su via Pianazza. Tale variazione è stata approvata in data 16/05/19 da Regione Lombardia con nota prot. AE12.2016.0003012.

Pertanto la porzione di territorio compresa tra il limite esterno della fascia di rispetto a 5m e il limite esterno della consueta fascia di rispetto istituita dallo studio del reticolo idrico minore approvato è oggetto di un apposito vincolo che stabilisce l’obbligo di effettuare uno studio di compatibilità idraulica nel caso si dovessero realizzare interventi di iniziativa pubblica o privata che potrebbero interessare il tratto di alveo in deroga.

Art. 56 Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Nella zona di tutela assoluta (ZTA) valgono le limitazioni d’uso di cui all’art. 94 comma 3 del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 “*Norme in materia ambientale*” a salvaguardia delle opere di captazione:

Comma 3 la zona di tutela assoluta è costituita dall’area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un’estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

La ZTA delle captazioni ad uso idropotabile del comune di Cittiglio sono definite così come indicato nella Carta di Vincoli (**Tavola 7**).

La Zona di Rispetto (ZR) è sottoposta alle limitazioni d’uso previste dall’art. 94 commi 4 e 5 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 “*Norme in materia ambientale*” e dalla d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693 “*Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano*”.

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 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 provenienti 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 Kg/ettaro di azoto presente negli affluenti, 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. La regione disciplina, all'interno della zona 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.

La Delibera di **G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693** "Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano" formula i criteri e gli indirizzi in merito:

- alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto dei pozzi esistenti;
- all'ubicazione di nuovi pozzi destinati all'approvvigionamento potabile.

In particolare, in riferimento alla pianificazione comunale, l'All.1, punto 3 di cui alla delibera sopraccitata, fornisce le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agricole.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:
I nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:

- 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.

L'attuazione degli interventi o delle attività di cui all'Art. 94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e di cui al punto 3 – All. 1 della d.g.r. 7/12693/2003 entro le Zone di Rispetto è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ridelimitazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da d.g.r. 6/15137/1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Art. 57 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI)

Per le aree interessate da fenomeni di dissesto, riportate nella Carta del dissesto con legenda uniformata PAI (**Tavola 11**) valgono le limitazioni dell'art. 9 *"Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico"* delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con d.p.c.m. del 24 maggio 2001 e s.m.i.

Nelle aree **Fa (Frana attiva)** vigono le limitazioni imposte dall'art. 9 (comma 2):

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 valicato 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.

Nelle aree **Fs (Frana stabilizzata)** vigono le limitazioni imposte dall'art. 9 (comma 4):

Nelle aree **Fs** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Nelle aree **Ee (Aree a pericolosità molto elevata)** vigono le limitazioni di cui all'art. 9 (comma 5):

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 **Ee** sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) 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 e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, 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 condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso 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.

Nelle aree **Eb (Aree a pericolosità elevata)** vigono le limitazioni imposte dall'art. 9 (comma 6):

Nelle aree **Eb**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) 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;
-

- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

Nelle aree **Em (Aree a pericolosità media o moderata)** vigono le limitazioni imposte dall'art. 9 (comma 6bis):

Nelle aree **Em** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Art. 58 Gestione delle acque superficiali sotterranee e di scarico

La gestione delle acque superficiali e sotterranee dovrà avere i seguenti obiettivi:

- 1) la mitigazione del rischio idraulico (allagamento) ad opera delle acque superficiali incanalate, secondo i più recenti principi dell'Autorità di Bacino del fiume Po, del PTUA e del PTCP (art. 26);
- 2) la riduzione degli apporti di acque meteoriche provenienti dalle superfici già impermeabilizzate o di futura impermeabilizzazione, con differenziazione dei recapiti finali a seconda dello stato qualitativo delle acque, favorendo, ove consentito dalla normativa vigente e dalle condizioni idrogeologiche, lo smaltimento nel sottosuolo.
- 3) la salvaguardia dell'acquifero, a protezione dei pozzi di approvvigionamento idrico potabile e la pianificazione dell'uso delle acque.

La pianificazione dell'uso delle acque potrà avvenire:

- differenziando l'utilizzo delle risorse in funzione della valenza ai fini idropotabili e della potenzialità idrica;
- limitando al fabbisogno potabile in senso stretto l'utilizzo di fonti di pregio;
- prevedendo l'utilizzo di fonti distinte ed alternative al pubblico acquedotto (es. pozzi autonomi di falda ad uso irriguo, igienico-sanitario, industriale e antincendio, recupero e riutilizzo di acque meteoriche).

Art. 59 Verifica e tutela della qualità dei suoli

Ogni intervento che preveda il cambio di destinazione d'uso (da industriale o commerciale a verde privato o pubblico o residenziale) dovrà essere preceduto dalla effettuazione di indagini ambientali preliminari, ai sensi del Regolamento di Igiene comunale (o del Regolamento di Igiene Tipo regionale) e del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 " Parte IV titolo V - *Norme in materia ambientale*", al fine di verificare lo stato chimico-ambientale dei terreni e, se necessario, delle acque sotterranee.

Nel caso di contaminazione accertata (superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione – Csc) devono essere attivate le procedure di cui al D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 “*Norme in materia ambientale*”, comprendenti la redazione di un Piano di caratterizzazione (PdCA) e di un Progetto operativo degli interventi di bonifica in modo da ottenere le informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

Indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, stante il grado di vulnerabilità, potranno essere proposti e predisposti o richiesti sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti con scarichi industriali, stoccaggio temporaneo di rifiuti pericolosi e/o materie prime che possono dar luogo a rifiuti pericolosi al termine del ciclo produttivo.

In relazione alla tipologia dell’insediamento produttivo, i sistemi di controllo ambientale potranno essere costituiti da:

- realizzazione di piezometri per il controllo idrochimico della falda, da posizionarsi a monte ed a valle dell’insediamento (almeno 2 piezometri);
- esecuzione di indagini negli strati superficiali del terreno insaturo dell’insediamento, per l’individuazione di eventuali contaminazioni in atto, la cui tipologia è strettamente condizionata dal tipo di prodotto utilizzato.

Tali sistemi e indagini di controllo ambientale saranno da attivare nel caso in cui nuovi insediamenti, ristrutturazioni, ridestinzioni abbiano rilevanti interazioni con la qualità del suolo, del sottosuolo e delle risorse idriche, e potranno essere richiesti dall’Amministrazione Comunale ai fini del rilascio di concessioni edilizie e/o rilascio di nulla osta esercizio attività, ad esempio nei seguenti casi:

- nuovi insediamenti produttivi potenzialmente a rischio di inquinamento;
- subentro di nuove attività in aree già precedentemente interessate da insediamenti potenzialmente a rischio di inquinamento per le quali vi siano ragionevoli dubbi di una potenziale contaminazione dei terreni;
- ristrutturazioni o adeguamenti di impianti e strutture la cui natura abbia relazione diretta o indiretta con il sottosuolo e le acque, quali ad esempio rifacimenti di reti fognarie interne, sistemi di raccolta e smaltimento acque di prima pioggia, impermeabilizzazioni e pavimentazioni, asfaltatura piazzali, rimozione o installazione di serbatoi interrati di combustibili ecc...

La gestione delle terre e rocce da scavo in fase di cantiere dovrà seguire i dettami dell’art. 186 del D.Lgs. 152/06 e dalle successive norme che lo hanno parzialmente modificato e integrato (D.M. 161 del 2012, L 24/06/2013 n.71 e legge 9/8/2013 n.98 conversione del D.L. 69/13).

Nello specifico, per le opere non soggette a VIA (Valutazione di Impatto Ambientale) o AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale) non si applica il D.M. 161/2012 ma l’art. 41-bis della legge 98 dell’agosto 2013.

CAPO VIII CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PGT

Art. 60 Norme paesistiche generali

A partire dagli obiettivi e delle priorità di tutela e qualità paesaggistica declinati dal Documento di Piano il Piano delle Regole si fa carico di formulare regole che definiscono livelli e modalità di intervento e stabilire particolari cautele, per gli ambiti caratterizzati da peculiarità naturalistica o storico/culturale o da rischio di eventi calamitosi.

Il Piano delle Regole recepisce integralmente i contenuti paesaggistici del Documento di Piano con particolare riferimento alle tavole:

DdPo5	Carta del paesaggio. Elementi geomorfologici e ambientali	1:12.000
DdPo6	Carta del paesaggio. Vincoli paesistici	1:5.000
DdPo7	Carta del paesaggio. Sensibilità paesistica dei luoghi	1:5.000

ed in particolare le classi di sensibilità paesistica del territorio comunale, i coni visuali, le emergenze paesistiche, come individuate dalla tavola DdPo7.

Le seguenti norme dettano gli indirizzi cui riferirsi per la progettazione e la manutenzione degli spazi pubblici e di rilevanza pubblica.

In tutto il territorio comunale nella realizzazione e sistemazione dei giardini e delle aree di pertinenza degli edifici devono essere conservate:

- le principali caratteristiche morfologiche del terreno;
- le piante d'alto fusto presenti, salvo se deperienti o pericolanti o ritenuti non coerenti con le caratteristiche originarie del giardino storico;

inoltre:

- i nuovi impianti di giardino e la modificazione degli esistenti sono da realizzarsi con essenze preferibilmente autoctone;
- i piazzali, i viali, le piste d'accesso devono essere realizzate con materiali filtranti;
- L'eventuale apposizione di pannelli solari dovrà avvenire in modo da non arrecare impatto paesistico rilevante, su parere dell'ente gestore;
- è da evitarsi per quanto possibile il posizionamento di segnaletica su paline singole e in maniera non coordinata.

In tutte le aree ad elevata sensibilità paesistica come individuata dalla tavola DdPo7, è vietata l'apposizione di cartelli o manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo; è ammessa la segnaletica pubblica nonché quella viaria, turistica e indicante edifici, servizi pubblici o aziende agricole.

L'Amministrazione Comunale potrà approvare un regolamento che disciplini le caratteristiche tecniche cui attenersi nella realizzazione della nuova cartellonistica consentita di natura turistica o diretta all'indicazione di servizi pubblici, edifici o aziende agricole.

Art. 60.1 Coni visuali

In linea di principio non è consentito alterare o modificare permanentemente i profili urbani e i paesaggi agrari ricompresi nei coni visuali di cui alla tavola DdPo7. Pertanto negli interventi sui

fabbricati, pubblici o privati, e per le aree non edificate, interessati da tali con visuali, nelle aree ad elevata sensibilità paesistica, è obbligatorio il rispetto degli allineamenti sia per i fabbricati che per le piantumazioni ed in generale per ogni manufatto costituente ingombro visuale. Eventuali modifiche potranno essere assentite solo previo parere positivo della Commissione Paesaggio.

Per gli ambiti più prossimi ricompresi nei con visuali si dovrà tendere al recupero e all'integrazione degli elementi costitutivi del paesaggio mediante la conservazione, anche materica, degli apparati murari e geomorfologici e la loro integrazione opportuna con materiali idonei e originali.

Art. 60.2 Aree non urbanizzate

Per le aree esterne al tessuto urbano consolidato ma anche per gli ambiti a verde costituenti pertinenze urbane quale "verde di corona", tutti gli interventi di trasformazione dovranno rispettare le seguenti misure di tutela paesistico-ambientale:

- mantenimento e conservazione di tutte le tracce fisiche e storiche del paesaggio agrario (percorsi, tracciati, ciglioni e terrazzamenti, trama dei campi e delle acque);
- mantenimento e conservazione delle trame vegetazionali e arboree esistenti;
- mantenimento delle principali visuali, dei punti panoramici e dei con visuali, puntuali o continui, che risultano essenziali per la percezione dei luoghi e dei percorsi;
- in linea di massima non sono consentiti lavori e interventi di rimodellamento dei terreni e della trama delle acque, ad eccezione di quelli definiti e progettati da strumenti attuativi approvati dall'Amministrazione comunale per finalità pubbliche;
- non è consentita l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente, se non in esecuzione di progetti approvati dall'Amministrazione comunale per finalità pubbliche;
- non è consentito alterare gli elementi orografici e morfologici del terreno ed effettuare sbancamenti o spianamenti;

Nel territorio comunale non urbanizzato le recinzioni sono ammesse esclusivamente per le aree di pertinenza delle abitazioni e delle strutture aziendali, nonché per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di vivai, di colture pregiate o di particolare valore, nei quali casi sono da eliminarsi una volta cessato l'utilizzo; non potranno comunque essere realizzate recinzioni cieche o in elementi prefabbricati in cls e simili, anche ad elementi discontinui, fatta salva la realizzazione di muretti a secco.

In tutte le aree ad elevata sensibilità paesistica come individuate dalla tavola DdPo7, qualora come recinzione o a integrazione della stessa vengano utilizzate siepi o schermi vegetali, questi dovranno essere realizzati preferibilmente mediante l'impiego delle specie:

- *Carpinus betulus* (carpino bianco)
- *Corylus avellana* (nocciolo)
- *Crataegus monogyna* (biancospino)
- *Evonymus europaeus* (cappello da prete)
- *Fagus sylvatica* (faggio)
- *Ilex aquifolium* (agrifoglio)
- *Prunus spinosa* (prugnolo)
- *Laurus nobilis* (alloro)
- *Ligustrum* (ligustro)
- *Taxus baccata* (tasso)

Le recinzioni esistenti, realizzate con muri a secco, dovranno essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico; è fatto divieto installare lungo le recinzioni teli ombreggianti o reti in materiale plastico o sintetico-

Art. 60.3 Gestione degli spazi pubblici urbani

In generale, per tutti gli interventi aventi per oggetto gli spazi pubblici ed in particolare per quelli ricadenti nelle classi di sensibilità paesistica più elevata come identificati nella tavola DdPO7, si dovranno prevedere misure tese alla conservazione degli elementi identitari dei luoghi.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici urbani la conservazione dovrà essere orientata a:

- a) quinte urbane quali insieme unitario di muri e facciate di edifici o porzioni di particolare rilevanza percettiva; in particolare si evidenziano quelle quinte urbane che sono giudicate di interesse paesistico per quanto riguarda forme e dimensioni delle aperture esterne e rapporti compositivi di facciata tra parti piene e parti vuote.
- b) ambiti urbani quali insieme di spazi non edificati delimitati da facciate o porzioni di esse, murature, elementi lineari anche a verde, superfici di calpestio, di particolare rilevanza paesistica e percettiva;
- c) elementi puntuali e lineari di particolare rilevanza paesistica e percettiva nella percezione degli spazi urbani;

Anche se non specificatamente individuati nella tavola DdPO7 sono sottoposti a conservazione tutte le porzioni di edificato o i manufatti architettonici che figurano nella iconografia storica anche minore o che hanno assunto particolare importanza nella conservazione della memoria delle antiche tradizioni, come testimoniato da memorie bibliografiche, evidenziati nel corso dell'istruttoria delle pratiche dell'Amministrazione comunale.

Art. 60.4 Cromie

Tutti gli interventi sulle cromie urbane, operanti porzioni di edifici o altri manufatti prospettanti gli spazi pubblici o fruibili percettivamente da essi, sono orientati al raggiungimento delle seguenti prestazioni:

- recuperare il volto del borgo e degli edifici rurali sparsi attraverso una colorazione dell'ambiente ove degradato ed incupito, evitando un malinteso "senso della mimesi" spesso ritenuto la soluzione più idonea a salvaguardare l'ambiente.
- rivalutare quegli effetti policromi determinati da una corretta distribuzione anche di poche tinte, attraverso l'articolazione cromatica degli elementi di dettaglio, la valorizzazione degli elementi architettonici e di quelli compositivi della facciata.
- favorire l'equilibrio cromatico di tutto il contesto, pur individuando le diverse unità e la lettura dei singoli fronti, valorizzando il ritmo generale ed evitando ogni appiattimento cromatico che possa generare prospettive indistinte.
- guidare ad un corretto uso del colore, in relazione alla luce e alla percezione materica.

A tal fine dovranno essere indagati i valori originari del colore, attraverso valutazioni indirette dalle analisi dei documenti o valutazioni dirette relative alle preesistenze. Quindi si opererà la scelta più opportuna in relazione allo studio del luogo e all'analisi materica dell'edificio.

Nelle zone ad elevata sensibilità paesistica non è in ogni caso ammesso l'uso di materiali del tipo "plastico continuo".

Art. 60.5 Misure per l'edificazione

Oltre all'attenzione per i colori nelle aree ad elevata sensibilità paesistica, come individuate nella tavola DdPo7 dovrà essere per quanto possibile evitato l'utilizzo di materiali fosforescenti ed anche l'illuminazione esterna dei fabbricati dovrà essere tesa ai percorsi esterni nel rispetto delle misure sull'inquinamento luminoso ed altresì essere improntata ad una minima visibilità degli edifici.

Nelle medesime zone è da evitarsi l'utilizzo di vetri e specchiature riflettenti, mentre costituisce in generale elemento di mitigazione la progettazione degli edifici con ampie superfici vetrate tese alla trasparenza degli spazi interni.

In generale saranno da preferire materiali autentici che non si propongano come imitazione di altri (falsa pietra, falso legno, ecc.).

Per le coperture degli edifici in zone ricomprese nei coni visuali di cui al precedente *Art. 49.1 Coni visuali* dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento di abbaini e lucernari avendo cura di disporre le aperture in modo regolare e corrispondente ai ritmi delle aperture delle facciate, privilegiando la loro collocazione nelle falde sui lati opposti dei coni visuali e delle quinte urbane.

Analogamente dovrà essere fatto per quanto riguarda l'apposizione dei pannelli solari, che dovranno essere di tipologia integrata nella copertura, fermo restando le motivazioni tecniche in merito al soleggiamento, che dovranno essere adeguatamente dimostrate in sede progettuale.

Gli interventi sugli edifici prospicienti sulle vie pubbliche, ricompresi in coni visuali di cui al precedente *Art. 49.1 Coni visuali* dovranno tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici e materici originari, con particolare riferimento alla scelta coerente dei materiali e dei colori di finitura, dei serramenti nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi presenti, con particolare riferimento agli interventi di ampliamento, di sopraelevazione e di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Nella ipotesi in cui il coronamento dell'edificio, anche per le parti soprastanti la linea di gronda, costituisca elemento integrale della composizione architettonica, ogni eventuale intervento edilizio tendente al recupero o alla creazione di nuovi spazi abitabili al livello del sottotetto dovrà assicurare l'integrale conservazione dell'assetto formale della copertura e non potrà comportare nuove opere visibili dagli antistanti spazi pubblici.

In ogni caso, ogni eventuale modifica necessaria ad assicurare i rapporti aero-illuminanti o i requisiti igienici per tali spazi abitabili, potrà essere prevista, entro limiti strettamente indispensabili, prevalentemente sulle parti dell'edificio prospettanti sui cortili interni o cavedi o sul lato opposto dei coni visuali.

Non saranno ammesse modifiche dei coronamenti e delle coperture, o aperture sui prospetti visibili dagli antistanti spazi pubblici, in tutti i casi in cui l'edificio, nel suo aspetto complessivo, faccia parte del contesto formale consolidato della scena urbana, da salvaguardare come valore complessivo, con particolare riferimento agli ambiti del Nucleo di Antica Formazione e agli ambiti residenziali più prossimi prospicienti sulla Via Valcuvia.

In generale tutti gli interventi dovranno proporsi non come "aggiunte" superfetative o "sovrapposizioni" ma quali integrazioni organiche dell'edificio, mediante la ridefinizione complessiva in una logica di ridisegno della facciata.

CAPO IX NORME SULL'ATTIVITA' COMMERCIALE

TITOLO VIII – NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

Art. 61.1 Ambito di applicazione e definizioni

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. 2 febbraio 2010, n. 6 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 ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.

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.

7. In ogni caso, è escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita.

Art.61.2 Procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi.

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 e dal responsabile della struttura comunale che si occupa di commercio.

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.

Art. 61.3 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 le aree appositamente previste dal piano, se del caso previa variante del piano attuativo vigente sull'area stessa.

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.

Art.61.4 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.

Art. 61.5 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 150% della SIp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;
- b) la dotazione di parcheggi aperti al pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale, immediatamente accessibili, senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza crei intralcio alla circolazione pertanto se necessario devono essere garantite opere di raccordo alla viabilità ordinaria insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.”

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.

Art. 61.6 Ufficio di piano e commissione paesaggio

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

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

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

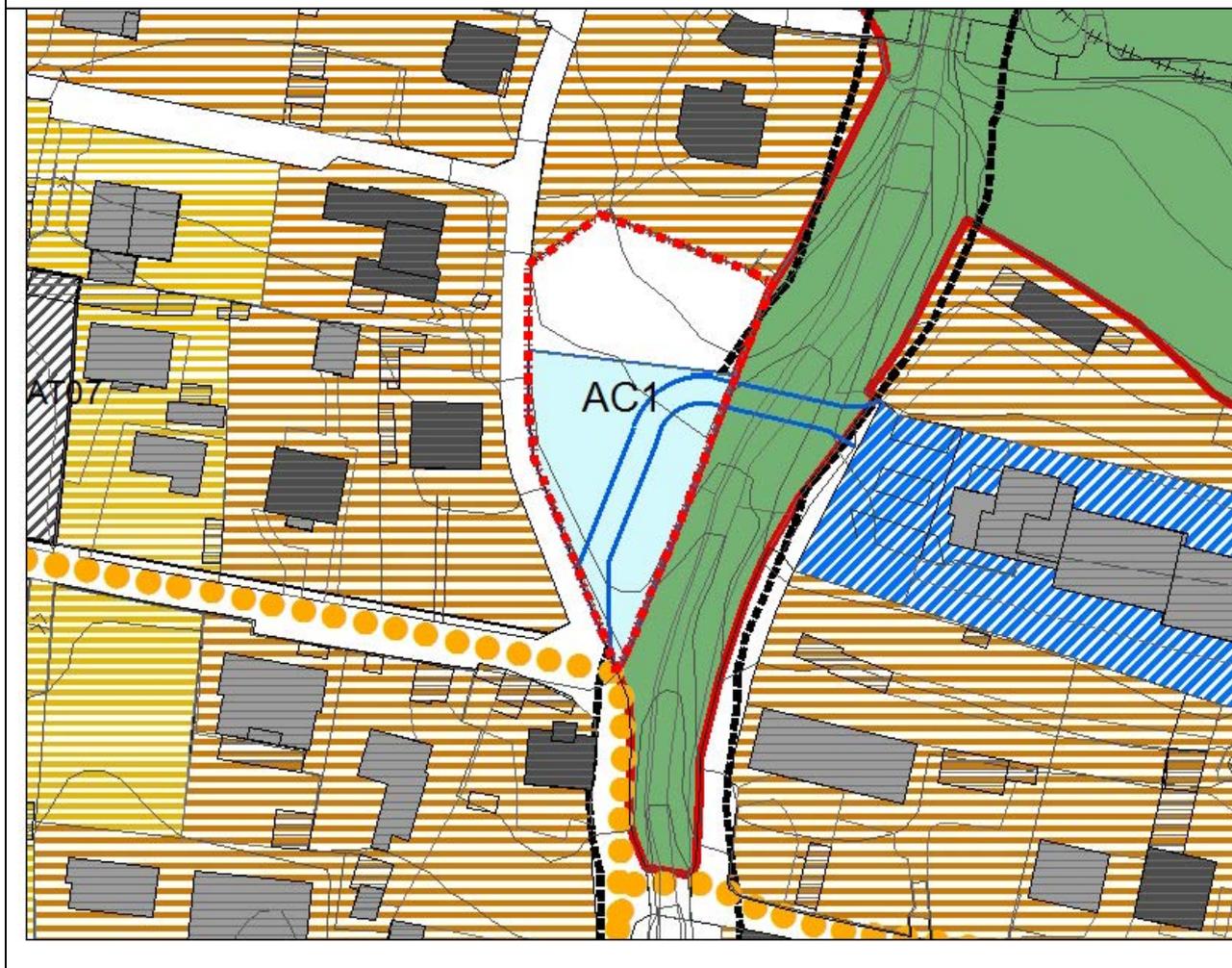
SCHEDE AMBITI DI COMPLETAMENTO



Comune di Cittiglio
 Provincia di Varese

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

Ambito di Completamento AC1



St	UT edificabilità territoriale	UtMax	Aree per servizi pubblici	
Superficie territoriale mq	Mc/mq	mc	mq	
1800	0,40	If+I com+I inc	900,00	
Rc	H	Dc	Ds	De
Rapporto di copertura	Altezza dell'edificio	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mq/mq	ml	ml	ml	ml
0,30	8,50	5,00	10,00	10,00

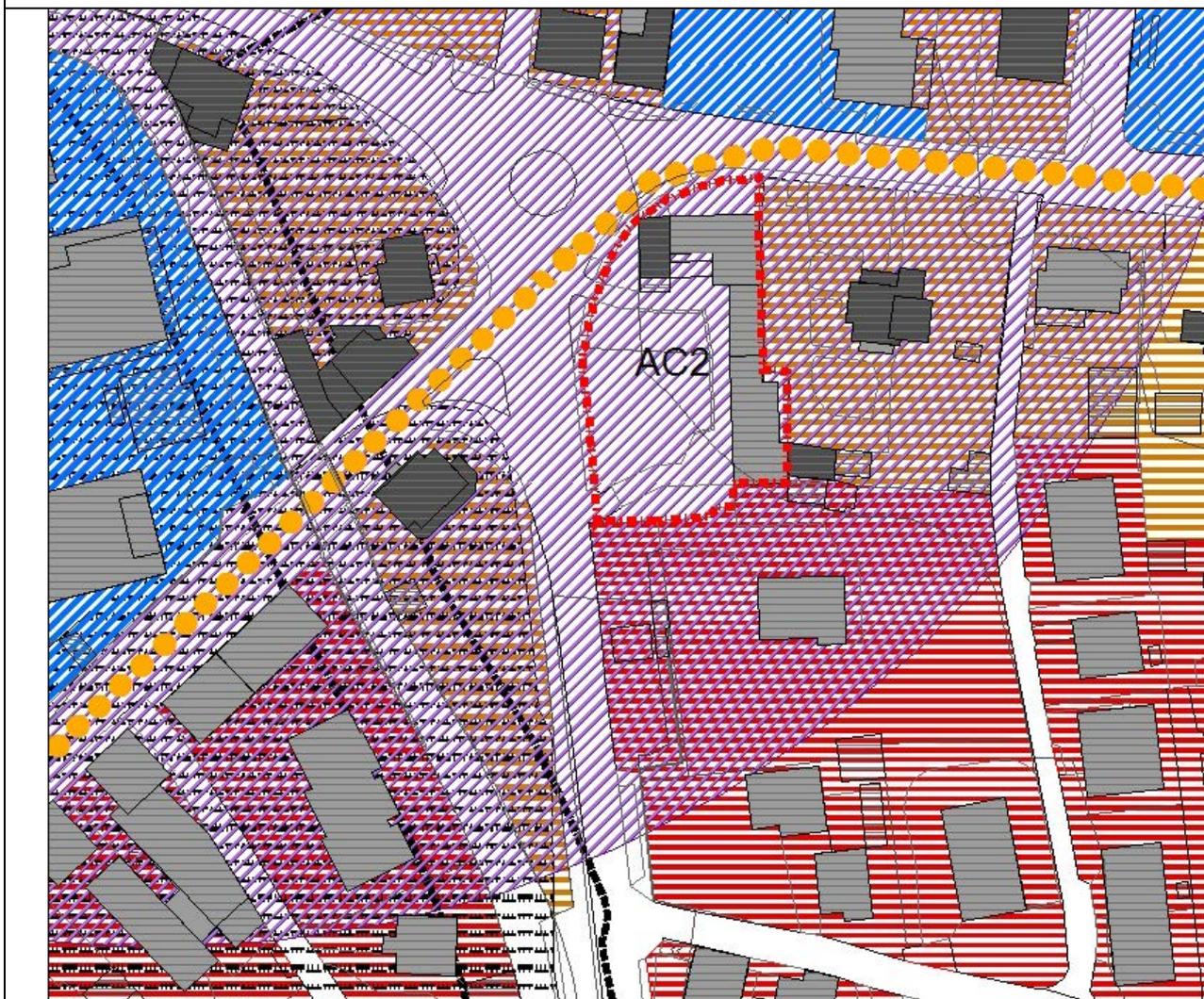
DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Ambito a destinazione residenziale posto in Via Vararo in prossimità della scuola primaria
Destinazione Residenziale
DESTINAZIONI ESCLUSE: tutte le altre
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: Si tratta di un intervento che prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale e la previsione della cessione alla Amministrazione Comunale di un'area di circa 900 mq per la realizzazione di un parcheggio e di un collegamento stradale da mettere al servizio dell'adiacente plesso scolastico Cittolini. Se entro 3 anni non trovasse attuazione l'ambito di completamento con il caratteristico dispositivo perequativo indicato nella scheda, l'amministrazione comunale potrà comunque procedere all'esproprio, in vista del quale viene costituito il vincolo preespropriativo. In quest'ultimo caso potrà trovare spazio una soluzione compensativa ai sensi dell'art 12 delle NTA del PdR con attribuzione di crediti compensativi ovvero una soluzione indennitaria ai sensi del DPR 327/2001. L'area è servita da fognatura.
MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Permesso di costruire convenzionato.
NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3D aree vulnerabili dl punto di vista idrogeologico. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, quindi non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.



Comune di Cittiglio
 Provincia di Varese

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

Ambito di Completamento AC2



Superficie territoriale St	Quota edificatoria assegnata al comparto	UtMax	Aree per servizi pubblici	
mq	mc	mc	mq	
1780	Esistente incrementata del 20%	Quota assegnata al comparto+I com+I inc	Da definire in convenzione	
Rc	H	Dc	Ds	De
Rapporto di copertura	Altezza dell'edificio	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mq/mq	ml	ml	ml	ml
0,30	Esistente	5,00	10,00	10,00

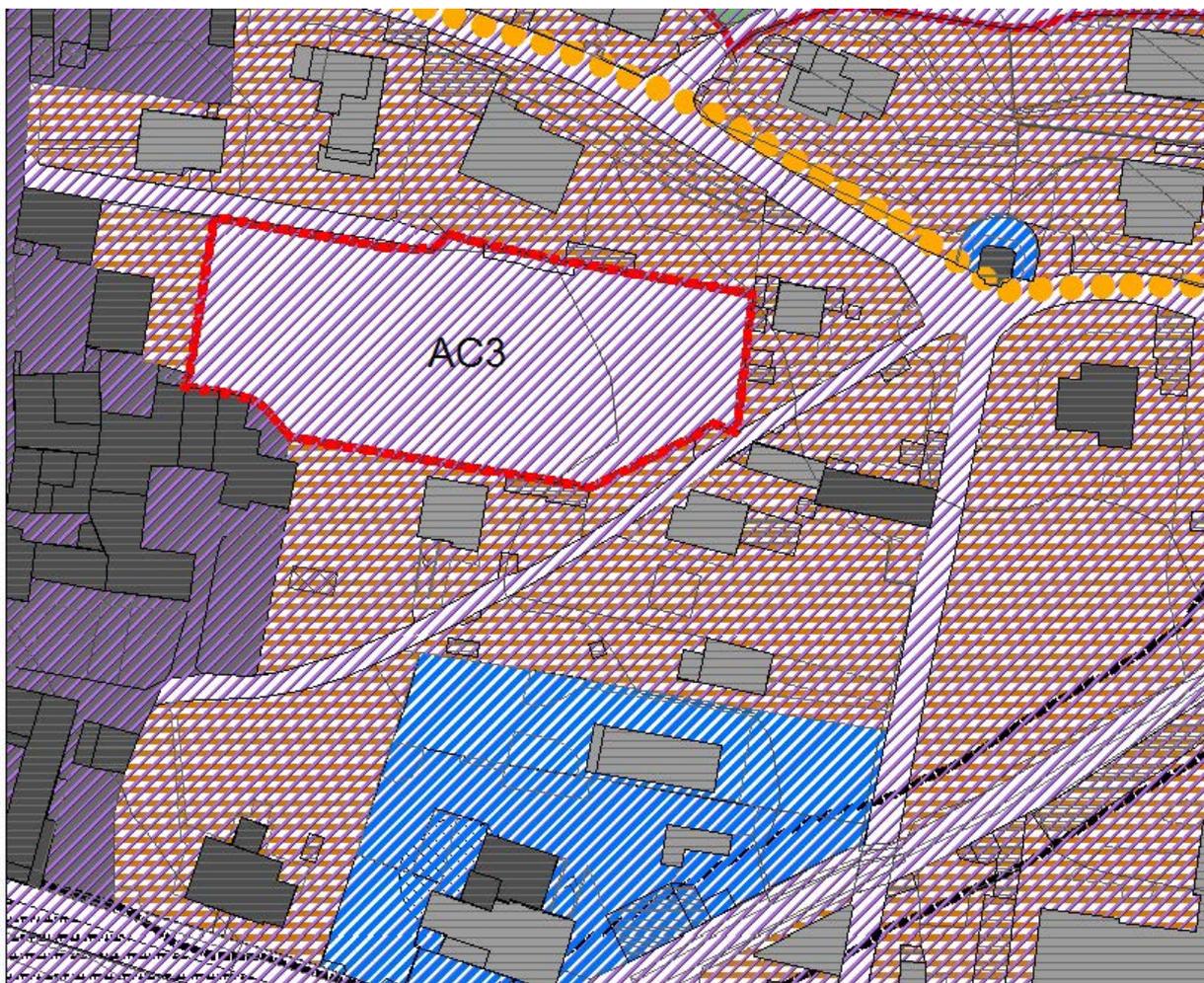
DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Ambito a destinazione residenziale posto in Via Provinciale
DESTINAZIONE: <i>Residenziale (R) .- Art- 20.3 Commerciali (C) – Terziarie (T)</i>
DESTINAZIONI ESCLUSE: commerciali di media e grande struttura di vendita; stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti; autolavaggi; Produttive e artigianali (P) – agricole (A)
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: Si tratta di un intervento che prevede il recupero e la ristrutturazione di un edificio a destinazione residenziale, posto in una posizione baricentrica e strategica nel territorio di Cittiglio. Considerato lo stato attuale dell'immobile e le potenzialità che potrebbe assumere con la riqualificazione del contesto su cui si affaccia, si consente un intervento che permetta di incrementare la volumetria esistente ; recuperare i sottotetti e riqualificare gli spazi antistanti alla via pubblica. Infatti l'utilizzo della percentuale di incremento volumetrica rispetto all'esistente è consentita previa definizione di un progetto di riqualificazione degli spazi antistanti che potranno anche essere lasciati aperti all'uso pubblico, ma che dovranno essere sistemati con interventi di riqualificazione del verde e delle pavimentazioni. L'area è servita da fognatura.
MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Permesso di costruire convenzionato.
NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3D aree vulnerabili dl punto di vista idrogeologico Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. Si segnala che l'area è interessata dalla presenza della Zona di Rispetto del Pozzo Municipio; nell'attuazione degli interventi dovrà essere rispettato il disposto della DGR n. VII/12693 del 10.04.2003.
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, quindi non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: non previste.



Comune di Cittiglio
Provincia di Varese

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

Ambito di Completamento AC3



St	Volumetria massima ammessa	IfM	servizi	
Superficie territoriale	Mc/mq	mc	Aree per servizi pubblici	
3180	750mc		Da definire in convenzione	
Rc	H	Dc	Ds	De
Rapporto di copertura	Altezza dell'edificio	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mq/mq	ml	ml	ml	ml
0,30	8,50	5,00	10,00	10,00

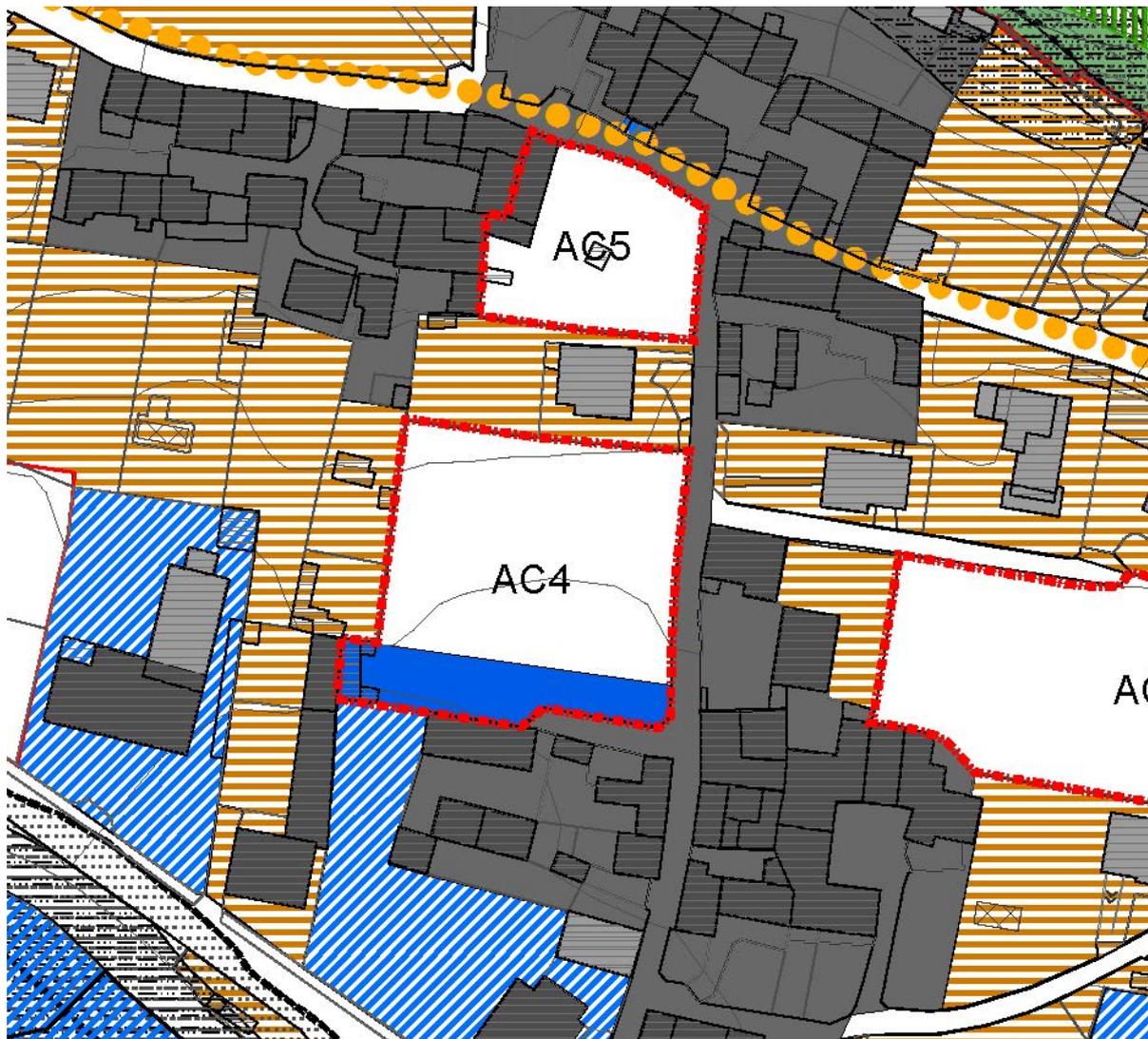
DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Ambito a destinazione residenziale posto in Via Fiume a completamento del comparto residenziale esistente. L'intervento potrà prevedere: l'edificazione di un fabbricato di max. 300 mc accessibile da via Verdi e dotato di parcheggi privati dedicati determinati in base a quanto previsto dalle norme di piano; - l'edificazione ulteriore del lotto - per un massimo di altri 450 mc - per i quali saranno previsti parcheggi pubblici accessibili dalla sola via Fiume.
DESTINAZIONE: <i>Residenziale</i>
DESTINAZIONI ESCLUSE: 20.3 <i>Commerciali (C) – Terziarie (T)</i> ; stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti; autolavaggi ; Produttive e artigianali (P) – agricole (A)
VINCOLI: L'area non è soggetta a vincolo paesistico.
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: Si tratta di un intervento che prevede la realizzazione di uno o più edifici residenziali la cui realizzazione dovrà garantire: il mantenimento di una zona a verde, libera da qualsiasi manufatto, a protezione degli edifici ricadenti nel Nucleo di antica formazione L'area è servita da fognatura.
MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Permesso di costruire convenzionato.
NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3D aree vulnerabili di punto di vista idrogeologico. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. Si segnala che l'area è interessata dalla presenza della Zona di Rispetto del Pozzo Municipio; nell'attuazione degli interventi dovrà essere rispettato il disposto della DGR n. VII/12693 del 10.04.2003
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, quindi non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.



Comune di Cittiglio
Provincia di Varese

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

Ambito di Completamento AC4



St Superficie territoriale mq	If indice di edificabilità fondiaria Mc/mq	If M mc	Aree per servizi pubblici mq	
2525	0,40	If+I com+I inc	540 corrispondenti al comparto contrassegnato nella tav. PdS 2b con la sigla Sp01	

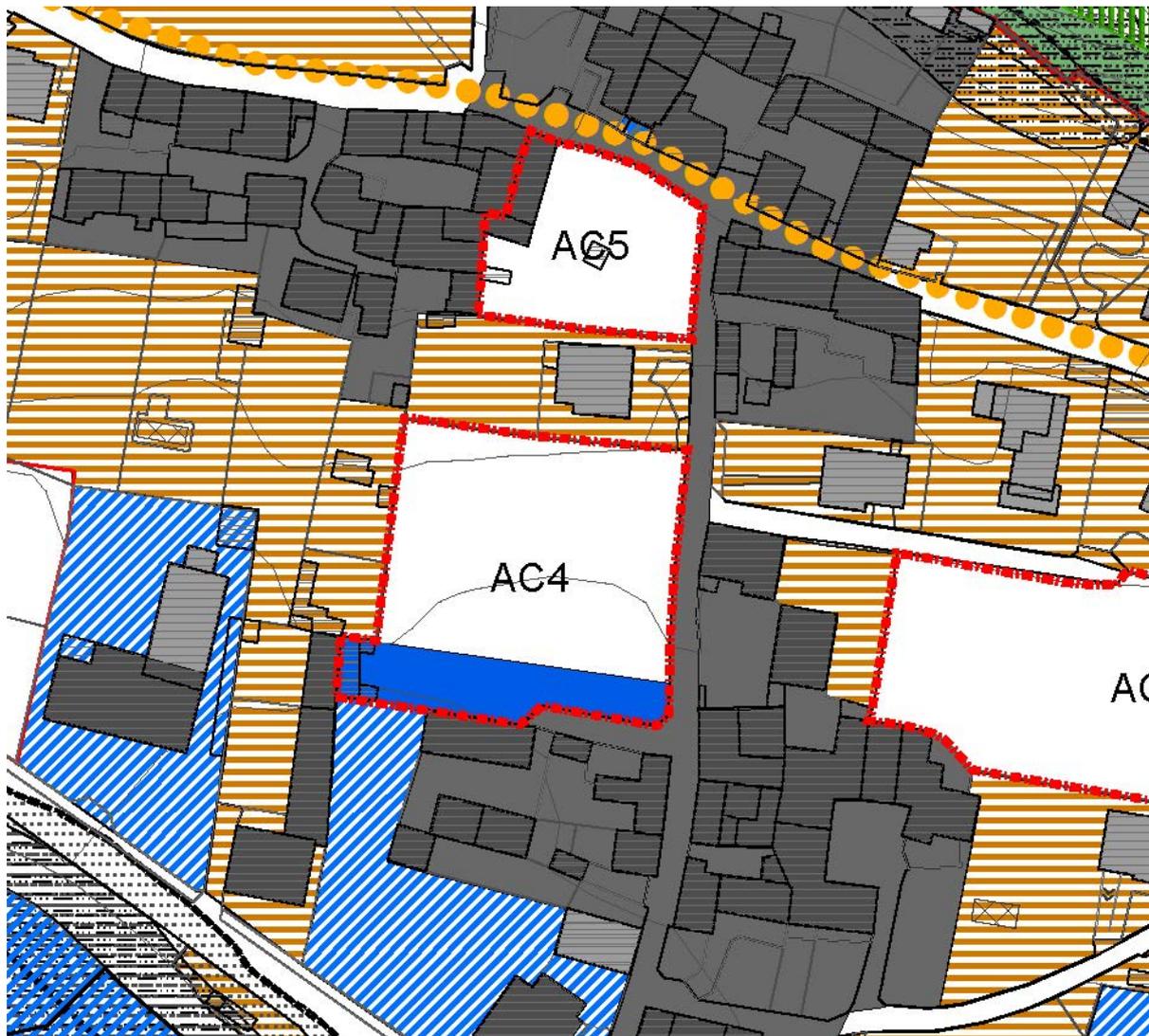
Rc	H	Dc	Ds	De
Rapporto di copertura	Altezza dell'edificio	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mq/mq	ml	ml	ml	ml
0,30	8,50	5,00	10,00	10,00
DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Ambito a destinazione residenziale posto in Via Verdi a completamento del comparto residenziale esistente.				
DESTINAZIONE: <i>residenziale R)</i>				
DESTINAZIONI ESCLUSE: <i>Art- 20.3 Commerciali (C) – Terziarie (T);</i> stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti; autolavaggi; Produttive e artigianali (P) – agricole (A)				
VINCOLI: L'area non è soggetta a vincolo paesistico.				
<p>CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:</p> <p>Si tratta di un intervento che prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale e la previsione della cessione alla Amministrazione Comunale di un'area di circa 540 mq per la realizzazione di un parcheggio, che andrebbe a completare l'area per attrezzature pubbliche in parte esistenti ed in parte previste che caratterizzano il quartiere. L'indicazione grafica dell'area che sarà oggetto di cessione è indicativa e potrà essere rivista in sede di convenzionamento.</p> <p>Se entro 3 anni non trovasse attuazione l'ambito di completamento con il caratteristico dispositivo perequativo indicato nella scheda, l'amministrazione comunale potrà comunque procedere all'esproprio, in vista del quale viene costituito il vincolo preespropriativo. In quest'ultimo caso potrà trovare spazio una soluzione compensativa ai sensi dell'art 12 delle NTA del PdR con attribuzione di crediti compensativi ovvero una soluzione indennitaria ai sensi del DPR 327/2001.</p> <p>L'area è servita da fognatura.</p>				
MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Permesso di costruire convenzionato.				
<p>NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3D aree vulnerabili dl punto di vista idrogeologico. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.</p> <p>Si segnala che l'area è interessata dalla presenza della Zona di Rispetto del Pozzo Municipio; nell'attuazione degli interventi dovrà essere rispettato il disposto della DGR n. VII/12693 del 10.04.2003</p>				
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, quindi non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.				
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: non previste.				



Comune di Cittiglio
 Provincia di Varese

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

Ambito di Completamento AC5



Superficie territoriale St	Quota edificatoria assegnata al comparto	UtMax	Aree per servizi pubblici	
mq	mc	mc	mq	
1050	560 mc compreso volume esistente	Quota assegnata al comparto+I com+I inc	Da definire in convenzione	
Rc	H	Dc	Ds	De
Rapporto di	Altezza dell'edificio	Distanza degli	Distanza degli	Distanza fra edifici

copertura		edifici dai confini	edifici dal ciglio strada	
mq/mq	ml	ml	ml	ml
0,30	Esistente	5,00	10,00	10,00
DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Ambito a destinazione residenziale posto in Via Verdi				
DESTINAZIONE: <i>Residenziale (R) .- Art- 20.3 Commerciali (C) – Terziarie (T)</i>				
DESTINAZIONI ESCLUSE: commerciali di media e grande struttura di vendita; stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti; autolavaggi; Produttive e artigianali (P) – agricole (A)				
<p>CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: Si tratta di un intervento che prevede il recupero e la ristrutturazione e l'ampliamento di un edificio a destinazione residenziale, posto nel tessuto storico del comune di Cittiglio. In conseguenza di una vicenda urbanistica che aveva avuto avvio ancora in vigore del PRG il comparto è dotato di una disponibilità edificatoria, valutata in 700mq (corrispondenti a 2100 mc), che potrà essere resa disponibile nei comparti ove è consentito l'incremento volumetrico degli indici assegnati tramite trasferimento di diritti edificatori al fine di garantire il perseguimento dell'obiettivo di diminuzione del carico insediativo entro il tessuto storico. Le previsioni indicate dalla presente scheda sono condizionate al ritiro, spese compensate, del ricorso giurisprudenziale proposto nei confronti dell'amministrazione Comunale ed al rinuncia di ogni pretesa nei confronti della stessa, relativamente ad ogni vicenda amministrativo-urbanistica antecedente l'adozione della presente Variante Generale al PGT. L'area è servita da fognatura.</p>				
MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Permesso di costruire convenzionato.				
<p>NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3D aree vulnerabili dl punto di vista idrogeologico Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. Si segnala che l'area è interessata dalla presenza della Zona di Rispetto del Pozzo Municipio; nell'attuazione degli interventi dovrà essere rispettato il disposto della DGR n. VII/12693 del 10.04.2003</p>				
<p>MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, quindi non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.</p>				
<p>OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: non previste.</p>				

ALLEGATO

SCHEDA DI VERIFICA INNALZAMENTO DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA

Come previsto dall'art. 11 delle NTA del PdR il riconoscimento della misura incentivale volumetrica può intervenire per gli interventi idonei a garantire un innalzamento della qualità paesaggistica diffusa mediante l'adesione ad almeno cinque impegni tra quelli previsti nella presente scheda

N.°	Impegni assunti per innalzamento della qualità paesaggistica	Requisiti realizzati	Requisiti garantiti dal progetto	Verifica Amministrazione comunale -NOTE
1	STILEMA ARCHITETTONICO COERENZA CON L'INTORNO	Coerenza con le regole morfologiche e tipologiche del luogo: ritmi, moduli dimensionali, allineamenti, orientamento, giacitura, altezze, forme naturali del suolo	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		Coerenza con il linguaggio architettonico e ai riferimenti culturali del contesto in cui ricade	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
2	COERENZA DELLA COMPOSIZIONE DELLE FACCIATE PERCEPIBILI DA SPAZI PUBBLICI	Ritmo delle aperture	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		Coerenza del rapporto vuoti e pieni	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		Recupero e valorizzazione elementi architettonici anche decorativi	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		Riordino o eliminazione di condutture, contatori, ripetitori, antenne dalle facciate percepibili da spazi pubblici	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	

3	QUALITA' DEI MICROELEMENTI	qualità delle cromie proposte	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		scelta dei componenti di dettaglio della facciata (serramenti, soglie, davanzali, parapetti, rivestimenti, manti di copertura, comignoli)	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		Impiego di materiali e sostanze di origine naturale	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
4	QUALITA' DELLE AREE PERTINENZIALI	Pavimentazioni scelte in ragione delle caratteristiche del sistema paesaggistico di riferimento con utilizzo di materiali connotativi del luogo	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		Recinzioni con identità linguistica conforme al contesto	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
5	QUALITA' SPAZI VERDI	Area esterne equipaggiate con vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo con funzione di arricchimento estetico ecologico del paesaggio urbano	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		Inserimento di alberature con funzione di delimitazione degli spazi aperti, schemi visuali, zone d'ombre, effetti prospettici, trasparenze verdi	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	

VALORE ASSEGNATO AI GRADI DI VALUTAZIONE

Basso	0 punti
Medio	2 punti
elevato	4 punti

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

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

SUPERFICI AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO

Art. 43, comma 2 bis, L.R. 12/2005 -

Aggiornamento 2012

