1. RIFERIMENTO NORMATIVO

Nel 1995 prende avvio una stagione riformatrice delle norme urbanistiche, che ha visto le Regioni protagoniste con nuove leggi che si sono discostate dal vecchio modello rappresentato dalla legge urbanistica del 1942 vigente unitamente alla modifica del Titolo V (2001)della Costituzione.

Anche la Regione Lombardia, nel corso degli ultimi anni ha avviato un processo di revisione e aggiornamento della propria normativa urbanistica risalente alla metà degli anni settanta (L.R. n. 51/75) attuando mediante specifiche leggi improntate a criteri di semplificazione e decentramento un profondo cambiamento negli aspetti della disciplina urbanistico-edilizia.

Le innovazioni introdotte hanno interessato sia le procedure di approvazione della strumentazione urbanistica generale (PRG) fondandola sui principi della partecipazione e dell'autoapprovazione (L.R. n. 1/2000), sia le competenze in materia di approvazione diretta di piani attuativi e varianti di limitata portata (L.R. n. 23/97).

Già dal 1999, il ricorso ai programmi Integrati di Intervento (disciplinati dalla L.R. n. 9) unitamente ad altri strumenti di programmazione negoziata tende ad accentuare la logica della programmazione rispetto a quello della pianificazione.

Con la pubblicazione del documento "Linee guida per la riforma urbanistica regionale" si apre e si sviluppa un confronto più ampio ed innovativo rispetto alla legislazione vigente, che porta a ritenere superato il tradizionale Piano regolatore Generale, disciplinato per decenni da leggi urbanistiche statali e regionali; emerge così un nuovo modello di pianificazione più flessibile e adatto alle mutate esigenze di cambiamento e sviluppo che viene regolato dalla Regione Lombardia con una nuova legge di governo del territorio (L.R. 12/2005).

La nuova pianificazione del territorio fa riferimento ai principi che garantiscono la possibilità di crescita del benessere dei cittadini e la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso una pluralità di piani fra loro coordinati ed uniformati dal criterio della sostenibilità, anche se differenziati in ragione del diverso ambito territoriale.

Il g*overno del territorio* è però un concetto che non può essere ricondotto alla sola disciplina e regolazione degli usi del suolo.

Il governo del territorio oltre all'urbanistica ed alla pianificazione del territorio, non può non estendersi al paesaggio, alla difesa del suolo, allo sviluppo locale, alla mobilità ed ai trasporti, alle materie dell'infrastrutturazione del territorio, della protezione degli ecosistemi, della valorizzazione dei beni culturali ed ambientali.

Non è facile, infatti, convertire strumenti e pratiche pur basati sulla tutela del suolo e sul necessario contenimento e ordinamento delle espansioni urbane, in strumenti di promozione e governo della riqualificazione, dello sviluppo locale e delle trasformazioni urbane sostenibili.

Affrontare la progettazione di un nuovo strumento di pianificazione per il governo del territorio ha richiesto, in particolare per i Comuni territorialmente di medie e piccole dimensioni, lo sforzo di assumere la consapevolezza della necessità di dover costruire una innovativa intelaiatura per le attività di pianificazione e le politiche di tutela, di valorizzazione, di qualificazione dei sistemi insediativi, di contenimento del consumo di suolo e di sviluppo sostenibile del territorio.

Servono una processualità della pianificazione e rapporti istituzionali maggiormente "orizzontali", fondati sulla sussidiarietà e sulla adeguatezza, sulla

responsabilità, su metodi e procedure di cooperazione fra gli enti territoriali, di concertazione e di partecipazione.

La nuova legge regionale esplicita i criteri attuativi fondamentali come segue:

- **Sussidiarietà,** intesa sia in senso verticale che orizzontale. La nuova legge, pertanto, in applicazione del principio costituzionale della primaria spettanza ai Comuni delle attività amministrative, prevede l'attribuzione ad essi della generalità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio, fatta eccezione per quelle di rilevanza regionale e provinciale; inoltre vengono valorizzati ed ampliati gli spazi di libertà e di responsabilità dei cittadini rispetto al ruolo delle istituzioni.
- **Sostenibilità** delle scelte di pianificazione, intesa non solo sotto il profilo strettamente ambientale, ma anche sotto il profilo sociale ed economico.
- **Partecipazione,** intesa come possibilità per i cittadini di concorrere alla definizione delle scelte di governo del territorio, garantita dalla legge con la previsione, in aggiunta alle forme e modalità già sperimentate, del potenziamento e dell'accessibilità al pubblico dei sistemi informativi e conoscitivi.
- **Flessibilità** della pianficazione territoriale, intesa come confronto e verifica, continua e dinamica, fra i diversi strumenti di governo del territorio, superando l'eccessiva rigidità prodotta dal precedente modello di pianificazione gerarchico.

Questi criteri orienteranno le procedure e determinazioni del nuovo PGT

2. MODALITA' PER FORMAZIONE P.G.T.

Il Piano di Governo del territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano
- Piano dei servizi
- Piano delle regole

2.1. DOCUMENTO DI PIANO (v. art. 8 L.R. 12/2005)

Il documento di Piano definisce:

1. il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli e associati;
2. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
3. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico

Sulla base degli elementi acquisiti, il documento di Piano:

a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
c) determina le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.
Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano.

2.2. PIANO DEI SERVIZI (ART. 9 LR. 12/2005)

Il piano dei servizi vuole assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
Il piano dei servizi viene redatto determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;

c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e ne individua le modalità di intervento.
Analogamente il piano indica,con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione.
In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante.
Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi per gli interventi proposti, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.
Il piano dei servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.
Il piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo con particolare riferimento alla gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche.

2.3. PIANO DELLE REGOLE (V. ART. 10 L.R. 12/2005)

Il piano delle regole:
a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del 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 il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi del PTCP e del piano di bacino, nonché l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica;
e) individua:
    1- le aree destinate all'agricoltura
    2- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
    3- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.
Il piano delle regole definisce altresì:

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

Nei vecchi nuclei e negli ambiti con caratteristiche da tutelare il piano delle regole individua prescrizione e parametri per gli interventi di nuova edificazione o sostituzione relativi a:

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 paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
h- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Il piano delle regole inoltre stabilisce:
a- per le aree destinate all'agricoltura:
1) la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

b- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico:
1) le regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale,

c- *per aree non soggette a trasformazione urbanistica:*
disciplina l'uso degli edifici esistenti e di eventuali interventi per sevizi pubblici

2.4 RAPPORTI TRA DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

La legge regionale per il governo del territorio stabilisce che il PGT deve prendere in considerazione e definire l'assetto dell'intero territorio comunale.
Il PGT è articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione.

L'articolazione del PGT identifica il Documento di Piano come strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali e da valorizzare.
Esso quindi:

- definisce uno scenario territoriale condiviso dalla comunità, la quale, anche attraverso i suoi attori locali pubblici e privati, diviene essa stessa attuatrice;
- determina conseguentemente adeguate politiche di intervento per le varie funzioni;
- verifica la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili.

Gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità dell'abitato e del territorio sono affidati al *Piano delle Regole*, l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene affidata al *Piano dei Servizi.*
Questi ultimi due strumenti pur avendo autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire, tra loro e con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e sinergie, ma soprattutto debbono definire le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano, all'interno dell'unicità del processo di pianificazione.
Sia il Piano dei Servizi che il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT contenuti nel Documento di Piano; gli indirizzi specifici contenuti in essi parimenti trovano fondamento e si configurano come sviluppi delle direttive ed indicazioni che il Documento di Piano detta nell'ambito della definizione delle politiche funzionali (residenza, edilizia residenziale pubblica, attività produttive primarie, secondarie, terziarie, distribuzione commerciale), di qualità del territorio e di tutela dell'ambiente.

3. QUADRO STRATEGICO TERRITORIALE

La costruzione del PGT deve tenere conto anche del contesto territoriale sia a carattere provinciale che regionale in cui il Comune è inserito.

Nel dettaglio si dovrà fare riferimento:

- al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- al Piano Territoriale Regionale di cui sono stati resi disponibili i primi documenti
- al Piano Paesistico Regionale
- al sistema della mobilità, con particolare riferimento a:
  1- trasporti su ferro: Nord Milano che collega Milano con Asso
  2- trasporti su gomma: S.P. n. 40 Arosio/Canzo (strada di rilevanza nel PTCP)
  S.P. n. 42 Caslino/Pusiano
  3- il sistema delle piste ciclabili e dei sentieri di interesse intercomunale e comunale
- al sistema montano e vallivo secondo indicazioni ed indirizzi della Comunità Montana del Triangolo Lariano ove ricade anche il territorio di Castelmarte

4. RAPPORTI TRA P.G.T. E LIVELLI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Nella formazione dello strumento urbanistico si valuteranno le interrelazioni tra PTR (Piano Territoriale Regionale), PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) e PGT (Piano di Governo del Territorio) con particolare riferimento a:

- la definizione del quadro conoscitivo;
- l'individuazione degli obiettivi di sviluppo socio-economico
- l'approccio per sistemi (insediativi, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, ecc.);
- la determinazione degli elementi di qualità / criteri di sostenibilità delle scelte di sviluppo, valutazione della sensibilità paesaggistica dei luoghi, compensazione ambientale):
- la difesa e la valorizzazione del suolo.

Le tematiche del Documento di Piano, che deve indagare analiticamente all'interno dei sistemi insediativi e ambientali tutte le componenti connesse alla sensibilità dei luoghi e degli usi del suolo che ne vincolano la trasformabilità, costituiscono indispensabile base informativa per il PTCP nell'aggiornare o predisporre il proprio quadro conoscitivo.
Strettamente connessa al quadro conoscitivo è la definizione degli obiettivi di sviluppo socio-economico, sia per il comune che per la Provincia, tenendo conto che la programmazione di quest'ultima si esprime anche attraverso la pianificazione di settore.
Nella determinazione delle politiche di intervento per i vari settori funzionali, le scelte da operare nel PGT si raccorderanno agli elementi qualitativi di scala provinciale, tenendo conto dei contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale indicati dal PTCP lasciando alla scala comunale la determinazione di scelte più specifiche.
Il PGT in particolare si raccorderà al PTCP nei seguenti aspetti di rilevanza sovralocale:

1. attuazione della rete ecologica come definita dal PTCP;
2. attuazione dei criteri per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture per la mobilità di rilevanza provinciale (S.P. n. 40 e n. 42);
3. attuazione e articolazione degli indirizzi di tutela paesaggistica definiti dal PTCP;
4. attuazione dei criteri definiti dal PTCP per l'individuazione delle aree agricole;
5. attuazione e articolazione dei contenuti di difesa del suolo del PTCP e del PAI.

Il PGT si raccorderà al PTCP anche sulle tematiche legate alle dinamiche locali e costituite da:

a- la quantificazione dello sviluppo comunale, che deve essere indirizzata alla minimizzazione del consumo di suolo ed orientata preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale, con motivazioni riferite ad indicatori di livello comunale comparabili con quelli a livello provinciale
b- la compensazione /perequazione comunale.

Per la parte inerente la difesa del territorio, il PTCP concorre alla definizione del quadro conoscitivo del territorio regionale, ne definisce l'assetto idrogeologico, in coerenza con le direttive regionali e dell'Autorità di bacino, censisce ed identifica cartograficamente le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico.
Pertanto la sua consultazione e lo sviluppo critico del suo contenuto vengono ritenuti indispensabili nella redazione della componente geologica del PGT.
Per la tematica del paesaggio si farà riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale ed ai criteri contenuti di natura paesistico-ambientale del PTCP.
Al PGT spetta declinare e dare attuazione alle prescrizioni e indicazioni del PTCP nonché ad integrarle ai fini della tutela e della valorizzazione dei caratteri propri del

paesaggio locale urbano ed extraurbano, della riqualificazione dei paesaggi urbani degradati e delle aree periurbane, della valorizzazione del sistema del verde.
In riferimento alla tematica delle aree agricole, sulla base dell'identificazione degli ambiti agricoli, i Comuni procedono alla delimitazione delle zone agricole.

5. QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO

In appositi fascicoli sono stati raccolti gli elementi che caratterizzano il territorio comunale con riferimento a:

- indagine socio-economica locale con riferimento al sistema produttivo/commerciale, alle caratteristiche della popolazione attiva e del quadro occupazionale, alle dinamiche e caratteristiche della popolazione, delle forme di organizzazione sociale e del sistema dei servizi;
- indagine conoscitiva del territorio con:
  indicazioni contenute in provvedimenti sovraccomunali;
  vincoli amministrativi (fasce di rispetto varie);
  sistema della mobilità e delle infrastrutture;
  sistema ambientale;
  sistema urbano;
  assetto geologico-idrogeologico;
  individuazione di aree e beni di particolare rilevanza.

Vengono anche raccolte le istanze e proposte provenienti dai cittadini singoli o da associazioni. Gli ambiti interessati dalle richieste o osservazioni sono stati indicati su una apposita planimetria del Comune in modo tale da poter valutare le interrelazioni delle proposte o richieste con le caratteristiche del territorio, con gli indirizzi sovracomunali e con gli obiettivi del PGT. Per i vecchi nuclei si è svolta una analisi dettagliata di ogni edificio, in modo tale da accertarne il grado di conservazione, la destinazione d'uso degli immobili, le caratteristiche ambientali e tipologiche, gli elementi storici e quelli che possano richiamare la tradizione.

Il Comune è anche dotato di:

- Studio sul reticolo idrico minore
- Studio geologico in fase di aggiornamento per la componente sismica
- Studio di zonizzazione acustica

Si tratta di documentazione che viene acquisita agli atti del PGT.
.

6. OBIETTIVI DEL P.G.T.

I principali obiettivi del PGT orienteranno gli approfondimenti tematici per formulare proposte strategiche motivate, condivise e partecipate.

6.1. **STRATEGIE AMBIENTALI E PAESISTICHE**

I temi ambientali sono importanti elementi di confronto per il futuro Piano di Governo del Territorio.

A- Strategia ambientale: si incentra nella ricostruzione della continuità ecologica sia nella direzione nord-sud che est-ovest trovando nelle tutele da considerare cardini su cui impostare le politiche di sviluppo sostenibile.
Di notevole rilevanza è l'interconnessione tra il ramo del lago di Lecco e quello di Como che interessa i Corni di Canzo, il monte Cornizzolo, il lago del Segrino, il monte Scioscia, la valle del Lambro, il monte Barzaghino e l'ampia zona montuosa del Pallanzone.
La situazione di rischio che si rileva per questo corridoio ecologico è la congiunzione dell'aggregato urbano di Castelmarte e Caslino d'Erba rispettivamente con l'area ad uso produttivo situata in Castelmarte tra il torrente Lambro e il torrente Ravella e con la zona di C.na Mambretti in Caslino d'Erba..
E' pertanto strategico condividere con Caslino d'Erba la tutela degli ambiti presso S.Calogero che, con le aree in Castelmarte presso lo svincolo di via S. Rocco sulla S.P. 40, collegano il versante del monte Spinei, monte Scioscia nonché gli ambiti del lago Segrino al monte Barzaghino attraversando la valle del Lambro. E' anche utile considerare gli ambiti agricoli residui situati tra Proserpio, Erba, Pontelambro, Castelmarte; si tratta di aree sostanzialmente racchiuse dal consolidato urbano dei vari comuni; per la interconnessione tra queste zone, con i boschi del monte Spinei e Scioscia, si localizza un residuo varco da tutelare tra il P.L. n.1, già adottato, e le recenti costruzioni realizzate lungo via per Proserpio.

B- Tutela storica: la tutela si basa sull'insieme di edifici e manufatti di valore storico-monumentale e/o di interesse testimoniale, sui siti di interesse archeologico, sui percorsi e luoghi di cultura fondanti la storia locale.
Si individuano in primo luogo:

- municipio, chiesa parrocchiale, chiesa S.Rocco, edicole votive (via Cappelletta, via per Proserpio, via Cubia, via Volta), l'aquila romana localizzata nel verde pubblico di via Trieste, la parte di tomba romana conservata nel cortile del municipio, reperti storici evidenziati nelle pareti della chiesa parrocchiale.
- lavatoio comunale

Non è individuato un ambito con specifici ritrovamenti archeologici; si ritiene tuttavia che la zona di vecchio nucleo, interessata dagli antichi insediamenti, possa considerarsi a rischio archeologico.

C- Tutela naturalistica: interessa ampie fasce di bosco e le aree libere presso il Lambro; si segnala la presenza di Sasso del Numero (masso erratico rilevante) situato nel bosco, presso la prosecuzione di via Sasso del Numero che sarà oggetto di tutela.

D- Tutela dell'idrologia: la tutela si estende al fiume Lambro, al torrente Ravella e al sistema delle rogge individuate nel reticolo idrico minore

E- Tutela paesistica: la tutela del paesaggio si impernia sulla tutela delle parti urbane storiche e non, sulla tutela del paesaggio rurale e sul mantenimento delle linee panoramiche e coni di visuale esistenti.

Accanto alla normativa di tutela il Comune intende percorrere una serie di iniziative di promozione e sviluppo quali ad esempio:

- la predisposizione di progetto per la realizzazione di itinerari ciclo-pedonali e sentieri didattici e ricreativi di interesse sovraccomunale

- la razionalizzazione dell'antico percorso di loc. Cappelletta-S.Rocco-c.na Emilia-c.na Caduglia in Canzo
- l'adeguamento della viabilità anche in funzione degli insediamenti esistenti

6.2. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE

Una delle carenze fondamentali della pianificazione definita dai PRG è sempre stata la mancanza di una valutazione finanziaria puntuale atta a verificare la compatibilità dei costi connessi alla realizzazione degli interventi di trasformazione con le risorse a disposizione dei soggetti preposti alla loro realizzazione nonché la verifica delle modalità di finanziamento.
Recenti sentenze hanno poi ribadito con vigore la necessità che la reiterazione di vincoli espropriativi fossero accompagnati non solo dalla espressione certa e motivata del superiore interesse pubblico ma anche dalla adeguata copertura finanziaria.
La non individuazione delle risorse, delle modalità e dei tempi entro i quali le stesse possono essere reperite e mobilitate, determina una assenza di coordinamento tra la pianificazione e attuazione e gestione del piano.
Nel tempo si è consolidata la tendenza dei Comuni a coinvolgere i capitali privati mediante delega all'operatore privato per la realizzazione di opere infrastrutturali a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come previsto dalla l. 10/77, o la realizzazione di parte dei programmi di edilizia sociale in forma di edilizia convenzionata.
Risulta intimamente connesso al tema della fattibilità economica del piano, quello della perequazione urbanistica, in particolare per quanto determinato dagli indirizzi della giurisprudenza in materia di vincoli urbanistici.
Il principio perequativo è già affermato dalla Legge Urbanistica generale del 1942, là dove istituisce il comparto, inteso come ambito entro il quale tutti i terreni partecipano nella medesima misura all'edificabilità complessiva, indipendentemente dalla loro specifica destinazione.
Nell'ambito del comparto si conseguono due obiettivi: l'uguale trattamento per tutti i proprietari e la cessione gratuita al Comune degli spazi pubblici e delle urbanizzazioni.
La scelta operata dalle Amministrazioni Comunali è stata prevalentemente quella connessa alla definizione del piano economico di finanziamento del PGT mediante il reperimento delle risorse attraverso gli oneri di urbanizzazione e risorse proprie.
La perequazione è applicata all'interno dei comparti mediante la partecipazione di tutte le aree, fatta eccezione per strutture ed insediamenti esistenti.
Si consolida il concetto che non si debba attuare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività in termini di aree, servizi infrastrutture e qualità ambientale.
Col Piano dei Servizi si specificherà l'individuazione delle aree per servizi e le necessarie quote di nuova acquisizione suddivise tra quelle interne agli ambiti e quelle esterne, contribuendo a determinare il fabbisogno complessivo.
La compensazione è applicabile alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, può interessare aree private di interesse pubblico, da acquisire e/o di proprietà comunale, può riguardare la ricollocazione di volumetrie da demolire presente in aree di interesse ambientale, paesaggistico o pubblico.
La compensazione può essere:
- compensazione ambientale

- compensazione urbanistica.

Il Piano di Governo del Territorio può promuovere un insieme di misure di incentivazione. Queste misure di incentivazione sono finalizzate a promuovere una elevata qualità costruttiva e a incentivare l'utilizzo di modalità costruttive mirate alla riduzione delle necessità energetiche.
Altre forme di incentivazione possono essere applicate con specifici atti di programmazione urbanistica.
In attuazione della compensazione/perequazione si proporrà la scheda progetto D mediante la quale il Comune si propone di ottenere parcheggi e urbanizzazioni in loc. Ravella e di acquisire un'area da destinare a standards di uso pubblico in via C.na Emilia.
Con le schede progetto più avanti proposte il Comune prevede la partecipazione di privati a razionalizzare e arredare la S.P. 42 nel tratto in zona Ravella con insediamenti negli ambiti contigui.
La perequazione si attua anche con progetti specificatamente normati coi quali il Comune intende ottenere interventi di interesse pubblico quali parcheggi e miglioramenti vari.
Considerando l'orografia e la situazione dei luoghi, la qualità ambientale sarà ottenuta con specifiche normative, senza incentivazioni.

6.3. MOBILITA' E VIABILITA'

Si valuterà la viabilità anche in funzione delle azioni di piano.
La razionalizzazione sarà mirata ad assicurare adeguata accessibilità e sicurezza per l'abitato oltre che a rendere sicura la percorrenza delle strade.
Si propone così di:

1. Realizzare sulla S.P. 40 (di rilevanza provinciale) una intersezione attrezzata all'incrocio con via delle Marcite
   Questa nuova rotatoria, con quella già esistente all'incrocio con via Ca' Bianca, renderà possibile evitare sulla S.P. svolte a sinistra per accedere agli ingressi esistenti, che peraltro sono situati in ambito urbano; si propongono altresì percorsi pedonali sui due lati della S.P. 40, per disimpegnare gli insediamenti esistenti in loc. Ravella e per collegarsi all'abitato con via S.Rocco; in tal modo si renderanno più sicuri gli accessi con fronte strada.
2. Adeguare il calibro stradale di via Emilia nei tratti interessati da edificazione a P.L. .

Negli ambiti rurali lungo via c.na Emilia si prevederanno piazzole di interscambio, mantenendo inalterata la larghezza stradale.
La presenza della linea ferroviaria Milano/Asso e della stazione ferroviaria è un elemento da promuovere.
In condivisione con Caslino d'Erba e Pontelambro resta il problema di assicurare una adeguata accessibilità e dotazioni di parcheggio per incentivare l'uso del mezzo pubblico di trasporto.
Gli antichi percorsi, i sentieri e le strade di campagna saranno censiti ed appositamente classificati per promuoverne l'uso e creare un sistema di mobilità integrato e/o alternativo rispetto alla viabilità carrale.
Importante è la rivitalizzazione della via per Proserpio che può costituire un collegamento tra i due Comuni, alternativo alla S.P. 42.

La nuova edificazione deve essere occasione per adeguare la viabilità negli ambiti di consolidato urbano.
Coi nuovi P.L. si creeranno strade di accesso ambientalmente compatibili, senza oneri per la collettività.

6.4. RIORGANIZZAZIONE SERVIZI

Le principali strutture sono il:

- Municipio con scuola materna, micronido (ora non attivo per mancanza di utenze), biblioteca e spazio per associazioni
- Attrezzature parrocchiali con chiesa e strutture religiose oltre a palestrina e aree sportive
- Scuola elementare
- Sala civica con verde e parcheggi in loc. Ravella.

I parcheggi ed i servizi già esistenti vengono confermati avendo dimensione e funzione di quartiere.
Si rileva in generale, che per la modesta dimensione del Comune, si ritiene di continuare a collaborare con i Comuni contigui per regolare in consorzio o con convenzioni i servizi di interesse generale che richiedono dimensioni e consistenza adeguata per assicurare funzionalità di servizio (vedi ad esempio scuola media, piattaforma per la raccolta rifiuti, strutture per anziani).
Per le strutture commerciali si incentiverà la permanenza dei negozi e servizi di vicinato.
Per i servizi ed i negozi particolari o di settore specializzato, si farà riferimento alla rete già esistente dei Comuni di maggiore consistenza contigui: Erba, Canzo, Pontelambro.
Col piano dei servizi si specificheranno gli interventi in previsione.

6.5 RAZIONALIZZAZIONE DELL'AGGREGATO URBANO

Si rivaluterà le azioni di alcune scelte urbanistiche già operate, che hanno già consolidato una situazione normativa e di aspettativa.
Si tenderà a creare, ove possibile, modalità di intervento coerenti con le situazioni al contorno, si eviteranno interventi che possano creare nocumento al paesaggio, si tenderà ad evitare che le strade di collegamento intercomunale siano interessate da nuovi accessi non particolarmente attrezzati.
Con i nuovi interventi si valuterà, applicando i principi della perequazione, di creare spazi di parcheggio anche di uso pubblico nelle zone ove si rileva carenza e si prevederà di adeguare strade ed urbanizzazioni contigui agli ambiti di intervento.
Nei vecchi nuclei si valuteranno possibili riorganizzazioni per eliminare strutture incoerenti con il contesto urbano e per riqualificarne l'ambito.
Norme particolari si valuteranno per il recupero dei sottotetti, che sarà ammesso in correlazione alla sensibilità dei siti.
In generale l'inserimento di nuovi corpi di fabbrica non dovranno cerare emergenze lesive del paesaggio; le tipologie e caratteristiche edilizie dovranno essere di tipo tradizionale.
Obiettivo del nuovo PGT sarà di contenere il consumo di suolo; lo sviluppo sarà determinato coerentemente con le indicazioni del PTCP fatte salve le situazioni o

previsioni pregresse ed in attuazione; con i nuovi insediamenti si terrà in particolare conto anche della razionalizzazione e dotazione di opere di interesse pubblico.

7. DETERMINAZIONE POLITICHE DI INTERVENTO

7.1. FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN CASTELMARTE

La popolazione residenziale tra un decennio si può così stimare:
popolazione al 31.12.1997: 1086 abitanti
popolazione al 31.12.2007: 1311 abitanti.
Incremento popolazione nel decennio 1997/2006:
1311-1086= 225 unità
r = incremento percentuale annuo: 225/(1086*10)=0.0207= 2.07%
La popolazione tendenziale con previsione decennale può essere stimata in:
$Pn= Po (1+r)^{n}$
dove: Po= 1311
r = 0.0207
n = 10
$Pn= 1311*1.0207^{10} = 1311*1.227= 1609$
Al 31.12.2007 i nuclei familiari sono 512 e conseguentemente la dimensione del nucleo familiare é di:
1311/512= 2.56 unità.
Le abitazioni strettamente necessarie al 2018 saranno presumibilmente:
1609/2.56= 628.
Dal censimento 2001 del patrimonio edilizio si rilevano i seguenti dati;

abitazioni occupate:	n. 493
abitazioni non occupate:	n. 79
totale	n. 572

dimensione media alloggio: mq. 99 (dato C.C.I.A.A.)
Le abitazioni non occupate costituiscono il 13.8% del totale; è un dato abbastanza consistente che tuttavia trova giustificazione per:
1. patrimonio in ristrutturazione
2. rotazioni fisiologiche
3. presenza di seconde case.

Il fabbisogno residenziale si può quantificare come segue:

abitazioni strettamente necessario al 2018	628
abitazioni per II° e varie 0.138*628=	87
fabbisogno complessivo	715
abitazioni esistenti al censimento2001	572
	143

fabbisogno annuo: 143/17*99*3.5*1.50= 4372 mc.

Si specifica che:
- 17 è il periodo in anni intercorrente tra la data del censimento del patrimonio e quella della previsione decennale (2018-2001= 17)
- 143 è il numero di alloggi necessari in 17 anni (dal censi. 2001 al 2018)

- 99 è la superficie media degli alloggi
- 3.50 è l'altezza virtuale degli alloggi
- 1.50 è un coefficiente di ragguaglio che tiene conto di volumi per accessori e servizi alla residenza in ambiti residenziali.

La quantificazione volumetrica espressa, risponde al fabbisogno endogeno, facendo riferimento a parametri ed evoluzioni assunti in ambiti similari.

7.2. FABBISOGNO PRODUTTIVO E CRITERI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

Il fabbisogno per insediamenti produttivi può essere stimato considerando:

4. il rapporto medio esistente nel comprensorio tra insediamenti residenziali e produttivi;
5. la necessità di eventuali adeguamenti ed ampliamenti di aziende esistenti;
6. la collocazione inadeguata di insediamenti esistenti per il conflitto con gli insediamenti residenziali o per la rete viaria non idonea al traffico industriale.

Nel Comune sono ad insediamento produttivo:

1. ambito isolato della ex cava Artoni
2. ambito isolato presso il passaggio a livello F.N.M.(ditta ABRALUX)
3. ambiti a prevalente uso produttivo nell'area pianeggiante con depositi alluvionali di Lambro e Ravella.

Gli ambiti ad uso produttivo esistenti costituiscono circa 1/3 delle aree urbanizzate, con una dotazione di mq. 120/abitante.
Le aree libere, già incluse negli ambiti ad uso produttivo, sono mq. 19.770 e rappresentano una possibile dotazione di: 19.770/(1609-1311)= 66,34 mq/ab. per l'incremento di popolazione ipotizzabile.
Confermando le previsioni e gli assetti già consolidati, si può far fronte adeguatamente all'adeguamento delle strutture per l'attività produttiva.
Alcuni fabbisogni sono stati evidenziati dalle associazioni di categoria negli incontri avuti e riguardano aspetti da regolare con la normativa per poter dare alle principali aziende insediate strutture accessorie per stoccare le materie prime e spazi minimi funzionali..
Gli ambiti ad uso produttivo sono abbastanza omogenei e non interferiscono con gli insediamenti urbani a residenza, prescindendo da situazioni isolate e sparse.
L'utilizzo ad uso produttivo delle aree ancora libere, nell'ambito consolidato tra Ravella e Lambro, si ritiene compatibile ed adeguato.

7.3. CONSUMO DI SUOLO PER L'AGGREGATO URBANO

La superficie urbanizzata e consolidata del quadro conoscitivo risulta:

* per residenza e servizi (356.765+23.520+7.670)	mq.	387.955
* per produttivo e servizi (198.390+2.770+820)	mq.	201.980
* viabilità e fasce di rispetto, servizi tecnologici (28.340+78.800+7.865)=	mq.	115.005
	mq.	704.940

Boschi ed ambiti agricoli costituiscono circa il 60% del territorio comunale.

Non è intenzione dell'Amministrazione Comunale proporre ampliamenti degli ambiti già destinati al sistema urbano col P.R.G. in vigore, approvato da G.R. con deliberazione 17/09/2004 n. VII/18766, pubblicato il 29.09.2004.
Si prevedono invece alcuni progetti per riordinare e razionalmente sistemare alcune situazioni interessanti lotti già edificabili o parzialmente edificati, in modo tale da realizzare contestualmente opere di interesse pubblico o riordinare situazioni degradate.
Dal successivo paragrafo 8.6.2. si rilevano gli ambiti di trasformazione della rete ecologica, interessanti peraltro aree con insediamenti esistenti o in parte già edificabili come:

* intervento contrassegnato con II via. Cappellata:	mq. 750
* intervento contrassegnato con VI via per Proserpio	mq. 200
	mq. 950

La superficie ammissibile di espansione, con riferimento all'art. 38 delle NTA del PTCP si determina con la seguente procedura:
-classificazione del Comune di Castelmarte
ICS = (A.U)/(S.T.) = 636150/1.940.000= 0.3279 = 32.79%
ICS = Indice di Consumo del Suolo
A.U.= Area Urbanizzata (v.tav. A6.13) = mq. 636.150
S.T. = Superficie Territorio Comunale = mq. 1.940.000
Il Comune, situato nella Comunità Montana del Triangolo Lariano, ricade in classe D cui corrisponde un limite di espansione ammissibile (L.A.E.) pari a 1.3% dell'ambito urbanizzato.
L'espansione ammissibile sarà pertanto pari a 0.013*636.150= mq. 8270.
Oltre agli ambiti contrassegnati II, VI come sopra indicato, si considera ambito di trasformazione:

- l'area di uso pubblico prevista in via C.na Emilia ed in acquisizione con la scheda/progetto D di superficie mq. 4380,00

In definitiva le aree di trasformazione proposte dal PGT sono:

progetto contrass. con II	mq. 750.00
progetto contrass. con VI	mq. 200.00
scheda/progetto D (standards)	mq. 4.380.00
	mq. 5.330,00 < 9217.00

8. DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO

Le politiche di intervento vengono definite tenendo conto:

- degli elementi di rilievo per il paesaggio e per il territorio comunale;
- del sistema rurale e del suo valore ambientale e paesaggistico;

- dello stato di attuazione del PRG in vigore e delle interrelazioni con il contesto urbano e con i Comuni contigui.

Negli interventi si tenderà a privilegiare il recupero del patrimonio esistente e di quegli ambiti con insediamenti preesistenti da riqualificare.

Le riorganizzazioni urbane saranno regolate da convenzione o da atti unilaterali d'obbligo per poter raggiungere quegli obiettivi di interesse generale e di perequazione che si intendono ottenere con i singoli interventi.

Nei paragrafi che seguono si riassumono criteri e modalità di intervento per regolare lo sviluppo e la riqualificazione del territorio comunale e contestualmente tutelarne il territorio ed i suoi valori di storia, tradizione, ecologia e paesaggio.

8.1. VALUTAZIONE STATO DI ATTUAZIONE PRG IN VIGORE E DETERMINAZIONI PER PGT. NELLE AREE LIBERE INTERNE AL CONSOLIDATO URBANO.

All'interno del consolidato urbano si sono rilevati n. 6 lotti liberi nei quali si propone quanto segue:

1	Ambito in via Valleggio presso tornante, di superficie mq. 1040. Confermando la destinazione di PRG, il lotto sarà incluso in ambito di insediamento estensivo con volume edificabile: 1040*1,00= mc. 1040,00	1040
2	Si tratta di un lotto di superficie mq. 870 situato nelle contiguità dell'incrocio tra via Mariola e via Trieste. L'ambito è omogeneo alla situazione al contorno, ove l'edificabilità nel PRG era di mc/mq. 1.00; con tale parametro, confermando le previsioni di PRG il volume insediabile si stima in mc. 870.	870
3	Questo ambito in parte era destinato a parcheggi, in parte a verde privato, in parte ad area denominata di espansione con superficie complessiva di mq. 1690 circa. La previsione dei parcheggi si ritiene debba essere confermata per i numerosi insediamenti residenziali al contorno. Sul lotto si propone di operare riprendendo le previsioni di PRG con la suddivisione nei seguenti ambiti: parcheggio lungo via Trieste di superficie: mq. 300 verde privato mq. 420 area per insediamento nel verde mq. 970 mq. 1690 Il volume edificabile in tal caso risulta di 970*0.60= mc. 582.	582
4	Area di mq. 940 in loc. S. Rocco. Confermando la previsione di PRG si avrà un volume residenziale di: 940*0,60= mc. 564,00 Nell'attuazione dell'intervento si prevederà l'allargamento stradale a m. 7.50 (m. 6.00 di carreggiata + m. 1.50 di marciapiede), con misurazione	

	effettuata da murature, recinzioni o ciglio stradale esistenti sul lato opposto.	564
5	Area in via c.na Emilia di mq. 785. Confermando la previsione di PRG il volume edificabile sarà: 785*0,60= mc. 471.00	471
6	Area di versante contigua a via S. Rocco (presso tornante a monte chiesa) Confermando la previsione di PRG il volume edificabile sarà: 2320*0,60= mc. 1392 Sarà previsto l'adeguamento di via S. Rocco, con l'arretramento delle recinzioni.	1392
	Totale volume insediabile nelle aree libere interne al consolidato urbano mc.	4919

8.2. VERIFICHE E VALUTAZIONI DELLE INTERRELAZIONI CON I COMUNI LIMITROFI

Il territorio comunale confina con Caslino d'Erba, Pontelambro, Erba. Proserpio, Canzo; sono comuni che con Castelmarte sono inclusi nella Comunità Montana del triangolo Lariano.

Il fiume Lambro sostanzialmente separa Castelmarte da Caslino.

Con Proserpio il territorio di Castelmarte si estende sul versante ovest del monte Spinei che, con i suoi boschi, costituisce un ambito naturale di rilievo ecologico e paesaggistico tra il lago del Segrino e la valle del Lambro.

Tra Lambro e Ravella si sono consolidati insediamenti produttivi omogenei che si sviluppano nel territorio di Canzo e di Castelmarte.

Erba e Pontelambro sono situate nella valle alluvionale del Lambro; con Castelmarte sussistono legami naturali e consolidati per la rete dei servizi.

Con Proserpio e Caslino d'Erba è necessario individuare e tutelare il corridoio ecologico possibile per collegare la zona del lago del Segrino con il monte Barzaghino.

Negli incontri avuti, il Comune di Caslino ha evidenziato la necessità di creare uno sbocco sulla S.P. 40 per dare accesso ai suoi ambiti degradati da riqualificare, situati lungo la sponda del Lambro

La richiesta potrà essere attuata con un accordo di programma tra Comune di Caslino, Castelmarte e la provincia di Como per valutare e considerare nella eventuale progettualità gli elementi di interesse viabilistico ed ambientali connessi.

E' intendimento proporre a Pontelambro il recupero della via Cubbia, antica strada, che ora può svolgere la funzione di sentiero o pista ciclopedonale con elevata panoramicità.

8.3. ELEMENTI CARATTERISTICI DEL PAESAGGIO E DEL TERRITORIO COMUNALE E CRITERI DI TUTELA

Dall'analisi conoscitiva si evidenziano gli elementi di valore storico ed ambientale nonché gli scenari paesaggistici che si riassumono e propongono per la tutela:

8.3.1-Edifici di valore storico ed architettonico

a- chiesa parrocchiale
b- chiesa S.Rocco
c- palazzo municipale
d- cappelletta votiva (via Cappelletta)
e- cappelletta (Croce dei morti) (via per Proserpio)
f- edicola votiva strada Cubbia
g- edicola votiva via Volta
h- lavatoio presso valletta del lavatoio.

Sono immobili da tutelare con interventi a carattere conservativo; per la funzione e tradizione che rappresentano sono da ritenersi sottoposti a vincolo della Soprintendenza.
Nei prospetti della chiesa parrocchiale sono fissati alcuni reperti archeologici ritrovati nelle contiguità.

8.3.2-Edifici di valore ambientale

Costituiscono valore ambientale i fabbricati inclusi nei vecchi nuclei con le cortine edilizie, la linearità dei fronti, i dettagli strutturali e costruttivi che tramandano tradizioni quali androni, portali, gronde, logge, porticati, elementi della tipologia rurale.
Nello studio dei vecchi nuclei i fabbricati sono stati analizzati e vengono individuate col Piano delle Regole modalità di intervento per conservare il valore ambientale e tradizionale dei borghi.

8.3.3- Elementi di valore storico, archeologico

Sono da tutelare i ritrovamenti storici costituiti da:

- aquila romana (urcela) (nel verde di via Trieste)
- parte di tomba romana (conservata nel cortile del municipio)
- reperti di epoca romana all'interno e sui prospetti della chiesa parrocchiale.

Si tratta di elementi che sarà utile vengano protetti per assicurarne nel tempo la conservazione.
Viene considerato a rischio archeologico l'ambito della chiesa parrocchiale con le pertinenze contigue; può sussistere in questo ambito la possibilità di ritrovare con lavori di scavo dei reperti archeologici; l'esecuzione di scavi in tali ambiti dovrà essere eseguita con opportune cautele e sarà normata nelle NTA del Piano delle Regole.

8.3.4- Elementi di interesse per la tradizione e la memoria

a- monumento ai caduti presso la chiesa parrocchiale
b- monumento all'alpino nel verde pubblico di via Trieste

8.3.5- Emergenze architettoniche

Si evidenzia il complesso edilizio di via Roma n. 8, per la sua posizione e dimensione monumentale rispetto al contesto al contorno; gli interventi compatibili saranno indicati nelle norme di attuazione per gli ambiti di vecchio nucleo.

8.3.6- Emergenze paesaggistiche, linee o punti di visuale panoramica.

Nel territorio si rilevano emergenze ed elementi che caratterizzano il paesaggio e che devono essere tutelati per il valore ambientale e simbolico che rappresentano; si tratta di:

a- dossi panoramici:
- roccolo Scannagatta
- dosso di via c.na Emilia
- dosso presso valletto del Lavatoio/FNM
- dosso presso ansa del Lambro
- dosso di via Mar Rosso

b- siti panoramici
- parcheggio di via Trieste con lo scenario delle Grigne verso nord
- diramazione da piazza Castelli, con lo scenario verso Pontelambro,Erba e Brianza.

c- linee panoramiche
- ❖ via della Cappelletta (si apre su Caslino)
- ❖ via Trieste- tratto presso Cappelletta (prospetta su valle Lambro e Caslino)
- ❖ via Volta- tratto a sud cimitero (sovrasta Erba e Brianza)
- ❖ S.P. 42- ciglio con affaccio su Pontelambro (presso confine con Proserpio)- visuale su Erba e Brianza
- ❖ via per Proserpio – ciglio con affaccio su Pontelambro e Erba.
- ❖ via Valeggio- da rotatoria a incrocio con via S. Rocco.

d- ecosistemi locali
- valle del Lambro (di interesse sovraccomunale)
- valle Ravella (di interesse sovraccomunale)
- valletto del Cius
- valletto del Lavatoio
- valletto di Stravoltino
- valletto di c.na Emilia.

La valle della Ravella nel territorio di Canzo (c.na Caduglia) lambisce la zona rurale ancora integra delle Piane e può così costituire anch'essa un corridoio ecologico tra il dosso Spinei, la valle del Lambro ed il monte Barzaghino.

Le modalità di conservazione e tutela dei valletti sono individuate dallo studio sul reticolo minore cui si fa riferimento.

Caratterizzano il paesaggio anche il sistema rurale con i suoi scenari di cui si riassumono i caratteri nel paragrafo successivo.

Gli elementi e caratteri della storia, della tradizione del paesaggio riassunti in questo paragrafo devono essere tutelati; l'edificazione, le trasformazioni ed in genere gli interventi ammessi dovranno analizzare ed evidenziare come meglio rimarcare il valore degli elementi censiti che costituiscono un interesse da conservare e tramandare.

Per salvaguardare il paesaggio viene proposta tavola della "sensibilità dei siti", nonché fascicoli con "indirizzi per la tutela del paesaggio".

8.3.7.Criticità morfologiche e idrogeologiche

8.3.7.1. Per la particolare acclività del versante e per il rischio di distacco massi e frane, con rotolamento di materiale verso valle, si richiamano tre cigli di scarpate con sottostante burrone:

- tratto di ciglio sud sul dosso Castello (propr. Tixi/Minoretti, Rizzi/Pina, Planchesteiner/Costalbano, Schwarz/Cappi)
- ciglio superiore ex cava Artoni
- ciglio superiore dosso Castelmarte con orientamento sud , a ovest scalinata

Per tali ambiti segnalati saranno monitorati eventuali eventi, saranno evitati nuovi interventi in ambiti sottostanti, fatto salvo quanto stabilito col Piano Attuativo ex cava Artoni con gli specifici studi geologici; nella zona del Castello, eventuali interventi sovrastanti non dovranno interessare aree ricompresse tra il filo di edifici esistenti e il ciglio delle scarpate.
Eventuali interventi a monte del ciglio rientranti in una fascia di m. 30.00 di larghezza misurata dal ciglio stesso, saranno sottoposti a specifica relazione geologica per valutarne la compatibilità.
Il versante a nord, nord/ovest del vecchio nucleo (nel tratto tra la ex cava Artoni, fino al confine con Pontelambro, è particolarmente acclive e presenta rischio per smottamenti e distacco di materiali con possibili rischi per la FNM e SP 40 nei tratti sottostanti.

8.3.7.2. Vengono rilevati ambiti contigui al Lambro sottoposti a rischio di esondazioni.
Il deposito nell'alveo di materiale detritico, trascinato dalle piene del fiume, può causare alluvioni e deviazioni del corso d'acqua nella zona ricompresa tra l'incrocio della S.P. 40 con via S. Rocco, fino alla cabina Enel esistente a valle; in questi ambiti, per ogni intervento, dovrà essere verificata la compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R. n. 8/1566 in data 22.12.2005 e successivi aggiornamenti.

8.3.8-Protezioni e rispetti vari

Per la tutela di particolari ambiti, servizi o strutture sono istituite fasce di rispetto con specifiche funzioni

8.3.8.1. Rispetto stradale

Si tratta in generale di fasce individuate lungo strade di rilevanza sovraccomunale, finalizzate ad assicurarne adeguamenti, visibilità e funzionalità .
L'utilizzo di tali aree sarà appositamente normato per la funzione prevista, evitando nuovi insediamenti; le fasce di rispetto vengono individuate con riferimento all'art. 4 del D.M. 01.04.1969 n. 1404 e al regolamento attuativo del Nuovo Codice Stradale.
Negli ambiti edificati o con previsione di edificazione le fasce di rispetto, coerenti col N.C. stradale, vengono definite col PGT.
Si considerano di classe C le SP n. 40 e 42; lungo tali strade le fasce di rispetto, all'esterno del centro abitato e degli ambiti con previsione di edificazione, sono di m. 30,00 /v. art. 26 punto 2 del DPR 16.12.1992 n. 495; queste fasce in alcuni ambiti si sovrappongono al rispetto della linea ferroviaria.
Le altre strade sono di interesse locale e si considerano strade di tipo F; sono strade in generale interne al consolidato urbano ove le distanze da tenere nell'edificazione vengono fissate per le singole zone; all'esterno del centro edificato e degli ambiti ove è prevista l'edificazione, la fascia di rispetto è di m. 20,00; hanno rilevanza ai fini delle fasce di rispetto, alcuni tratto di via S. Rocco, via c.na Emilia, via per Proserpio, via Cappelletta, strada per Arcellasco.

8.3.8.2. Rispetto cimiteriale
Sono aree di rispetto contigue al cimitero, istituite ai sensi dell'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, modificate dall'art. 28 della L. n. 166 in data 01.08.2002 (G.U. n. 181 S.O. del 03.08.02).
In questi ambiti non è ammessa nuova edificazione; eventuali edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi previsti alle lettere a, b, c, d del I° comma art. 31 L. 457/87.
In queste aree dovrà essere osservato il decoro e la riservatezza che il luogo richiede; in tal senso si propone una specifica normativa nel Piano delle Regole.
Per queste aree vengono fornite indicazioni anche dal Regolamento Regionale approvato con del Cons.Reg. n. 06 in data 09.11.2008 art. 8.

8.3.8.3. Rispetto dei corsi d'acqua
Si tratta di aree di non trasformazione, finalizzate al mantenimento e conservazione del corso d'acqua.
Si proporrà una adeguata normativa, nel Piano delle Regole, con riferimento anche allo studio sul reticolo idrico minore.
Per la tutela dei corsi d'acqua e corpi idrici si richiama anche il d.lgs. 03.04.2006 n. 152.

8.3.8.4. Rispetto linea ferroviaria
E' una fascia di larghezza m. 30+30, misurata dai binari in conformità dell'art. 49 del DPR 11.07.1980 n. 753.
In questo ambito sono ammessi interventi per la conservazione ed adeguamento della linea ferroviaria.
Eventuali interventi non funzionali alla linea ferroviaria dovranno essere coerenti con le previsioni urbanistiche ed avere l'assenso preventivo dell'Ente Ferroviario competente.
In particolare il rispetto sarà conforme all'art. 3 comma 2 del DPR 11.07.1980 n. 753.

8.3.8.5. Rispetto di pozzi idrici e serbatoi acquedotto
Sono aree in cui deve essere salvaguardata la falda idrica che alimenta i pozzi.
Possono costituire centro di pericolo la presenza di:
- fognature
- attività produttive con deposito o utilizzo di olii minerali o sostanze che possono costituire rischio di inquinamento del sottosuolo.

Queste aree saranno oggetto di specifica norma di tutela come da studio idrogeologico, osservando comunque il rispetto assoluto di m. 10,00 al contorno.
Per la tutela delle acque destinate al consumo umano si richiama il decreto lgs. 02.02.2001 n. 31 con le succ. modifiche e integrazioni nonché la parte III del d.lgs. 03.04.2006 n. 152.

8.3.8.6. Fasce di rispetto per elettrodotti e sorgenti di campi elettromagnetici
Sono presenti nel territorio alcuni elettrodotti aerei di media tensione.
Per l'edificazione o nuove installazioni si dovranno osservare limiti minimi di distanza dai cavi facendo riferimento a D.M. 21.03.88.
Si dovranno anche osservare per la protezione dalle esposizioni a campo elettrici, magnetici ed elettromagnetici la L. 22.02.2001 n. 3 nonché DPCM 08.07.2003, DM 28.05.2008.
Dai cavi di tensione non superiore a 15000 V., si dovrà osservare una distanza minima di m. 6.00, fatto salvo specifiche servitù istituite.

8.3.8.7. Fasce di rispetto per gasdotti

Nel territorio comunale è situato un gasdotto il cui tracciato è evidenziato nella cartografia di PGT.

Dalla mezzaria della condotta si prevede una fascia di rispetto di m. 10,00 per lato a tutela della tubazione.

Sono fatte salve diverse distanze fissate con l'atto di asservimento stipulato con la posa del gasdotto.

L'uso del suolo non dovrà arrecare danno all'opera che può costituire fonte di pericolo per la presenza di gas in pressione.

8.3.8.8. Fasce di rispetto per filtro ambientale

Sono aree di tutela a protezione di monumenti, dell'ambiente e/o filtro per destinazioni diverse.

8.4. SISTEMA RURALE E INTERRELAZIONI COL PAESAGGIO/AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

Una larga parte del territorio è ancora destinata all'attività agricola o a boschi.

L'ambito rurale è caratterizzato dal versante del monte Spinei, dal versante del vecchio nucleo e loc. Castello verso Pontelambro, da valli, dossi, depressioni piane che vengono a costituire degli scenari paesaggistici di rilievo ancora integri con elevati valori di interesse ecologico e naturale che si vogliono tutelare; ciò costituisce una rete ecologica che si interconnette con quella dei comuni limitrofi.

Per la morfologia del territorio si individuano i seguenti scenari:

a-di versante

a'- da valle Lambro e Pontelambro a zona vecchio nucleo

a"- versante da Pontelambro a loc. Castello

a"'- versante di Costa presso S.P. 42 al confine con Proserpio

b- di valle

b'- valle del Cius

b"- zona c.na Emilia

c- di naturalità

valle del Lambro

Sono ambiti che per la loro tipicità, caratteristica morfologica, presenze di elementi di valore naturalistico hanno un elevato valore paesaggistico da conservare.

Sul territorio comunale sono insediate alcune aziende agricole con le proprie strutture.

Si vuole promuovere l'attività agricola e contestualmente tutelare il valore paesaggistico.

A tale proposito nel sistema rurale si individuano:

* aree agricole destinate all'agricoltura

* aree agricole boscate di interesse paesaggistico ed ecologico
* aree agricole non boscate di interesse paesaggistico ed ecologico
* aree pertinenziali a fabbricato sparsi in ambiti agricoli.

Nelle aree destinate all'agricoltura si potranno insediare la residenza per il conduttore del fondo e le strutture agricole.

Gli ambiti boscati e quelli non boscati di interesse paesaggistico ed ecologico saranno da tutelare evitandone la trasformazione; la possibilità edificatoria attribuita agli ambiti agricoli non boscati di interesse paesaggistico ed ecologico potrà essere trasferita e concentrata nelle aree destinate all'agricoltura con una specifica normativa.

Le aree destinate all'agricoltura verranno localizzate ove già sono insediate le strutture esistenti o in ambiti ove per sensibilità paesistica sia da ritenersi compatibile l'edificazione con tipologia rurale evitando capannoni con coperture e tamponamenti industriali.

Le tipologie costruttive ed i nuovi manufatti dovranno essere coerenti con le caratteristiche della tradizione ed essere ordinatamente inseriti nel luogo.

L'attività agricola nel territorio comunale è marginale rispetto all'economia locale, tuttavia svolge ancora un importante ruolo di presidio e manutenzione del territorio, particolarmente negli ambiti ancora integri e che conservano valori ecologici ed ambientali

Le attività agricole principali sono a conduzione familiare, si occupano di zootecnia (ovini, caprini, vacche da latte) e sono localizzate in loc. c.na Emilia ove è anche insediata una attività per la coltivazione di frutti di bosco in serre.

In loc. Castello è anche presente una attività di agriturismo che è però di fatto inserita nel tessuto urbano di loc. Castello.

Il valore strategico, attribuibile agli ambiti agricoli di Castelmarte, è principalmente legato alla formazione di rete e corridoi ecologici che si interconnettono con i comuni contigui e con i sistemi di valenza ambientale e paesaggistica a livello sovraccomunale.

Con riferimento ai criteri stabiliti dalla del. G.R. 19.09.2008 n. 8/8059 si classifica il territorio agricolo.

Il maggior punteggio (90- classe III) viene attribuito agli ambiti di c.na Emilia che ancora svolgono un ruolo per l'attività agricola.

In questa zona, oltre all'attività di coltivazione dei frutti di bosco, non esistono colture particolarmente redditizie; si tratta principalmente di prati stabili che si sviluppano su aree caratterizzate da piccoli dossi, roccoletti e impluvi, non particolarmente fertili; sono aree che tuttavia costituiscono la risorsa delle principali attività.

La classe IV, punteggio 75, viene attribuita agli ambiti contrassegnati con B sulla tavola A6.6; si tratta dei prati così localizzati: pianori e balze soprastanti Pontelambro, a sud; prati su versante che dalla SP 42 degrada verso Arcellasco in Erba; pertinenza dell'agriturismo del Castello, sono terreni periferici di una certa consistenza ove le lavorazioni sono possibili sia pur con modesta economia di scala.

I terreni per l'attività agricola situati nell'impluvio del Cius,sono principalmente prati stabili, con piccolo vivaio e qualche piccolo orto; il terreno è in generale a balze, con scarpate aventi pendenza talvolta accentuata; sono presenti macchie e fasce di bosco che rendono il paesaggio gradevole; si attribuisce a questi ambiti la classe IV' col punteggio di 70, tenendo conto della morfologia e della frammentarietà dei lotti.

Stessa classe e punteggio (70/IV') viene assegnata ai terreni pianeggianti ed a seminativo, situati presso il Lambro; sono terreni con fondo costituito da depositi alluvionali, non sono molto fertili, e talvolta possono essere sottoposti ad alluvioni.

Ai boschi del monte Spinei che scendono fino alla valle del Lambro, intervallati dai pianori con prati di loc. c.na Emilia, si attribuisce classe V e punteggio 60; sono ambiti accessibili anche con piccoli mezzi agricoli, hanno una importante funzione nella rete ecologica sovraccomunale.

Sono anche di classe V i terreni agricoli sparsi e contigui a insediamenti residenziali o di accessibilità difficoltosa (vedi contrassegno B' su tav. A.6.6)

Ai boschi in ambiti scoscesi e poco accessibili, rilevabili sul versante del dosso di Castelmarte e Castello, si attribuisce la classe VI e punteggio 40.

Per il versante in parte abbandonato, sul dosso di Castelmarte si attribuisce punteggio 60 e classe V. La classificazione dei terreni agricoli è evidenziata nella tav. A.6.6 Con le valutazioni e specifiche effettuate si propone la perimetrazione degli ambiti agricoli che hanno rilevanza strategica nel territorio sovraccomunale, sono compresi quelli indicati con le lettere A,B nella tavola A.6.6.(punteggio 75/90)

Gli ambiti agricoli di interesse strategico sono anche evidenziati nella tavola delle Previsioni di Piano, A.6.2.

8.5. VECCHI NUCLEI

I vecchi nuclei sono riferimenti tangibili per la storia, la tradizione e l'evoluzione dell'abitato; è obiettivo del PGT conservarne i caratteri e l'ambiente tradizionale.

Presso il vecchio nucleo principale sono peraltro localizzati i servizi necessari per la vitalità dell'abitato.

La conservazione delle tipologie edilizie e caratteristiche degli antichi edifici, con l'adeguamento funzionale degli stessi, è un atto di rispetto per le generazioni passate e di civiltà per il futuro allorché si potrà riconoscere la tradizione e la storia del paese.

Gli elementi architettonici di pregio saranno specificatamente normati per non alterarne le caratteristiche.

Gli elementi tipologici della tradizione vengono censiti e proposti per la conservazione. La continuità delle gronde, delle cortine edilizie e delle falde dei tetti, nonché la linearità dei prospetti sono elementi che caratterizzano il borgo e i vecchi nuclei sparsi ed è intendimento proporne la salvaguardia.

Per il raggiungimento degli obiettivi sopra stabiliti si propone un azzonamento di dettaglio dei vecchi nuclei correlato ad una specifica normativa; in tal modo si evidenziano gli elementi e le caratteristiche del recupero e della valorizzazione degli ambiti originari dell'abitato.

8.6. NUOVI INTERVENTI A CARATTERE RESIDENZIALE

Il patrimonio residenziale esistente di recente impianto sarà mantenuto, conservato e riorganizzato mantenendo sostanzialmente gli stessi volumi, profili e tipologie tradizionali; si eviteranno emergenze che possono alterare l'equilibrio del luogo e la sua morfologia.

La nuova edificazione residenziale ammessa saturerà l'edificabilità residua all'interno dell'aggregato urbano della zona residenziale, nonché la limitata porosità esistente negli ambiti residenziali.

A tale proposito si rileva che:

1- Nei vecchi nuclei si attueranno interventi di risanamento e riqualificazione secondo le indicazioni dello specifico studio di PGT
2- Nei P.L. attuati ed in attuazione si farà riferimento a impegni, parametri e norme stabilite con la convenzione di attuazione che costituiscono il quadro normativo di riferimento anche dopo la scadenza delle rispettive convenzioni.
3- Negli ambiti di edilizia residenziale consolidata le eventuali possibilità edificatorie vengono stabilite considerando i parametri già adottati dal P.R.G. e ripresi nel PGT tetendo tuttavia conto del volume dei fabbricati esistenti.
4- Nel verde privato sono previsti interventi a carattere conservativo sugli immobili esistenti, nonché opere di manutenzione e riqualificazione delle aree per garantirne funzionalità e caratteristica ambientale
5- Negli ambiti ad uso produttivo l'edificazione completerà il tessuto urbano a carattere produttivo e commerciale già esistenti.

8.6.1. ASSETTO URBANO CONSOLIDATO A RESIDENZA

Tenendo conto dell'evoluzione dell'abitato e delle caratteristiche tipologiche nel consolidato urbano si individuano i seguenti ambiti sostanzialmente già saturi:

- vecchi nuclei (zona A): recupero patrimonio esistente
- aree di insediamento semintensino- indice di edificabilità: mc/mq. 1.50
- aree di insediamento estensivo- " " mc/mq. 1.00
- aree di insediamento nel verde- " " mc/mq. 0.60
- aree denominate di espansione nel PRG mc/mq. 0.60
- verde privato: conservazione
- insediamenti residenziali attuati con P.L. approvati: con il piano esecutivo
- insediamenti residenziali in attuazione con P.L. approvati: come piano esecutivo.

Le ricomposizioni volumetriche ed adeguamenti di edifici esistenti faranno riferimento alla normativa d'ambito che riprende sostanzialmente quella che ha caratterizzato l'edificazione.

Con la valutazione dello stato di attuazione del PRG, vedi paragrafo 8.1, il volume insediabile nelle zone edificate si stima in mc. 4919.

8.6.2. PROGETTI DI RIORDINO

Nelle zone residenziali si propongono anche progetti per meglio ordinare alcuni ambiti anche con dotazioni di interesse comune.

Per la riorganizzazione di alcuni ambiti urbani si prevedono specifici progetti che tengono conto di segnalazioni e delle problematiche urbanistiche al contorno.

I°- VIA MARIOLA

Nella zona si rileva la necessità di poter disporre di parcheggi.

Viene così perimetrato un ambito che è comprensivo di area già edificabile e di area in verde privato.

All'ambito perimetrato viene attribuito un volume residenziale di mc. 600 complessivi e si propone di operare come segue:

1. Distanza minima dai confini: m. 5.00.
2. Distanza da ciglio strada e da nuovo parcheggio: minimo m. 5.00.
3. Altezza massima m. 7.50 (due piani fuori terra).
4. L'intervento è subordinato alla realizzazione a carico degli operatori, di un parcheggio di uso pubblico lungo la via Mariola, per n. 12 posti auto da m. 5.00*2.50 ciascuno.
   Il muro di sostegno a monte del parcheggio sarà tracciato in modo tale da avere una distanza non inferiore a m. 10.50 rispetto al ciglio stradale a valle di via Mariola.
   I posti auto saranno pavimentati in binder di conglomerato bituminoso sp. cm. 8, con adeguato sottofondo in pietrisco misto, di spessore minimo cm. 40.
   I paramenti delle murature saranno rifiniti con strollatura in malta di cemento o in pietra, a scelta dell'operatore.
   Con la realizzazione dei parcheggi di uso pubblico è assolto l'obbligo di formazione posti auto esterno afferenti all'intervento.
5. Del nuovo edificio si valuteranno adeguate modalità di inserimento tenendo conto della sensibilità paesistica del lotto che è inserito su un versante.
6. L'intervento sarà regolato da permesso di costruire, corredato da una impegnativa unilaterale dell'operatore e titolare del permesso di costruire, trascritto, che stabilisca modalità e tempi per la realizzazione del parcheggio, nonché adeguate garanzie nei confronti del Comune per la realizzazione del parcheggio stesso.

II° TRASFORMAZIONE EDIFICIO IN VIA CAPPELLETTA

Si tratta di un fabbricato esistente di cui si prevede il riuso e adeguamento per residenza, tenendo conto delle seguenti indicazioni:

a- Volume a residenza complessivo: mc. 300.
   Nel volume assegnato è compreso quello esistente nonché ogni corpo di fabbrica accessorio; volume residenziale ed eventuali accessori dovranno costituire un unico edificio.
b- Altezza massima nuovo edificio: m. 4.50
c- Distanza minima dai confini e ciglio strada: m. 5.00 per i nuovi corpi di fabbrica
d- Mantenimento della tipologia rurale nelle trasformazioni volumetriche o nuova costruzione; l'area al contorno, fatti salvi i disimpegni di accesso, sarà ad orto e giardino evitando incisioni ed alterazioni del profilo naturale del terreno.
e- Previsione di adeguate barriere trasparenti per evitare, sia in fase di realizzazione delle opere che nell'utilizzo del nuovo immobile, caduta di massi o di materiali in genere sul versante e sulla sottostante linea ferroviaria.
f- Lo scarico fognario sarà allacciato al collettore di via Cappelletta anche con eventuale sollevamento.
g- Le piantumazioni non dovranno superare di m. 1.50 il livello del piano stradale, per mantenere la linea di visuale dalla strada su Caslino.
h- Lungo il fronte stradale dei mappali 1452-1114, si prevederà un arretramento in modo tale da assicurare m. 4.50 di larghezza della strada stessa.
   Il nuovo muro di contenimento avrà altezza di cm. 40 rispetto al profilo della strada e sarà rifinito nelle parti a vista con intonaco strollato in malta di cemento; il coronamento delle murature lungo la strada sarà rifinito con copertina in malta di cemento lisciata.
   Eventuali reti metalliche o cancellate raggiungeranno l'altezza massima di m. 1.50 dal piano stradale.

L'operatore potrà realizzare le murature anche con caratteristiche e materiali di pregio, coerenti con la tradizione tipologica locale.

Nell'arretramento per allargamento stradale, si prevedrà cassonetto in pietrisco misto di sp. cm. 40 seguendo l'andamento del profilo stradale esistente.

i- Del nuovo edificio si valuteranno adeguate modalità di inserimento ambientale tenendo conto della sensibilità paesistica del lotto che è i inserito su un versante.

j- L'intervento sarà regolato da permesso di costruire corredato da una impegnativa unilaterale, trascritta, dell'operatore e titolare del permesso di costruire che stabilisca modalità e tempi per la realizzazione dell'allargamento stradale e delle opere prescritte, con adeguate garanzie nei confronti del Comune.

III°- LOTTO EDIFICABILE IN VIA CAPPELLETTA

Premesso che è intendimento del Comune sistemare il tratto di via Cappelletta ricompresso tra questo lotto e via Triste, si perimetra l'ambito prevedendo che:

1. Venga attribuito un volume edificabile residenziale complessivo di mc. 800.
2. Sia osservata dal ciglio stradale una fascia di rispetto per l'edificazione di larghezza m. 10.00.

   Lungo la strada, nella parte a monte del lotto sia attrezzato uno spazio di mq. 140 a parcheggio di uso pubblico con una dotazione di almeno 4 posti auto da m. 5.00*2.50 e spazio di manovra che renda altresì possibile l'inversione di marcia lungo via Cappelletta.

   La manutenzione di parcheggi e area di manovra sarà a carico della proprietà del loto edificabile.

   Accesso e parcheggio saranno pavimentati in binder di conglomerato bituminoso sp. cm. 8 o con materiali più pregiati a scelta dell'operatore, posati su massicciata di sottofondo di spessore minimo cm. 40.

   Con la realizzazione dei parcheggi di uso pubblico è assolto l'obbligo di formazione posti auto esterni afferenti all'intervento.
3. A carico dell'operatore si prevede anche:

a- L'allargamento di via Cappelletta fino a m. 4.50 nel tratto tra la Cappelletta e mapp. 1452 di propr. Sala Domenico. L'imbocco di via Trieste non sarà modificato per non alterare quote e profili e sarà dotato di adeguata segnaletica per indirizzare il traffico in modo tale da:

- imboccare la via Cappelletta da via Trieste evitando la svolta a destra
- collegarsi a via Trieste da via Cappelletta evitando la svolta a sinistra.

Per realizzare l'allargamento stradale si dovranno prevedere i necessari muri di contenimento. Nella sistemazione strdale e nella realizzazione di eventuali recinzioni lungo la stessa, si dovrà mantenere la linea di visuale su Caslino, evitando recinzioni sul ciglio stradale di altezza maggiore di m. 1.50.

Il coronamento della muratura sarà rifinito con copertina in cemento lisciata, le pareti delle murature saranno strollate con malta di cemento

L'allargamento della sede stradale a m. 4.50 presso accesso a par scheggi ricadrà in questo lotto; questo allargamento sarà sistemato con i parcheggi ed acceso da realizzare.

b- Pavimentazione della via Cappelletta dall'accesso al lotto fino all'incrocio con via Trieste, realizzando massicciata di sottofondo sp. minimo cm. 40 nel tratto in allargamento e manto superficiale di binder di conglomerato bituminoso sp. cm. 8 su tutta la carreggiata stradale da via Trieste fino a comprendere l'accesso del lotto.

4. Per l'intervento si osserveranno i parametri della specifica zona urbanistica.
5. Del nuovo edificio si valuteranno adeguate modalità di inserimento tenendo conto della sensibilità paesistica del lotto che è inserito su un versante; particolare attenzione sarà riservata alle falde di copertura ed alle gronde che dovranno essere lineari e coerenti con il sistema edilizio prevalente consolidatosi nel comune.
6. L'intervento sarà regolato da permesso di costruire corredato da una impegnativa unilaterale, dell'operatore e titolare del permesso di costruire, trascritta, che stabilisca modalità e tempi per la realizzazione delle opere a carico dell'operatore, nonché adeguate garanzie nei confronti del Comune per la realizzazione di quanto stabilito.

IV°- LOTTO VIA VALEGGIO INCROCIO CON VIA CUBIA

Nel lotto interessato, la volumetria di mc. 1115 attribuita, è già stata edificata con permesso di costruire.
Per ordinare l'area pertinenziale tuttavia si individua l'ambito proponendo per le sistemazioni esterne le seguenti indicazioni ed adempimenti:

1. Sistemazione dell'imbocco della via Cubia sulla S.P. 42, secondo progetto da definire con l'Amministrazione Provinciale, seguendo indicativamente il tracciato ora esistente.
2. Cessione al Comune delle aree di proprietà interessate dalla sede stradale della via Cubia e dei reliquati di terreno che si vengono a situare a monte della strada stessa.
3. L'accesso carraio al lotto sarà previsto esclusivamente da via Cubia
4. Attrezzatura dell'area in cessione al Comune di Castelmarte con la realizzazione di posti auto di uso pubblico in numero pari a quello degli alloggi dell'edificio in costruzione, surrogando così all'obbligo dei parcheggi esterni da prevedere per l'intervento
5. Raccolta e dispersione nel sottosuolo del lotto, con adeguate opere di drenaggio, delle acque pluviali provenienti dal lotto interessato dalla edificazione, dall'ambito da cedere al Comune di Castelmarte e dal tratto di via Cubia posto lungo il fronte del lotto.
6. Allacciamento della fognatura al collettore di via Valeggio anche con eventuale impianto di sollevamento per superare dislivelli tra scarichi e fognature.
7. Sistemazione e reintegrazione del fosso colatore lungo la SP 42 in modo tale da raccogliere e convogliare le acque pluviali
8. L'intervento di sistemazione delle aree esterne e di formazione recinzioni sarà regolato da permesso di costruire corredato da una impegnativa unilaterale dell'operatore e titolare del permesso di costruire, trascritta, che stabilisca modalità e tempi per la realizzazione delle opere previste e per dare al Comune adeguate garanzie; si specifica che i lavori di sistemazione delle aree e le recinzioni saranno conformi alle norme generali stabilite.

V°- LOTTO VIA VALLEGGIO PRESSO TORNANTE

Nel lotto interessato, la volumetria ancora edificabile viene stabilita in mc. 1300 e dovrà essere organizzata tenendo conto della morfologia del luogo.
L'intervento sarà subordinato alle seguenti indicazioni ed adempimenti:

1. Realizzazione di n. 16 posti auto di uso pubblico complessivi, disimpegnati da adeguato corsello; 15 posti auto avranno dimensione m. 2.50*5.00; un posto auto

avrà dimensione m. 3.50*5.00. Il corsello dovrà avere larghezza minima di m. 6.00 per agevolare la manovra degli autoveicoli in sosta. Parcheggi e relativi disimpegni saranno pavimentati in binder di conglomerato bituminoso sp. cm. 8, con sottofondo in pietrisco misto sp. minimo cm. 40.
Con la realizzazione dei parcheggi di uso pubblico è assolto l'obbligo di formazione posti auto esterno afferenti all'intervento.

2. Per collegare alla viabilità fabbricati e parcheggi si utilizzerà l'accesso esistente dalla S.P. che sarà sistemato in conformità alle richieste dell'Amministrazione Provinciale, ente proprietario della S.P. 42. Sarà evitata la formazione di nuovi accessi dalla strada provinciale; saranno altresì evitate incisioni nel versante sovrastato dalla S.P.
3. Altezza massima edifici: m. 7.50 (due piani fuori terra)
4. Distanza minima dai confini: m. 5.00 e dalla S.P.: m. 10.00.
5. Raccolta e dispersione nel sottosuolo del lotto con adeguate opere di drenaggio delle acque pluviali provenienti dai nuovi parcheggi, nonché dalla edificazione esistente e di progetto.
6. La fognatura (acque nere) di tutti gli insediamenti esistenti e di progetto, sarà allacciata al collettore di via Valeggio.
7. L'intervento sarà regolato da permesso di costruire corredato da una impegnativa unilaterale dell'operatore e titolare del permesso di costruire, trascritta, che stabilisca modalità e tempi per la realizzazione delle opere previste, nonché la manutenzione dei parcheggi di uso pubblico a carico dei proprietari del lotto ed adeguate garanzie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste.

VI°- LOTTO SU VIA PER PROSERPIO

All'ambito perimetrato viene attribuito un volume edificabile di mc. 300.00.
L'intervento sarà subordinato alle seguenti indicazioni ed adempimenti:

1. Allargamento via per Proserpio con nuovo ciglio stradale verso valle della carreggiata stradale a m. 3.00 dall'asse stradale esistente. L'allargamento è previsto su tutto il lato contiguo alla strada del mapp. n. 612 e sarà pavimentato con binder di conglomerato bituminoso sp. cm. 8 e con massicciata di sottofondo sp. minimo cm. 40. Il ciglio stradale sarò contenuto da muro di sostegno con paramento a vista strollato, con fondazioni, spessori ed armature dimensionati per il transito carrale sulla via. Progetto, opere e procedure per realizzare l'allargamento stradale sono a carico dell'operatore.
2. Non è ammessa la realizzazione di accessi dalla S.P. (strada provinciale)
3. Altezza massima edificio: m. 7.50.
4. Distanza minima da confini e ciglio stradale: m. 5.00.(per la distanza dalla strada si considera il nuovo ciglio stradale)
5. Raccolta e dispersione nel sottosuolo delle acque pluviali.
6. Allacciamento degli scarichi delle acque nere alla fognatura di via per Proserpio
7. L'intervento sarà regolato da permesso di costruire corredato da impegnativa unilaterale dell'operatore e titolare del permesso di costruire, trascritta, che stabilisca modalità e tempi per la realizzazione dell'allargamento stradale, nonché adeguate garanzie a favore del Comune per la realizzazione delle opere stesse.

VII°- LOTTO IN LOC. CASTELLO

L'ambito perimetrato viene individuato per un riordino dei corpi di fabbrica esistenti.
Area e strutture esistenti sono utilizzate in modo disordinato, per magazzino e deposito di attività che si svolgono sul territorio all'esterno del lotto.
Si opera con un unico permesso di costruire che preveda la nuova organizzazione dei corpi di fabbrica con la rimozione di tettoie a carattere precario o manufatti realizzati a servizio della preesistente attività agricola e non funzionali alla nuova destinazione.
Si opera nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto massimo di copertura: 40%
- volume massimo per residenza, accessori alla residenza: mc. 2200;
- volume integrativo ammesso per porticati o depositi, integrati nell'unico complesso edilizio afferente al lotto: mc. 500;
- altezza max: m. 7.50 (due piani fuori terra)
- distanza minima da confini: m. 5.00;
- distanza minima da fabbricati: m. 10.00.

La nuova residenza sarà localizzata a distanza minima di m. 30.00 rispetto all'edificio esistente ad uso agricolo/agrituristico, localizzato a sud/ovest del lotto.
Sono ammessi gli usi degli immobili previsti per le zone residenziali.
Il volume degli edifici è rappresentato dal volume emergente dal terreno (compresi bowindos e simili), e viene computato considerando per ogni piano abitabile di altezza utile max. m. 2.80, la superficie lorda di pavimento e l'altezza virtuale di m. 3.00 (comprensiva di solette e isolamenti).
Per ambienti di altezza utile maggiore di m. 2.80, ai fini del calcolo del volume, si considera la superficie lorda di pavimento e l'altezza utile effettiva incrementata di cm. 30 per spessore soletta e interpiano; nel caso di ambienti con altezza variabile, si considera come altezza di riferimento per il calcolo del volume, l'altezza media ponderale (volume/superficie)
Il volume verrà determinato tenendo anche conto delle indicazioni della L.R. 26/1995 con le modifiche della L.R. 28/12/2007 n. 33 e successive integrazioni previste per il risparmio energetico.
Si considerano altresì volumi:

- i corpi di fabbrica interrati anche parzialmente;
- i sottotetti con altezza media uguale o superiore m. 2.00;

I sottotetti dovranno avere copertura in falda con pendenza compresa tra 30 e 40 per cento.
Dal computo del volume sono esclusi, se ed in quanto interessati:

- i balconi incassati;
- i servizi tecnici interrati (centrale termica, centrale elettrica, locale contatori per luce e gas, locale macchina ascensore), box e corselli interrati con altezza max. m. 2.40;
- i piccoli porticati a piano terra qualora la loro superficie in pianta sia inferiore al 10% della superficie in pianta del fabbricato (limitatamente al piano terra). Nel caso di villini a schiera la percentuale sarà specifica per ogni villino e non è trasferibile ad altre unità immobiliari;
- si specifica che le aree esterne agli edifici devono essere libere ed attrezzate a verde e disimpegni e che sulle stesse non è ammessa la costruzione di qualsiasi manufatto o accessorio che non rientri nel volume ammesso sopra specificato.

VIII°- LOTTO PRESSO C.NA EMILIA
L'area è situata in loc. c.na Emilia ed è interessata da stalla e manufatti disordinati.

Si propone la ristrutturazione urbanistica dell'ambito con un insediamento a destinazione residenziale, di mc. 900. Il lotto sarà così ripulito di tutti i manufatti esistenti. Con l'intervento si attrezzeranno ad uso pubblico n. 4 posti auto da realizzare lungo la via c.na Emilia, adeguatamente disimpegnabili e fruibili.
Con la realizzazione dei parcheggi di uso pubblico viene anche assolto all'obbligo di realizzare posti auto esterni.
L'intervento osserverà anche le seguenti specifiche indicazioni:

1. Altezza massima edifici: m. 7.50 (due piani fuori terra)
2. Distanza minima dai confini: m. 5.00.
3. Tipologia dell'architettura rurale per il nuovo edificio
4. Raccolta e dispersione nel sottosuolo del lotto con adeguate opere di drenaggio delle acque pluviali provenienti dai nuovi parcheggi, nonché dalla edificazione di progetto e dal lotto.
5. Le acque nere saranno trattate in vasca Imhoff collegata ad adeguata rete drenante per lo smaltimento delle acque.
6. L'intervento sarà regolato da permesso di costruire corredato da una impegnativa unilaterale dell'operatore e titolare del permesso di costruire, trascritta, che stabilisca modalità e tempi per la realizzazione delle opere previste, nonché la manutenzione dei parcheggi di uso pubblico a carico dei proprietari del lotto ed adeguate garanzie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste.

Ai fini della capacità insediativa, si considera che il volume del progetto VII di mc. 2200 sia ripartito per il 50% in residenza e per l'altro 50% in deposito, servizi, uffici.

XIII- Cooperativa
Si rende possibile un piccolo ampliamento dell'ambiente destinato a bar, ristorazione e aggregazione sociale, situato nel nucleo principale.
Si stabilirà una adeguata normativa per inserire coerentemente il nuovo corpo di fabbrica che, con destinazione non residenziale, avrà un volume massimo di mc. 45*3.50= mc. 157.50

Con i progetti di riordino si stima la seguente capacità insediativa:

progetto I- via Mariola	mc.	600
progetto II- ambito di trasf.via Cappelletta	mc.	300
progetto III-ambito di trasf.via Cappelletta	mc.	800
progetto IV- incrocio via Valleggio via Cubbia	mc.	1115
progetto V-via Valleggio presso tornante	mc.	1300
progetto VI- via per Proserpio	mc.	300
progetto VII-ristrutturaz.loc.Castello (quota parte di 2200)		1100
progetto VIII-ristr.presso c.na Emilia	mc.	900
lotto XIII- capacità insediativa res.	mc.	0
totale	mc.	6415

8.6.3.INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE CON P.L. APPROVATI
Sono contrassegnati con P.L. n. 1-2-3-4-5-6-7-8-.
Si tratta di ambiti con edificazioni di piccole dimensioni nel verde, per un volume complessivo massimo edificabile di mc. 23.695,40 (v. paragr. 1.5 e 9.5 della relazione sull'indagine conoscitiva), con popolazione teorica di 158 abitanti.

In tali ambiti vengono reperiti mq. 3332.72 complessivi di standards (v. paragr. 9.2 della relazione sull'indagine conoscitiva). L'organizzazione dei lotti è regolata coi parametri e indicazioni definiti con i singoli piani attuativi.

8.6.4. SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

A seguito delle indicazioni precedentemente riportate, la nuova capacità insediativa di P.G.T. sarà:

* saturazione aree di consolidato urbano (v.paragr.8.1)	mc.	4.919
* progetti di riordino (v.paragr. 8.6.2)	mc.	6.415
totale	mc.	11.334

Con gli insediamenti previsti la popolazione potenzialmente insediabile sarà:
(158+1311)+11334/150= 1469+76= 1545 abitanti.
Si rileva che: 158+1311= 1469 è la popolazione insediabile risultante dalla verifica dello stato di attuazione del PRG come si rileva al paragrafo 9.5 della relazione sull'indagine conoscitiva.
Tenendo conto della complessità dei progetti e dei tempi di attuazione dei progetti di riordino, l'edificabilità possibile è da attribuirsi ad un periodo di durata almeno decennale.

8.6.5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Sono stati quantificati al precedente paragrafo 7.3 ed ammontano a mq. 5330.
Il volume attribuito alle aree di trasformazione è già computato nella valutazione degli specifici progetti considerati negli interventi di riordino.

8.7. INTERVENTI IN AMBITI PRODUTTIVI:

a) Negli ambiti ad uso produttivo e nelle aree di nuovo insediamento interne al consolidato produttivo si osserverà il rapporto di copertura del 55% con indice di utilizzazione mq/mq. 0.70, fatti salvi specifici interventi appositamente normati. Nelle attività produttive esistenti alla data di adozione del P.G.T. insediate su un lotto di superficie maggiore di 2000 mq., si ritiene possibile concedere un ulteriore 10% del rapporto di copertura per realizzare strutture di deposito di altezza max. m. 4.00, purchè i nuovi corpi di fabbrica siano architettonicamente integrati e coerenti con gli edifici esistenti. Il lotto di riferimento deve essere di esclusiva pertinenza dell'attività interessata.
b) Nell'ambito produttivo della Ravella, attuato con piano esecutivo, il quadro di riferimento normativo sarà quello definito con lo stesso strumento attuativo approvato anche dopo la scadenza della convenzione, fatte salve variazioni da definire con l'Amministrazione Comunale, rispettando comunque i parametri previsti.
c) Negli ambiti perimetrati e contrassegnati P.E. si dovrà dare attuazione alle previsioni del piano di recupero approvato dal C.C. nella seduta del 16.09.88.
d) Negli ambiti ad uso produttivo di servizio si opererà secondo parametri di zona mista residenziale e di servizio.
e) Nell'area produttiva libera di via Mar Rosso si propone lo specifico progetto contrassegnato con IX nelle previsioni di piano per meglio razionalizzare la dotazione dei parcheggi; a tale proposito si specifica che l'intervento sarà sottoposto a permesso di costruire con specifica normativa..

f) Il completamento di edificazione e urbanizzazione nell'area ex Artoni, sarà effettuato in conformità allo strumento attuativo approvato e convenzionato; i parametri definiti saranno di riferimento anche dopo la scadenza della convenzione.
g) In via Delle Marcite si attuerà il progetto evidenziato nella scheda progetto A ove è ricompresa una parte di area già ad uso produttivo ed una parte di area già destinata a standards nel PRG e computata negli ambiti di trasformazione nel PGT. L'intervento sarà subordinato alla cessione al Comune dell'area necessaria per la viabilità e per realizzare la rotatoria prevista. L'organizzazione dell'ambito sarà regolata da una scheda progetto che prevede l'insediamento di unità commerciali (n. 2) con superficie massima di vendita mq. 400 cad. Nella scheda progetto sono in particolare evidenziati gli ambiti di concentrazione edilizia (contigui alle costruzioni esistenti), le aree di mitigazione ambientale, i parcheggi con arredo urbano pertinenziale.
h) L'area libera in via del Pozzo si attuerà col progetto contrassegnato con XI. L'intervento sarà regolato da permesso di costruire con impegnativa unilaterale del titolare che preveda la realizzazione di n. 4 posti auto di uso pubblico, nonché la possibilità di inversione di marcia per automezzi, con la cessione delle relative aree pertinenziali. Col progetto si localizzeranno i sottoservizi esistenti (collettori fognari e tombinature) per evitare interferenze con la nuova edificazione e sue pertinenze.
i) Al piano attuativo della ex cava Artoni è anche legata l'attrezzatura a verde naturalistico di un'area in prossimità del fiume Lambro, della superficie fruibile di mq. 3500 circa.
j) Per gli ambiti ricadenti nelle fasce di rispetto dei pozzi, si richiamano le specifiche norme di tutela della falda freatica da rischi di inquinamento.

Negli ambiti ad uso produttivo si individuano i seguenti parcheggi a standards:

		parch.	verde
Esistenti o riconfermati da PRG (v.indagine conoscitiva):	mq.	2770	820
Nuova previsione			
via Del Pozzo (progetto XI)	mq.	50	
via mar Rosso (progetto) IX 215+150=	mq.	150	100
loc. Ravella (scheda progetto D)	mq.	80	310
	mq.	3050	1230

Tenendo conto della situazione di fatto, gli ambiti di uso pubblico a servizio delle aree ad uso produttivo della zona Ravella/Lambro sono:

	parcheggi mq.	verde mq.	totale mq.
esistenti (v.indagine conoscitiva)	2770	820	3590
di progetto	280	410	690
	3050	1230	4580

Nell'ambito della ex cava Artoni, gli standards produttivi sono già previsti nel piano attuativo; nel piano exArtoni è anche prevista l'attrezzatura e la cessione al Comune di un'area a verde pubblico situata tra l'incrocio di S.P. 40 con via S. Rocco ed il Lambro; si tratta di uno standards di superficie mq. 1500.

8.8. COMMERCIO

Sono previsti ambiti ad uso commerciale secondo le indicazioni delle schede progetto A,B,C.

I parcheggi e standards relativi sono da reperire all'interno di ogni ambito.

Non sono ammesse medie e grandi strutture; le caratteristiche della viabilità che interessa il Comune, la morfologia del luogo, la sensibilità paesistica del territorio comunale, l'obiettivo di contenere il consumo del suolo hanno orientato l'Amministrazione Comunale a non ammettere l'insediamento di nuove medie né grandi strutture di commercio, né centri commerciali, rilevato che per l'abitato è necessario conservare e possibilmente potenziare i negozi di vicinato esistenti.

9. RIORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI PER RESIDENZA

Il Comune ha la disponibilità di alcune aree.

Con alcune acquisizioni di limitata entità si completerà la struttura dei servizi di uso pubblico.

Con le proposte di piano si tende ad integrare la dotazione di parcheggi con una distribuzione su tutto il territorio comunale.

Il PGT prevede con la scheda progetto D, l'acquisizione di un'area di forma regolare e pianeggiante, situata in via c.na Emilia, della superficie di mq. 4380.

Si tratta di un'area facilmente accessibile ove l'Amministrazione Comunale intende realizzare un ambito attrezzato per lo sport.

Per la scuola elementare viene previsto un adeguamento della struttura esistente, utilizzando la deroga possibile per servizi ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale; in particolare si tratta di incrementare di un'aula la dotazione esistente, con un porticato sottostante a piano terra.

Si rileva in generale, che per la modesta dimensione del Comune si ritiene di continuare a collaborare con i comuni contigui per regolare in consorzio o con convenzioni i servizi di interesse generale che richiedono dimensioni e consistenza adeguata per assicurare funzionalità di servizio.

In particolare per la scuola media e per la residenza di anziani si utilizzeranno ancora le strutture di Pontelambro.

Si confermano poi le funzioni di uso pubblico già in atto.

Dall'indagine conoscitiva le dotazioni esistenti risultano:

* parcheggi	mq.		6335.00
* verde di proprietà comunale	mq.	12345	
* verde di proprietà ente religioso(chiesa parr.)	mq.	6770	
	mq.	19115	19115.00
❖ interesse comune proprietà comunale	mq.	3260	
❖ di proprietà ente religioso	mq.	900	
	mq.	4160	4160.00
➢ istruzione	mq.	1580	1580.00
Totale			31190.00

parcheggio e verde di arredo urbano dei P.L. in attuazione attribuendo 2000 mq. a parcheggio 3332.72

Standards esistenti mq. 34522,72

Le dotazioni di progetto sono:

	parchegg. mq.	verde pubblic mq.	interesse comune mq.
1. area da attrezzare a verde e strutture pubbliche in via C.na Emilia		4380	
2. realizzare parcheggio in via Mariola col progetto I	200		
3. recuperare parcheggio con aiuole col progetto di intervento n. IV all'incrocio da via Cubbia e via Valleggio- un'area stimabile in	350	70	
4. verde presso incrocio con via per Proserpio		610	
5. parcheggio via Cappelletta –progetto III	140		
6. recuperare parcheggio nel progetto V al tornante di via Valleggio	650		
7. nuovo parcheggio in via Trieste presso incrocio con via S.Rocco	480		
8. ambito lavatoio			500
9. parcheggio ristr. loc. c.na Emilia interv. VIII	60		
10.parcheggio via Crocetta	50		
	2130	5060	500

Col PGT lo standards disponibile sarà:

	istruzione	interesse comune	verde	parcheggi	totale
esistente	1580	4160	19115	6335	31190
di nuova previsione		500	5060	2130	7690
da P.L. in attuazione			1330	2000	3330
	1580	4660	21855	10465	42210

Considerando la popolazione potenziale, la dotazione di standars risulta: 42.210/1545= 27.32 mc/ab.

Trattandosi di un comune di piccole dimensioni, con spazi di verde naturale, la dotazione è adeguata.

Negli ambiti di uso pubblico si realizzeranno le opere necessarie per la loro fruizione.

L'ambito del municipio, della chiesa parrocchiale, di S.Rocco, saranno sottoposti ad interventi di carattere conservativo.

Negli ambiti a verde attrezzato, con strutture di interesse comune (sale, ritrovi, strutture sportive, servizi di interesse generale) si opererà trovando le migliori soluzioni per l'inserimento dei corpi di fabbrica; in ogni caso la densità fondiaria sarà adeguata alla finalità programmatica delle strutture da realizzare.

Con la proposta delle nuove aree da attrezzare a standards si vuole:

1. Creare una adeguata rete di parcheggi diffusa sul territorio per facilitare l'accesso alle zone urbanizzate. Contribuiscono a questo obiettivo gli specifici progetti

proposti. Di particolare rilievo sono i parcheggi proposti in via Trieste, che possono avere una funzione di interconnessione con il vecchio nucleo e gli ambiti contigui.

2. Attrezzare a verde pubblico ambiti di modesta dimensione ma facilmente individuabili, che possono rendere visibile la presenza dell'abitato con un arredo qualificato.

Vengono così proposti:

* l'ambito di via c.na Emilia con dimensioni adeguate anche per l'inserimento di palestra e/o struttura sportiva
* l'ambito di via per Proserpio, incrocio con S.P. 42.

L'area pertinenziale al lavatoio (interesse comune) è di fatto già attrezzata e affidata alla cura della locale associazione Alpini.

9.1. VERIFICA DOTAZIONE IDRICA E COMPATIBILITA' CON LE PREVISIONI DI PIANO

Il prelievo annuo attuale di acqua potabile, per alimentare la rete dell'acquedotto, è di mc/anno 140.000.
L'utenza comprende sia gli insediamenti residenziali che produttivi.
Il consumo per usi domestici è circa l'85% dell'erogazione totale.
L'acqua viene erogata dai pozzi Ca' Nova e Ca' Bianca situati in Comune di Canzo, presso il confine con Castelmarte, mediante accordi con lo stesso Comune di Canzo.
Considerando il funzionamento dei pozzi per 16 ore giornaliere, la portata media richiesta attualmente è di: (140.000*1000)/(360*16*3600)= l/sec. 6.75.
I pozzi citati hanno una elevata disponibilità e possono far fronte all'espansione di progetto del PGT che può richiedere un incremento massimo del fabbisogno di: (1545-1311)/1311= 17.85%.
Il fabbisogno ipotizzabile sarà di: 6.75+6.75*0.179= 7.96 l/sec. con pozzi funzionanti per soli 16 ore giornaliere.
La concessione idrica per l'approvvigionamento idrico dei Comuni di Asso, Canzo, Caslino d'Erba, Castelmarte è di 106,50 l/sec. nell'arco delle 24 ore; la quota per Castelmarte è di 9 l/sec.

10. RAZIONALIZZAZIONE DELLA VIABILITA' E MOBILITA'

L'impianto viabilistico esistente non subirà modifiche.

Non sono previste previsioni a carattere sovraccomunale che possono interessare il territorio comunale, fatta salva l'indicazione della S.P., 40 come strada principale esistente da riqualificare.

I collegamenti intercomunali sono assicurati dalla S.P. 40 che si sviluppa lungo il Lambro e dalla S.P. 42 che sale a Castelmarte da Caslino/Pontelambro e prosegue per Proserpio (classificata nel PTCP come secondaria).

Lungo le strade provinciali eventuali nuove recinzioni ammesse o siepi, osserveranno il confine stradale, nonché le indicazioni del codice della strada.

In ogni caso le nuove recinzioni, fatte salve specifiche norme che dovessero prescrivere maggiori distanze, osserveranno una distanza minima di m. 9.00 dalla

mezzaria stradale e dovranno rendere possibile la visibilità minima prevista dal codice stradale anche per eventuali tratti interni all'abitato; sono fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

In generale si eviteranno nuovi accessi privati diretti da strade provinciali.

Hanno rilevanza per l'abitato i seguenti collegamento stradali:

1. via S.Rocco; la strada collega l'aggregato urbano residenziale alla S.P. 40 ed agli ambiti produttivi della Ravella con i nuclei periferici di via c.na Nuova e c.na Ravella.
2. via Valleggio e via Trieste; danno accesso al Borgo dalla S.P. 42.
3. Via per Proserpio; collega Proserpio a Castelmarte con nun percorso alternativo alla S.P. 42 .

Per queste strade la carreggiata avrà larghezza minima di m. 6.00.

Lungo via S. Rocco, via Trieste, via Valleggio nella parte di competenza comunale, eventuali nuove recinzioni arretreranno dal ciglio stradale di m. 1.50 per creare un marciapiede o banchina a protezione del pedone.

Sono fatti salvi gli eventuali maggiori arretramenti già esistenti e/o previsti per la formazione dei posti auto esterni.

La via c.na Emilia avrà carreggiata di m. 6.00 da via S. Rocco fino al lavatoio + m. 1.50 per marciapiede; nel tratto che dal lavatoio raggiunge c.na Emilia, la strada interessa il sistema rurale e pertanto si propone di mantenere la sede stradale nella situazione di fatto, con carreggiata di larghezza m. 3.50; lungo il tracciato stradale saranno previste n. 7 piazzuole di interscambio idonee a rendere possibile il transito di mezzi agricoli nelle direzioni opposte; le piazzole avranno pertanto raccordi a 45° col ciglio stradale, larghezza minima di m. 3.00 e lunghezza minima di m. 10.00.

Le altre strade esistenti manterranno la attuale caratteristica e connotazione e pertanto saranno mantenuti gli allineamenti e raccordi esistenti, migliorandone, per quanto possibile, la funzionalità

Le nuove strade negli ambiti urbani avranno carreggiata di larghezza minima m. 6.00.

Si specifica tuttavia che l'accesso al P.L. n.3 da via Castello, potrà avere larghezza netta di m. 4.50 per non alterare il versante interessato da bosco.

La via Cappelletta avrà una carreggiata di larghezza m. 4.50 nel tratto dall'incrocio di via Trieste fino ai parcheggi ed accesso previsti col progetto di intervento contrassegnato con III°.

Nel tratto più a valle la via Cappelletta manterrà la sua caratteristica attuale, costituendo un antico percorso di cui si vuole conservare il carattere

La via denominata Cubia avrà innesto sulla S.P. 42 riorganizzato con la sistemazione del lotto e intervento contrassegnato con IV; per il resto manterrà le caratteristiche esistenti, trattandosi di una strada storica.

Verso Pontelambro è intendimento recuperare l'antico percorso della via Cubia (ora in disuso) per creare un collegamento pedonale e/o ciclopedonale, lungo un tracciato di mezza costa panoramico, che consente di raggiungere Pontelambro.

Col P.G.T. si individuano anche numerosi percorsi ecologici che interessano versanti e boschi; possono avere una funzione di strade agro-silvo-pastorali che al tempo stesso rendono possibile l'accessibilità e la fruizione di un ambiente ancora naturale ed integro; per la funzione richiamata, tali percorsi dovranno avere larghezza di m. 3.00, con piazzole di interscambio per i mezzi agricoli di larghezza m. 3.00 e lunghezza m. 8.00, raccordate a 45° al ciglio della strada.

Per la componente viabilistica si formulano altresì le seguenti considerazioni e valutazioni:

a- **S.P. n. 40**

La strada è denominata Arosio-Canzo ed è indicata nella classificazione del PTCP come strada provinciale di riqualificazione (art. 46 NTA-PTCP).

Si tratta della principale strada che dalla Brianza raggiunge la Valassina ed il Ghisallo.

Nel tratto ricompreso tra il confine Castelmarte/Pontelambro e l'incrocio con via S.Rocco in Castelmarte, di lunghezza m. 620 circa, la strada è sostanzialmente esterna all'aggregato urbano, si sviluppa con due rettifili raccordati ad ampio raggio ed è situata tra il fiume Lambro e la linea ferroviaria Nord Milano

Il recupero della ex cava Artoni ha previsto l'accesso da via S. Rocco per gli insediamenti ad uso produttivo previsti; è stata così eliminata l'interferenza preesistente con la S.P.

In questo tratto di strada provinciale il comune di Caslino d'Erba ha evidenziato la necessità di avere uno sbocco per recuperare insediamenti dismessi situati sul proprio territorio, in prossimità del fiume Lambro; le modalità di attuazione di tale progetto saranno meglio regolate con un accordo di programma tra Provincia ed i due Comuni di Caslino d'Erba e Castelmarte per valutare e coordinare sia problemi ambientali che di viabilità interconnessi.

Dall'incrocio con via S. Rocco, fino agli insediamenti ed incrocio di via Marcite, di lunghezza m. 300 circa, la strada è priva di accessi o insediamenti o costruzioni ed è situata ancora tra il Lambro e la ferrovia.

Da via Marcite fino al confine con Canzo la S.P. 40 ricade sostanzialmente nel centro abitato della loc. Ravella ove sono localizzati insediamenti produttivi ed anche residenziali e commerciali.

In questo tratto è stata realizzata una rotatoria all'incrocio con via c.na Bianca per rendere più sicura la strada e per rallentare il traffico sui lunghi rettifili stradali in ambito urbano.

L'incrocio con via S. Rocco è stato di recente riorganizzato.

Il P.T.C.P. non fornisce specifiche indicazioni sulla riqualificazione della strada e pertanto si ritiene utile formulare alcune valutazioni quale contributo alla progettualità che l'Amministrazione Provinciale vorrà intraprendere con propria programmazione, sentito anche il servizio viabilità della provincia di Como.

Le caratteristiche della sede stradale saranno in generale definite dall'Amministrazione Provinciale, in funzione dell'intensità del traffico; a tale proposito il PGT prevede all'esterno del centro abitato fasce di rispetto che tutelano l'asse viario, considerando la strada di categoria C.

Le indicazioni specifiche del PGT riguardano il tratto di S.P. che interferisce con l'agglomerato urbano e con i collegamenti urbani, ricompreso tra l'incrocio con via S. Rocco e quello con via c.na Bianca.

Nella progettualità è necessario verificare l'accessibilità agli ambiti urbanizzati e la mobilità pedonale; la carreggiata stradale dovrà interferire il meno possibile con gli ambiti urbanizzati.

Per raggiungere questi obiettivi si propone:

1. La formazione di rotatoria all'incrocio di S.P. 40 con via Delle Marcite.
2. La realizzazione di un percorso pedonale sul lato a monte della S.P., tra l'incrocio con via S.Rocco e quello con via C.na Bianca.

3. La realizzazione di un percorso pedonale sul lato a valle della S.P., tra l'incrocio con via delle Marcite e quello con via c.na Bianca.
4. La formazione di attraversamenti pedonali presso l'incrocio con via c.na Bianca e via Delle Marcite usufruendo delle protezioni degli isolotti delle rotatorie.

Con la formazione della rotatoria in via delle Marcite, coordinata con quella di via c.na Bianca, si potranno evitare le svolte a sinistra sulla S.P. per accedere a strade ed a proprietà private contigue.
Con il percorso pedonale a monte della S.P., integrato con il marciapiede previsto lungo via S.Rocco nel piano della viabilità comunale, si potrà collegare in modo sicuro l'abitato residenziale, agli ambiti produttivi della Ravella.
Con il percorso pedonale a valle della S.P. si darà una accessibilità più sicura agli insediamenti che già si affacciano sulla S.P. e che dalla stessa hanno accesso.
Con gli attraversamenti pedonali previsti, che ricadono nel centro abitato, si avrà interferenza limitata tra i percorsi pedonali e stradali.
Nelle proposte di PGT si prevede che eventuali recinzioni lungo la S.P. 40 siano arretrate di m. 9.00 dall'asse stradale; ciò è coerente con la seguente sezione o schema stradale:

corsia stradale con	m. 3.50+3.50=	m. 7.00
banchina stradale/cunetta	m. 1.25+1.25=	m. 2.50
nastro verde con cordoni a protezione	m. 0.75+0.75=	m. 1.50
percorso pedonale	m. 1.50+1.50=	m. 3.00
tra percorso ped. e recinzione	m. 1.00+1.00=	m. 2.00
isolotto di segnalazione		m. 1.00
da corsia a isolotto centrale	m. 0.50+0.50=	m. 1.00
TOTALE		m. 18.00

b) Classificazione viabilità
Nella tav. PR4 del Piano delle Regole e all'art. 28 delle NTA , tenendo anche conto delle indicazioni precedentemente formulate, si prevederà classificazione e normativa per la viabilità come segue:

1. Strade provinciali.
   Interessano il territorio comunale la S.P. n. 40 e la S.P. n. 42.
   La S.P. 40 (C_1) è indicata nel PTCP (art. 46 N.T.A.) come strada di riqualificazione.
   La S.P. 42 viene contrassegnta nel PGT con C_1' ed ha meno rilevanza strategica rispetto alla S.P. 40.
   Le caratteristiche delle sedi stradali vengono definite con specifici progetti dell'Amministrazione Provinciale..
   Lungo le strade provinciali eventuali nuove recinzioni ammesse osserveranno il confine stradale, nonché le indicazioni del codice della strada.
   In ogni caso le nuove recinzioni osserveranno una distanza minima di m. 9.00 dalla mezzaria stradale e dovranno rendere possibile la visibilità minima prevista dal codice stradale anche per gli eventuali tratti interni all'abitato; sono fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte dal codice della strada.
   In generale si eviteranno nuovi accessi privati diretti da strade provinciali.
2. F_1 (strade di interesse locale di collegamento)
   Sono strade che hanno rilevanza per l'accesso e collegamento dell'abitato.
   Sono costituite da carreggiata stradale + marciapiede (m. 6.00+1.50).

Con la realizzazione di eventuali nuove recinzioni ammesse lungo il ciglio stradale, si dovranno definire arretramenti funzionali per attuare la larghezza in previsione; a tale proposito la distanza dall'asse stradale sarà di m. 3.75, allorché su ambo i lati non esistano recinzioni né manufatti di sostegno.
Le nuove recinzioni dovranno invece osservare da eventuali recinzioni o manufatti esistenti sull'altro lato della strada, la distanza minima di m. 7.50.
Le recinzioni eventuali saranno definite ed avranno caratteristiche idonee per assicurare carreggiata di larghezza m. 6.00 e marciapiedi di larghezza m. 1.50.
Nel tratto di via Valleggio, ricompreso tra la rotatoria e l'incrocio con via Sasso del Numero, vengono confermati gli arretramenti già esistenti o definiti; in tale tratto in particolare si specifica che nuove recinzioni sul lato a monte dovranno osservare dall'asse stradale la distanza minima di m. 4.55 e che nuove recinzioni sul lato est della strada dovranno osservare la distanza di m. 9.10 dall'allineamento delle recinzioni esistenti a monte, più prossime al ciglio stradale.

3. F_2 (strade di interesse comunale e di urbanizzazione interne ai P.A.)
   Larghezza carreggiata m. 6.00 minimo.
   Nuove recinzioni eventuali ammesse lungo la strada dovranno arretrare dalla mezzaria stradale di m. 3.00 nei tratti privi di recinzione su ambo i lati.
   Lungo i tratti di strada con recinzione o manufatti esistenti sul lato opposto, si dovranno definire arretramenti per assicurare in modo razionale la larghezza stradale minima di m. 6.00. Sono fatti salvi eventuali maggiori arretramenti preesistenti.
4. F_3 (strade interne all'aggregato urbano)
   La larghezza prevista è di m. 5.00.
   Nuove recinzioni o rifacimento di recinzioni lungo il ciglio stradale dovranno distare dalla mezzaria della carreggiata minimo m. 2.50 nei tratti privi di recinzione su ambo i lati. Lungo i tratti di strada con recinzione o manufatti esistenti sul lato opposto, si dovranno definire arretramenti per assicurare in modo razionale la larghezza stradale minima di m. 5.00. Sono fatti salvi eventuali maggiori arretramenti preesistenti.
5. F_4 (strade di accesso ad insediamenti residenziali in ambiti di rilevanza ambientale)
   Larghezza stradale prevista in m. 4.50.
   La realizzazione di eventuali recinzioni ammesse, è subordinata ad uno studio di fattibilità per adeguare la larghezza della sede stradale tenendo conto di un adeguato inserimento ambientale.
6. F_5 (strade campestri di accesso a loc. periferiche)
   Si identifica nella via C.na Emilia, dall'accesso al lavatoio fino al confine con Canzo.
   La strada interessa il sistema rurale e pertanto dovrà mantenere la sede stradale nella situazione di fatto, con carreggiata di larghezza minima m. 3.50; lungo il tracciato stradale saranno previste n. 7 piazzuole di interscambio idonee a rendere possibile il transito di mezzi agricoli ed automezzi nelle direzioni opposte.
   Recinzioni eventualmente ammesse dovranno distare dalla mezzaria stradale di m. 2.75, fatta salva la definizione e realizzazione delle piazzole di interscambio, con gli arretramento conseguenti, da localizzare negli ambiti previsti nella previsione di viabilità.

E' anche inclusa in questa classe di strade la via Cubia nel tratto che dà accesso ad insediamenti residenziali; la strada manterrà il suo carattere esistente con gli adeguamenti necessari per la sua funzionalità.

7. F_6 (percorsi agro-silvo-pastorali)
   Si tratta di percorsi esistenti negli ambiti rurali o previsti per l'attività agricola o per gli eventuali edifici esistenti.
   Tali strade hanno anche valore ecologico ambientale.
   E' prevista la carreggiata di larghezza massima m. 3.00 e la formazione di piazzole di interscambio ove indicato nella tavola della viabilità di progetto..
   Eventuali recinzioni ammesse dovranno distare dall'asse stradale m. 2.50, fatta salva la individuazione e realizzazione delle piazzole di interscambio negli ambiti interessati, previo studio di fattibilità da concordare con l'Amministrazione Comunale,
8. F_7 (piste ciclopedonali)
   Sono surrogate da strade campestri di accesso a loc. periferiche (F5) e da percorsi agro-silvo-pastorali (F6)

9. $F_{8ù}$. (percorsi pedonali-sentieri)
   Sono localizzati nella tavola della viabilità di progetto ed avranno larghezza utile minima di m. 1.50 nei tratti di nuova sistemazione o adeguamento. Eventuali recinzioni, ove ammesse, dovranno osservare dalla mezzaria la distanza minima dio m. 1.25.
10. F_9 . Si identifica nella via Cappelletta.
    Si tratta di un antico percorso di cui si conservano caratteristiche dimensionali e si intendono recuperare i caratteri originari.

In generale ed in ogni caso si osserveranno anche le seguenti indicazioni:

- La realizzazione di siepi ammesse lungo le strade, osserverà gli arretramenti previsti per le recinzioni incrementati di cm. 50, per tener conto dello spazio occupato da polloni e fogliame.
- Eventuali maggiori arretramenti esistenti rispetto a quanto sopra specificato, saranno conservati.
- Le piazzole di interscambio previste avranno le seguenti caratteristiche:
  per strade F_5: larghezza minima m. 3.00, lunghezza minima m. 10.00, raccordi a 45° col ciglio stradale
  per strade F_6: larghezza minima m. 3.00, lunghezza minima m. 8.00, raccordo a 45° col ciglio stradale
- Le strade private di accesso a più di un edificio sono assimilate alle F_3.
- I sentieri di via Cubia e le scalinate esistenti sul versante sud e nord del vecchio nucleo, manterranno la caratteristica originaria e saranno recuperate con materiali coerenti con l'ambiente. Eventuali recinzioni ammesse dovranno essere valutate e concordate col Comune per mantenere il valore ambientale e paesaggistico dei percorsi richiamati; di norma nuove recinzioni eventualmente ammesse dovranno distare m. 2.00 dall'asse dei percorsi.
- Negli ambiti di vecchio nucleo e per le strade non classificate sarà mantenuta la caratteristica del reticolo viario esistente; eventuali arretramenti o adeguamenti delle strade saranno definiti con specifico progetto dell'Amministrazione Comunale e saranno finalizzati a migliorare l'accessibilità e sicurezza delle strade, senza snaturarne la caratteristica ambientale.

11. MODALITA' DI INTERVENTO NELLE AREE AGRICOLE

Le aree agricole vengono così individuate:

1- Aree destinate all'agricoltura
2- Aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico
3- Aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico.
4- Aree pertinenziali a fabbricati sparsi in ambiti agricoli-

L'edificazione è ammessa solo nelle aree destinate all'agricoltura; per le aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico vale il principio della trasposizione dell'indice di edificazione loro attribuito negli ambiti ove l'edificazione è ammessa.

1. Presentazione progetti

I progetti dovranno essere accompagnati da dettagliata documentazione che evidenzi gli effetti indotti dall'intervento relativamente a:

* idrologia superficiale
* vegetazione
* coltivazione
* morfologia
* visuali.

A tale scopo gli elaborati concernenti gli interventi in progetto (sia di nuova edificazione che di ristrutturazione) dovranno essere accompagnati anche da:

- relazione tecnica dimostrante la salvaguardia dell'ambiente circostante l'area oggetto di intervento; la relazione dovrà documentare tutti gli aspetti (geologici, agronomici, naturalistici, faunistici, paesistici, ecc.) e dovrà essere asseverata da parte dei tecnici espletanti le specifiche competenze richieste;
- documentazione fotografica del sito e del suo intorno con il rilevamento specifico di tutte le alberature e le colture;
- profili longitudinali e trasversali del terreno per un intorno non inferiore a m. 50,00;
- documentazione che specifichi le misure ambientali poste in essere per mitigare l'impatto visivo dei manufatti ricompresi nell'intervento

2.Tutele e cautele

Allo scopo di tutelare gli ambienti naturali, la flora, la fauna, i rispettivi habitat e il paesaggio sono vietati, in quanto incompatibili con le finalità delle aree destinate all'agricoltura, i seguenti interventi:

a) realizzare attività produttive non agro-forestali
b) realizzare nuove recinzioni nelle arere boscate e nelle aree di rilevanza paesaggistica ed ecologica:
c) realizzare strutture pubblicitarie fisse;
d) modificare gli elementi paesaggistici identificativi del territorio (ciglioni erbosi e terrazzamenti, sorgenti, fontanili, stagni, zone umide e corsi d'acqua, fasce boscate, siepi, filari, alberi di valore storico paesistico, gelsi e alberi di valore monumentale ed altri elementi identificati dallo strumento urbanistico;
e) aprire nuovi sentieri se non di uso pubblico;
f) chiudere o eliminare sentieri di uso pubblico, piste ciclopedonali o strade rurali individuate in apposita cartografia dallo strumento urbanistico;

3- Prescrizioni particolari

1- Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali (sterri, rinterri, accatastamenti di materiali) dovrà ottenere il relativo titolo abilitativo.
2- E' fatto obbligo ai proprietari dei fondi di conservare in termini naturalistici e siepi, le macchie alberate e arbustive, le zone umide e di rinnovamento spontaneo della vegetazione.
3- Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc. sulla base di specifici progetti.

4- Percorsi in ambiti agricoli

Il sistema dei percorsi destinati alla mobilità pubblica di tipo ciclo-pedonale e rurale è interdetto in tutte le aree agricole al transito dei mezzi motorizzati, fatta eccezione per i mezzi di servizio (polizia locale, guardie ecologiche, mezzi di soccorso, mezzi in dotazione agli uffici comunali), per quelli occorrenti all'attività agricola, per quelli dei singoli proprietari, dei residenti, degli ospiti dei residenti e per il servizio di insediamenti e strutture esistenti.

5. Essenze arboree

Negli interventi di riqualificazione e nelle nuove piantumazioni anche di siepi, sono ammesse solo le seguenti specie vegetali:

nome comune	nome scientifico
Acero campestre	acer campestre
Berretto da prete	euonymus europaeus
Biancospino comune	crataegus monogyna
Carpino bianco	carpinus betulus
Ciliegio selvatico	prunus avium
Farnia	quercus robur
Fragola	fragola alnus
Frassino maggiore	fraxinus excelsior
Lantana	viburnum lantana
Melo selvatico	malus sylvestris
Nocciolo comune	corylus avellana
Olmo campestre	ulmus minor
Ontano nero	alnus glutinosa
Pallon di maggio	viburmun opulus
Pioppo bianco	populus alba
Pioppo grigio	populus canescens
Pioppo nero	populus nigra
Prugnolo	prunus spinosa
Rosa canina	rosa canina
Rovere	quercus petraia
Salice bianco	salix alba
Salice grigio	salix cinerea
Salicone	salix caprea
Sambuco nero	sambucus nigra
Sanguinella	corpus sanguinea

Tiglio selvatico	tilia cordata
Castagno	castanea sativa

Nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree non boscate di rilevanza paesaggistica ed ecologica e nelle aree pertinenziali a fabbricati residenziali sparsi in ambiti agricoli sono anche ammesse le seguenti specie:

nome comune	nome scientifico
Gelso bianco	morus alba
Gelso nero	morus nigra
Noce	juglans regia
Pioppo cipressivo	populius nigra pyramidalis
Platano comune	platanus hybrida

Nelle singole zone si opera con le indicazioni che seguono:

11.1. Aree destinate all'agricoltura

1- Queste aree sono destinate all'esercizio dell'attività agricola.
In esse è previsto il mantenimento e il recupero dell'assetto naturale, la continuazione dell'attività agricola anche da parte dei proprietari e/o affittuari non coltivatori diretti, il mantenimento del paesaggio agricolo tradizionale a usi compatibili per il tempo libero e per le attività didattico culturali.

2- In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'at. 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

3- <u>Funzioni ammesse</u>
Sono ammesse le seguenti funzioni:
1- abitazioni per gli agricoltori o per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in azienda;
2- allevamenti zootecnici, salvo i casi di esplicita esclusione diversamente prescritta
3- ricovero attrezzi e macchinari agricoli
4- prima trasformazione,manipolazione e conservazione direttamente effettuata dalle aziende insediate per i propri prodotti agricoli
5- serre mobili e fisse per colture orticole e florovivaistiche
6- attività agrituristica e di ristorazione esclusivamente connesse all'attività agrituristica

4. <u>Funzioni escluse</u>
Oltre agli interventi già ritenuti incompatibili, sono escluse le seguenti funzioni:
1. tutte le attività non attinenti all'agricoltura, compresi i depositi di materiale non agricolo di qualsiasi natura anche a carattere provvisorio;
2. cave di sabbia, di ghiaia, di argilla, pietra, marna;
3. impianti di allevamento di suini, pollame e animali da pelliccia;
4. allevamenti di cani:

5. uffici, residenze stabili e stagionali e attività produttive/commerciali non legate all'attività agricola, nonché alberghi in genere.

Nell'ambito di loc. Castello si escludono nuove stalle; quelle eventualmente esistenti avranno un numero di capi bovini non superiore a 5 e capi ovini non superiore a 10.

5. Operatori

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

1- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al punto 2 del presente articolo:
2- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione

6. Limiti e criteri per il rilascio del permesso di Costruire

Il permesso di costruire è subordinato:

a- alla presentazione al Comune di un atto di vincolo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata;
b- alla presentazione di una relazione programmatica illustrativa dello sviluppo aziendale corredata da una documentazione tecnico-economica comprovante i fabbisogni dell'edificazione richiesta;
c- all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
d- per l'impresa agricola, ove il titolare o legale rappresentante non abbia la qualifica di imprenditore agricolo, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto "Limiti e criteri per il rilascio del permesso di Costruire" è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.Il Comune rilascia una attestazione relativa alle aree di cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione in base ai parametri e criteri di seguito indicati nel presente articolo.

7. Criteri e parametri per la nuova edificazione in aree agricole

1. Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:
   a- 0.03 metri cubi per metro quadro per le abitazioni destinate all'imprenditore agricolo. Nel rispetto del parametro indicato, per ogni azienda agricola è ammessa una sola abitazione di volume massimo mc/mq. 450.
   b- rapporto di copertura:

* 10% per infrastrutture produttive ed attrezzature agricole
* 40% per serre

Nel caso di utilizzo della trasposizione ammessa per ambiti della stessa azienda situati in aree non boscate di interesse paesaggistico, il rapporto di copertura non dovrà superare tuttavia il 20% comprendendo in tal caso anche gli edifici residenziali.

Il rapporto di copertura è riferito alla superficie di proprietà del titolare del permesso di costruire.

Nel caso di realizzazione di serre e strutture agricole la verifica del rapporto di copertura si verificherà evitandone la sovrapposizione, ovverosia considerando la parte di superficie da ritenersi non asservita da uno dei tipi di intervento (serre o strutture agricole)

1- altezza massima degli edifici non può superare m. 6,50, misurati in gronda;
2- distanza minima tra i fabbricati non deve essere inferiore a m. 10,00;
3- distanza minima da confini e ciglio stradale: m. 10.00;

4- Per le stalle e gli edifici destinati all'allevamento degli animali la distanza minima dagli insediamenti residenziali preesistenti, esterni all'azienda, deve essere almeno di m. 100,00. La stessa distanza sarà osservata dalle stalle per nuove residenze (è fatta eccezione per le abitazioni dell'imprenditore agricolo)
5- per serre fisse in costruzione metallica l'altezza massima di gronda non può superare i m. 3.00
6- Le falde di copertura dei fabbricati dovranno essere a doppia pendenza, con manto in cotto di tegole, coppi, di pendenza adeguata.
7- Al fine di non alterare l'idrologia superficiale non sono ammessi muretti per recinzione. In generale le recinzioni dovranno lasciare uno spazio libero tra la quota naturale del terreno e la rete, qualora consentita, nella misura minima di m. 0.20.
8- Sono considerate serre mobili di tipo stagionale quelle costituite unicamente da strutture infisse nel terreno e coperte con telo, senza basamento in muratura né cordoli o plinti di ancoraggio. Per le serre mobili il rapporto di copertura può raggiungere il 60%.

11.2 Aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico

1- Nelle aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa qualsiasi tipo di edificazione, fermo restando il principio della conservazione dell'esistente
2- Per le aree boscate è ammessa la manutenzione dei manufatti esistenti e dei boschi nonché il taglio colturale secondo le procedure e modalità previste dalle vigenti norme forestali e secondo le indicazioni del Piano di indirizzo Foresta della Comunità Montana.
3- Non sono ammesse recinzioni comprese quelle costituite da essenze naturali
4- Sono previsti interventi di manutenzione e riqualificazione dei percorsi ad uso agroforestale ed ecologico ambientale

11.3 Aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico

1- Nelle aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione e/o costruzione, fermo restando il principio della conservazione dell'esistente e della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria attribuito negli ambiti destinati all'agricoltura (ove è consentita l'edificazione).

2- Gli Operatori che possiedono i requisiti stabiliti, v.punto 11.1.2, possono realizzare le serre mobili stagionali aventi le caratteristiche definite al paragrafo n. 11.1.7.10 osservando il rapporto di copertura del 40%.
3- Non sono consentite recinzioni dei terreni fatte salve quelle costituite da essenze naturali, per altezza max. m. 1,20, senza rete; sono ammesse staccionate di legno di h. max. m. 1,00, costituite da due correnti orizzontali e montanti verticali ad interasse di m. 1.00/2.00.
A questi ambiti sono attribuiti i seguenti parametri di edificabilità da trasferire negli ambiti ove l'edificazione è ammessa (aree destinate all'attività agricola)
* per residenza dell'imprenditore agricolo: mc/mq. 0.006
* per strutture agricole: mc/mq. 0.01

11.4 Aree pertinenziali a fabbricati residenziali sparsi in ambiti agricoli

E' ammessa la manutenzione e ristrutturazione degli edifici nella sagoma e altezze esistenti; non è pertanto previsto il recupero dei sottotetti.
Per eventuali adeguamenti funzionali è ammesso un ampliamento degli edifici esistenti con un incremento volumetrico del 20%.
Per i fabbricati che alla data di adozione del P.G.T. fossero sprovvisti di box si potrà aggiungere all'edificio un corpo di fabbrica per autorimessa in ragione di mq/mc. 10 con massimo di mc. 40; la destinazione a box ammessa in deroga non potrà essere mutata e di ciò si dovrà stipulare una impegnativa unilaterale trascritta.
Le recinzioni saranno di tipo trasparente con rapporto di trasparenza (A.libera/Area totale) maggiore di 80%.
L'altezza massima delle recinzioni sarà di m. 1.50; sono vietate zoccolature di muratura.
Le aree pertinenziali saranno mantenute all'uso agricolo o ad orto; sono ammesse serre mobili nella misura del 40% comprendendo nel calcolo anche gli edifici esistenti.
Non sono previste altre strutture o edificazioni rispetto a quanto sopra specificato
Le essenze arboree ammesse sono quelle indicate in questo articolo.

12. VALUTAZIONE TECNICO ECONOMICA DELLE AZIONI DI PIANO

Per i costi a carico del Comune si deve in primo luogo considerare che il raggiungimento di alcuni fondamentali obiettivi sono inclusi in piani di riorganizzazione urbanistica convenzionata, attraverso il processo della perequazione, senza oneri a carico del Comune; il Comune sarà impegnato con le proposte non interessate da progetti o piani esecutivi.

12.1. Servizi per la residenza

Con progetti specifici si realizzano senza oneri per il Comune le seguenti opere:

1.Parcheggio in via Mariola –progetto I
2.Parcheggio e verde in via Cubia- progetto IV
3.Parcheggio via Cappelletta – progetto III
4. Parcheggio in via Valleggio (presso tornante)- progetto V

5.Parcheggio in via c.Na Emilia- progetto VIII

La rotatoria di via delle Marcite con i percorsi pedonali lungo la S.P. n. 40 sono già programmate per la riqualificazione della S.P. n. 40 con progetto finanziato col contributo della Provincia di Como e con contributo di privati.

Il Comune dovrà sostenere i seguenti interventi previsti:

1. Attrezzatura aerea in acquisizione situata in via c.na Emilia 4380*20=	€.	87.600,00
2. Verde pubblico tra S.P. 42 e via per Proserpio su area fa acquisire di superficie mq. 610. L'area sarà ripulita, seminata a prato, piantumata in parte, attrezzata con alcune panchine e con percorso di accesso, Il costo presunto, comprensivo dell'acquisto dell'area, sarà di	€.	60.000,00
3. Nuovi parcheggi in via Trieste di superficie complessiva mq. 780; le aree interessate sono da acquisire. Considerando di sistemare le aree con pavimentazioni, reintegrazione di recinzioni, cordoni e arredi si prevede un onere di:	€.	120.000,00
4. Piazzole di interscambio in via c.na Emilia	€.	50.000,00
5. Parcheggio di via Crocetta di superficie mq. 50	€.	5.000,00
6. Riorganizzazione di parte del complesso municipale per recupero e adeguamento di spazi al p. II°	€.	130.000,00
7. Adeguamento sentieri e percorsi di campagna	€.	25.000,00
8. Adeguamento scuola elementare	€.	100.000,00
9. Adeguamenti tratti di acquedotto	€.	22.400,00
	€.	600.000,00

Si rileva inoltre che, senza oneri per il Comune si realizzerà:

- Adeguamento via c.na Emilia nel tratto da urbanizzare (a carico P.L. n. 5/7) (prevista carreggiata m. 6.00+ m. 1.50 di marciapiede)
- Adeguamento della via S.Rocco, nei tratti interessati dall'edificazione; nella normativa d'ambito si richiamerà l'obbligo per gli operatori a creare l'allargamento lungo il fronte, costituito da m. 6.00 di carreggiata + m. 1.50 di marciapiede.
- Allargamento tratto via Cappelletta, a carico progetto II-III.
- Allargamento via per Proserpio a m. 6.00 (onere previsto a carico P.L. 1 e progetto VI)
- Sistemazione imbocco di via Cubia con S.P. 42, a carico progetto IV.
- I parcheggi negli ambiti ad uso produttivo sono afferenti ai singoli lotti interessati
- Il parcheggio di via Del Pozzo e la possibilità di inversione di marcia nella stessa via sono previsti a carico dell'intervento XI
- Il verde di interesse naturalistico lungo il Lambro presso l'incrocio S.P. 40 con via S. Rocco, è a carico del piano attuativo ex Artoni.
- Gli standards e le urbanizzazioni previste per i P.L. in attuazione sono a carico dei vari operatori

- Il marciapiede lungo via S.Rocco, nel tratto presso l'ambito della ex cava Artoni, sarà proposto col contributo di Enti e di terzi

Le strade di campagna ed i sentieri sono di fatto già esistenti; la loro funzionalità rientra in programmi di normale manutenzione finanziati col bilancio comunale.

Al costo si farà fronte con le seguenti risorse:

oneri di urbanizzazione nel quinquennio da residenza: saturazione consolidato urb.e progetti di riordino: ½*11334*10= edificazione nei P.E. in attuazione: ½*23695,40*10=	 €. €.	 56.670,00 118.477,00
da contributo sul costo di costruzione: mq. 12000/2**400*0.08=	 €.	 192.000,00
oneri concessori per insediamenti produttivi e commerciali	e.	100.000,00
mutuo per adeguamento scuola elementare	€.	100.000,00
mezzi di bilancio	€.	32.853,00
TOTALE	€.	600.000,00

Nel computo si è considerata la metà dei volumi edificabili, che si ritengono attuabili su base decennale.

13. RISPARMIO ENERGETICO

Per favorire l'uso razionale dell'energia, del risparmio energetico, la diffusione di fonti energetiche rinnovabili il Comune si è recentemente dotato di nuovo Regolamento Edilizio.

Sono state così fornite norme ed indicazioni per:

- orientamento edifici
- isolamento termico edifici
- prestazione serramenti
- certificazione energetica
- efficienza energetica degli impianti e sistemi di produzione calore
- obbligo di impianti centralizzati per fabbricati condominiali
- obbligo di termoregolazione programmabile
- sistemi di riscaldamento a bassa temperatura
- contabilizzazione energetica
- efficienza degli impianti elettrici
- impianti solari termici
- impianti solari fotovoltaici
- sistemi solari passivi
- impianti da biomasse
- utilizzo energia geotermica
- modalità di allacciamento acqua calda per elettrodomestici
- contabilizzazione dell'uso di acqua potabile e riduzione della quantità dei consumi
- recupero acque piovane

14. INDICATORI PER LA VALUTAZIONE ED IL MONITORAGGIO DELLE AZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Quali monitoraggi per verificare e valutare le azioni di piano si assumono i seguenti elementi:

- evoluzione della popolazione residente
- sviluppo e trasformazioni edilizie ad uso residenziale, produttivo, commerciale, terziario
- qualità dell'aria
- qualità dell'acqua
- rumore (impatto acustico)
- rifiuti
- energia
- turismo
- mobilità.

Si tratta di un monitoraggio finalizzato alla verifica degli effetti ambientali ed al controllo dell'andamento degli interventi previsti, considerando i principali aspetti di rilevanza per la specifica tipologia di monitoraggio.

Andamento demografico

L'evoluzione della popolazione esistente sarà annuale e riferito alle classi di età; il monitoraggio si effettuerà con una apposita tabella.

Attività edilizia

Lo sviluppo edilizio del territorio sarà anch'esso verificato annualmente ed evidenzierà:

a- le caratteristiche degli interventi:
- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione,
- nuova edificazione

b- le dimensioni:
- volume (mc)
- superficie coperta (mq)
- superficie lorda di pavimento (mq)
- quantità di terreno naturale occupato o trasformato per la nuova edificazione (mq)

c- le modalità di uso e funzione delle nuove opere.

Si utilizzeranno apposite schede evidenzianti gli elementi sopra riportati.

Qualità dell'aria

Per la qualità dell'aria il Comune non ha proprie strumentazioni o stazioni fisse per i necessari controlli.

I dati disponibili sono quelli dell'ARPA.

Si propone una iniziativa anche condivisa con altri comuni o, meglio, la Comunità Montana, per rilevare ogni 5 anni le condizioni di salubrità dell'aria.

Di particolare interesse può essere la conoscenza dei dati presso:

- il nucleo residenziale della Ravella, situato in prossimità degli ambiti produttivi e della SP 40
- zona di via Valleggio/rotatoria che è interessata dalla SP 42 e dagli insediamenti urbani residenziali.

Il monitoraggio dovrà avere una durata settimanale per assumere dati significativi legati ad attività produttiva, residenza, traffico, ambiente in generale.

Qualità dell'acqua

Oltre alle analisi e verifiche A.S.L., il Comune svolge mensilmente l'analisi dell'acqua potabile; tale pratica sarà continuata e si verificheranno gli elementi raccolti per accertare eventuali rischi per la salute della cittadinanza e gli eventuali interventi conseguenti.

Si ritiene che i monitoraggi debbano essere estesi anche ai corsi d'acqua che possono essere interessati dalle azioni di Piano.

Saranno interessati:

a- il valletto del Cius in prossimità della strada per Arcellasco e della gronda del versante che degrada verso Arcellasco/Pontelambro

b- il valletto del lavatoio, presso il lavatoio stesso.

Il fiume Lambro ha competenza sovraccomunale; si assumeranno iniziative perché possa essere monitorato anche questo corso d'acqua indicando nel territorio comunale tre punti ove poter esercitare le verifiche:

- presso il confine con Canzo
- appena a valle della Ravella
- appena a valle dell'accesso originario della ex cava Artoni.

La qualità dell'acqua del Lambro dipende principalmente dalle situazioni presenti nei Comuni a monte; Castelmarte è tuttavia interessato a concorrere in questo monitoraggio per avere sotto controllo ciò che interessa il proprio territorio e per individuare quegli interventi ed iniziative che possano migliorare la qualità dell'acqua.

I tre punti sul Lambro sono stati indicati per avere dati significativi sulle acque provenienti:

* dalla Valassina

* dalla zona produttiva principale di Castelmarte, compreso le aree di Canzo afferenti alla Ravella

* dagli scarichi esistenti che raccolgono tutti gli scarichi esistenti o ipotizzabili in Castelmarte (oltre a quelli provenienti da tutti i Comuni più a monte).

Col controllo sul valletto del Cius si potranno verificare gli effetti dell'edificazione nelle zone contigue al PL 8.

Con le analisi nel valletto Lavatoio si potranno valutare le azioni dei nuovi PL 5-6- e delle nuove edificazioni negli ambiti contigui.

Nell'azione di monitoraggio, d'intesa con l'ente gestore del sistema fognario, si andranno a censire gli insediamenti periferici in aree non servite da fognatura, per verificare la conformità degli scarichi nell'ambiente e le relative autorizzazioni, in attuazione del R.R. n. 3/2006.

Clima e impatto acustico

Per rumori e vibrazioni si andranno a censire le situazioni segnalate di particolare impatto e si registreranno, per le singole situazioni, i valori che si andranno a rilevare ed i conseguenti provvedimenti o iniziative nei casi ove non fossero rispettato i parametri normativi. Si prevederanno con cadenza quinquennale misurazioni fonometriche per avere a disposizione l'evoluzione di questa problematica che costituisce un elemento importante per la qualità ambientale.

Raccolta rifiuti
Il servizio rifiuti è gestito dalla Comunità Montana che registra l'andamento del servizio e la quantità dei materiali raccolti.
Annualmente il Comune avrà a disposizione i dati per il proprio territorio e con la Comunità Montana potrà valutare le problematiche connesse.
Nel 2008 sono stati raccolti.

- kg. 254270 di rifiuti non differenziati, conferiti a ACSM di Como, Econord, Vilea
- kg. 50461 di ingombranti nell'area attrezzata consortile
- kg. 738 di accumulatori per auto
- kg, 63076 di carta e cartone
- kg. 36 di cartucce e toner per stampa
- kg. 23 di farmaci e medicinali
- kg. 37512 di legno
- kg., 18165 di metalli
- kg. 114 di olii e grassi vegetali
- kg, 254 di filtri e grassi minerali
- kg, 99 di pile e batterie
- kg, 31700 di plastica
- kg. 535 di prodotti e sostanze varie con contenitori
- kg, 1369 di R.a.e.e.
- kg. 43682 di vetro
- kg. 74406 di verde
- kg. 51777 di inerti e rifiuti per costruzioni.

Energia
Il Comune terrà un registro per evidenziare gli interventi in campo energetico relativamente a:

- contenimento e certificazione energetica, con la specificazione delle relative classi
- installazione di pannelli solari con la relativa potenzialità
- installazione di pannelli fotovoltaici con relativa potenzialità
- altre forme di produzione di energia.

Ogni 5 anni, degli elementi sopra specificati, si effettuerà una sintesi in modo tale da poter monitorare l'evoluzione delle iniziative sul territorio.

Turismo
Attualmente sono presenti due attività legate al turismo:

- bar, pizzeria
- agriturismo in agriturismo in loc. Castello

Ogni 5 anni si registreranno le attività presenti.

Mobilità
Per la mobilità di ritiene utile registrare:

- incidenti e loro localizzazione (rilevazione annuale)
- intensità e qualità del traffico con rilevazione quinquennale su:
  * SP 42 (presso rotatoria di via Valleggio)
  * SP 40 (presso ponte Ravella)

15. ELABORATI DELLA PROPOSTA

Per evidenziare obiettivi e proposte vengono predisposti i seguenti elaborati:

I) ELABORATI DEL QUADRO CONOSCITIVO

A_{0-1}- indagine conoscitiva (fascicolo)
A_{0-2}- indagine socio-economica locale (fascicolo)
A_{0-3}- istanze e indicazioni pervenute per la redazione del PGT (fascicolo)
A_{0-4-} schede di rilevamento vecchi nuclei (fascicolo)

A_1 Quadro ricognitivo e programmatorio

Tav A_{1-1} Azzonamento P.R.G. in vigore
Tav.A_{1-2} Vincoli in atto sul territorio comunale
Tav.A_{1-3} Istanze, problemi, aspettative (localizzazione)

A_2 Sistema della mobilità

Tav. A_{2-1} Inquadramento territoriale viabilistico 1:10000
Tav. A_{2-2} Viabilità comunale

A_3 Sistema urbano

Tav. A_{3-1} Distribuzione del carico insediativo
Tav. A_{3-2} Servizi di interesse generale ed aree di proprietà comunale
Tav. A_{3-3} Localizzazione schede di rilevamento vecchi nuclei
Tav. A_{3-4} Rete acquedotto comunale
Tav. A_{3-5} Rete fognatura comunale

A_4 Sistema del paesaggio

Tav. A_{4-1} Carta del paesaggio a scala sovracomunale
Tav. A_{4-2} Carta del paesaggio alla scala comunale

A_5 Sistema agricolo

Tav. A_{5-1} Carta di uso del suolo nel sistema rurale

A_6 Proposte e previsioni

A_{6-1} Relazione illustrativa del Documento di Piano (fascicolo)
A_{6-2} Previsioni di piano
A_{6-3} Vecchi nuclei- ambiti e indicazioni per tutela e modalità di intervento
A_{6-4} Previsioni viabilità
A_{6-5} Individuazione ambiti agricoli strategici
A_{6-6} Valore agricolo e paesistico del sistema rurale
A_{6-7} Carta della sensibilità dei siti
A_{6-8} Specifiche e prescrizioni di intervento sul territorio comunale (fascicolo)
A_{6-9} Specifiche e prescrizioni di intervento nei vecchi nuclei (fascicolo)
A_{6-10} Schede/progetto con indicazioni per intervento in Piani Attuativi
A_{6-11} Indirizzi per la tutela del paesaggio (fascicolo)
A_{6-12} Ambiti urbanizzati
A_{6-13} Verifica consumo di suolo art. 38 NTA PTCP
A_{6-14} Contributi pervenuti con VAS e valutazioni

Le azioni del PGT dovranno essere coerenti anche con i seguenti documenti e studi approvati, che interessano il territorio comunale e che sono parte integrante del Documento di Piano

- Studio geologico con:
  - carta della fattibilità geologica
  - carta della pericolosità sismica
- Studio del reticolo minore con relativa normativa e ambiti di tutela
- Classificazione acustica del territorio con prescrizioni e verifiche per gli interventi da realizzare.