

PIANO DI GOVERNODEL TERRITORIO

Adozione	Deliberazione C. C. n° del.....
Controdeduzioni	Deliberazione C. C. n° del.....
Approvazione	Deliberazione C. C. n° del.....
Pubblicazione

Il Responsabile del Procedimento:
geom. Enrico Patrignani

I Progettisti:
R.T.P.
arch. Silvia Pozzi
arch. Francesca Porfiri

Valutazione Ambientale Strategica:
arch. Stefano Fregonese

Componente geologica e R.I.M.:
Dott. Geol. Ferruccio Tomasi

PIANO DELLE REGOLE

NORME DI ATTUAZIONE		
elaborato	data	scala
PdR 05	NOVEMBRE 2020	-

COMUNE DI BREZZO DI BEDERO
PROVINCIA DI VARESE



Sommario

1. DISPOSIZIONI GENERALI	7
1.1 Contenuti, finalità ed effetti del Piano delle Regole e relazioni tra il Piano delle Regole e gli altri atti del PGT	7
1.2 Strumenti di attuazione del Piano delle Regole	7
1.2.1 Attuazione Tramite Piani Attuativi.....	8
1.2.2 Attuazione tramite i programmi integrati di intervento	8
1.2.3 Criterio della perequazione per comparti.....	8
1.2.4 Criterio della compensazione	9
1.2.5 Registro dei diritti edificatori	9
1.2.6 Criterio dell'incentivazione	9
1.2.7 Criterio della premialità	10
1.2.8 Trasferimento volumetrico	12
1.3 Principi generali	12
1.3.1 Norme transitorie da applicare negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano	12
1.3.2 Ambiti d'esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	12
1.3.3 Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio	13
1.3.4 Autorimesse, accessori e pertinenze	13
1.3.5 Strutture temporanee stagionali	14
1.3.6 Parcheggi privati	14
1.3.7 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	15
1.3.8 Tutela e sviluppo del verde.....	17
1.4 Destinazioni d'uso	19
1.4.1 Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione e desclusioni	19
1.4.2 Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie.....	21
1.4.3 Fabbisogno d'aree per servizi in relazione ai mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere	22

1.5 Definizioni e indici	23
1.5.1 Indici e parametri urbanistici ed edilizi	23
1.5.2 Distanze	26
1.5.3 Deroghe alle distanze in materia dell'efficientamento energetico.	28
1.5.4 Aree di pertinenza	29
1.6 Altre definizioni	29
1.7 Interventi edilizi: tipologie e definizioni	31
 2. DISCIPLINA DELL'USO DEL TERRITORIO COMUNALE	 32
2.1 Indici e parametri urbanistici ed edilizi	32
2.2 Definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato.....	35
2.2.1 Classificazione degli ambiti appartenenti al tessuto consolidato e modalità generali di intervento	35
2.2.2 Modalità generali di intervento nei compatti di completamento individuati nel tessuto consolidato (AC-)	35
2.2.3 Edifici e manufatti esistenti ricadenti in fasce di rispetto di elettrodotti o in fasce di rispetto di sorgenti elettromagnetiche	35
2.2.4 Edifici e manufatti esistenti ricadenti in area di fattibilità IV geologica.....	36
2.3 Criteri e modalità di intervento per gli ambiti residenziali interni alperimetro del tessuto consolidato	36
2.3.1 Ambito del tessuto storico	36
2.3.2 Prescrizioni generali e modalità di intervento nell'Ambito del tessuto storico	37
2.3.3 Destinazioni d'uso	40
2.3.4 Deroga alle norme di igiene edilizia	40
2.3.5 Aree libere	40
2.3.6 Ulteriori indicazioni.....	41
2.3.7 Definizione del colore delle facciate	44
Allegato: cartella colori Brezzo di Bedero.....	47
2.3.8 Tessutoresidenzialeconsolidato	47
n. piani 3	47

2.3.9	Tessuto residenziale e turistico nel verde	49
2.3.10	Tessuto produttivo consolidato	51
2.3.11	Tessuto turistico ricettivo consolidato	53
2.3.12	Cava	54
2.3.13	Aree del verde di connessione ambientale	58
2.3.14	Piani attuativi in corso di esecuzione	58
2.4	Criteri e modalità di intervento per gli ambiti residenziali esterni al perimetro del tessuto consolidato.	59
2.4.1	Ambiti agricoli.....	59
2.4.2	Ambiti agricoli di interesse ambientale e paesistico	61
2.4.3	Ambiti boscati.....	62
2.5	Viabilità	62
2.6	Ambiti di rispetto	65
2.6.1	Arretramenti stradali	65
2.6.2	Fasci di rispetto stradale	65
2.6.3	Zona di rispetto cimiteriale	66
2.6.4	Limited di rispetto ferroviario	66
2.7	Recinzioni distanze dalle strade e loro specificazioni	67
2.8	Norme sulle attività commerciali	67
2.9	Elettrodotti, antenne, ripetitori e captatori, generatori di campi magnetici ed elettrici	69
2.10	Prevenzione del rischio idrogeologico	70
2.10.1	Definizioni	70
2.10.2	Indagini e approfondimenti geologici	75
2.10.3	Classi di fattibilità geologica	76
2.10.4	Norme derivanti dalla pianificazione di bacino	83
2.10.5	Norme derivanti dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni	84
2.10.6	Norme di polizia idraulica	85
2.10.7	Norme di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile	85

2.10.8 Gestione delle acque superficiali, sotterranee e di scarico	88
2.10.9 Norme ambientali	89
2.10.10 Norme sismiche	91
2.11 Norme di valenza paesistica	92
2.11.1 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi	92
2.11.2 Infrastrutture tecnologiche	100
3. Taglio piante ad alto fusto	101
3.1 Generalità e autorizzazioni	101
3.2 Scelta della specie	103
4. SCHEDE AMBITI DI COMPLETAMENTO	106
4.1 Ambito AC1	108
4.2 Ambito AC2	110
4.3 Ambito AC3	112
4.4 Ambito AC4	114
4.5 Ambito AC5	116
4.6 Ambito AC6	118
4.7 Ambito AC7	121
4.8 Ambito AC8	124

1. DISPOSIZIONI GENERALI

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

Il Piano delle Regole è il terzo degli atti costituenti il PGT, e rappresenta lo strumento di controllo e di disciplina della qualità urbana e territoriale; ha valore prescrittivo e produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; ha validità indeterminata e quindi è sempre modificabile.

Il PdR disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione dove le previsioni fatte dal Documento di Piano, diventano efficaci tramite l'approvazione di Piani Attuativi e/o gli atti di programmazione negoziata.

Il Piano delle Regole riguarda pertanto sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, compresi quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle regole rimanda agli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi) per gli aspetti non disciplinati e/o non ritenibili di competenza; in particolare il Piano delle Regole non disciplina:

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

Le definizioni riguardanti i "Parametri e indici per l'edificazione" e la Classificazione delle destinazioni d'uso" nonché la Disciplina delle destinazioni d'uso" riportate nelle presenti norme tecniche valgono anche per il Documento di Piano.

1.2 Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- permesso di costruire, SCIA e CILA secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- permesso di costruire convenzionato, secondo quanto previsto nelle presenti norme e disposto dalla LR 12/2005, art. 10, comma 2;
- Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano;
- Programmi integrati d'intervento ai sensi degli artt. 87 a 93 della l.r. 12/05.

Gli interventi che prevedono la modificazione di destinazioni d'uso e/o l'incremento di SL, determinano la necessità di conguaglio di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura prevista nel successivo art. 1.3.7.6.

A tal fine detti interventi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato, e cioè da permesso di costruire subordinato alla stipulazione di una convenzione approvata e sottoscritta dal dirigente competente con la sottoscrizione di un impegno da parte del richiedente.

In detti atti convenzionali, da registrarsi e trascrivere in favore del Comune, saranno precisati lo schema planivolumetrico, gli oneri di urbanizzazione, e l'entità dell'onere monetizzato sostitutivo della cessione di aree per il soddisfacimento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Per garantire la salvaguardia ambientale e per indirizzare le azioni idonee a riportare le condizioni di inquinamento acustico al di sotto dei limiti di norma gli interventi devono rispettare quanto contenuto nel Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

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

1.2.1 Attuazione Tramite Piani Attuativi

Sono interventi indiretti quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi, d'iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT.

La pianificazione esecutiva, dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere d'urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale se prevista dalle presenti norme;
- la monetizzazione dove consentita;
- le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti di riqualificazione ed agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

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

1.2.2 Attuazione tramite i programmi integrati di intervento

In attuazione dei contenuti del documento di piano, soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro possono presentare al comune proposte di programmazione integrata.

La documentazione minima da presentare a corredo della proposta è indicata nella circolare approvata con deliberazione della G.R. del 9 luglio 1999, n. VI/44161 (Adempimenti previsti dall'articolo 7, comma 3, della l.r. 12 aprile 1999, n. 9 "Disciplina dei programmi integrati d'intervento")

- Approvazione circolare esplicativa.

La disciplina concernente i programmi integrati di intervento è contenuta nel capo I - dall'art. 87. all'art. 94 della l.r. 12/05.

1.2.3 Criterio della perequazione per compatti

In base a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 12/05 il Documento di Piano ha definito il seguente criterio: negli ambiti di trasformazione, nonché in quelli di completamento, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante da tale indice di edificabilità vengono individuate le aree ove dovrà essere concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

Negli elaborati grafici e nelle schede di dettaglio vengono indicate in quale delle suddette aree o parti di esse dovrà essere realizzata la volumetria consentita e di conseguenza quali saranno le residue aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi.

La cessione delle aree destinate a servizi avverrà mediante sottoscrizione di atto Notarile da registrarsi e poi da annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale.

1.2.4 Criterio della compensazione

Le aree destinate dal Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi d'interesse pubblico o generale, gravate da vincolo espropriativo o necessarie per realizzare allargamenti di strade o relative a situazioni di interesse pubblico valutate dalla Amministrazione Comunale per il miglioramento della viabilità nel tessuto esistente, possono essere dotate dalla Amministrazione Comunale, di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune.

L'utilizzo dei volumi trasferiti su aree edificabili non potrà determinare il superamento della capacità edificatoria assegnata dal PGT per tali ambiti.

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

Determinazione delle grandezze dei crediti compensativi ottenibili dal proprietario a seguito della cessione gratuita dell'area perservizi.

Il diritto edificatorio assegnato verrà determinato applicando un valore massimo per mq. dello 0,60 mc/mq; in tale determinazione verrà valutato anche l'eventuale volume esistente sul sedime oggetto di cessione, che verrà valutato con un incremento massimo del 50% rispetto a quello esistente.

La valutazione dell'eventuale volume esistente, che sarà calcolato vuoto per pieno fuori terra copertura compresa, dovrà tenere conto della relativa consistenza edilizia e del valore commerciale.

Il valore assegnabile in termini di volume, per metro quadro oggetto di cessione al comune viene così stabilito:

- le aree che il piano dei servizi ha previsto come necessarie per integrare la dotazione dei parcheggi comunali verranno compensate con 0,50mc/mq;
- le aree che il piano dei servizi ha previsto come necessarie per integrare la dotazione di aree verdi, a parco per il verde gioco e sport verranno compensate con 0,20 mc/mq;
- le aree che il piano dei servizi ha previsto come necessarie per integrare la dotazione delle attrezzature pubbliche verranno compensate con 0,60mc/mq.

In alternativa alla compensazione volumetrica, l'Amministrazione comunale in comune accordo con la proprietà, può compensare la cessione bonaria di un'area al costo di € 8,00 al mq.

1.2.5 Registro dei diritti edificatori

Come previsto dal comma 4 dell'art. 11 dalla l.r.12/05 l'amministrazione istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori che dovrà essere sempre aggiornato e reso pubblico, mediante annotazione degli atti sottoscritti.

Alla richiesta del titolo abilitativo per ogni intervento si dovrà dimostrare:

- la titolarità dei diritti edificatori per cui si chiede l'edificazione.

Al rilascio del titolo abilitativo l'Amministrazione comunale registra:

- le pertinenze fondiarie dell'edificio su apposito registro delle aree;
- i diritti edificatori utilizzati su apposito registro dei diritti edificatori;
- le aree divenute prive di diritti edificatori per avvenuta cessione degli stessi.

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

1.2.6 Criterio dell'incentivazione

Gli interventi che presenteranno, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia che offrano maggiori benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti

con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di SL fino ad un massimo del 15%, ma nei limiti dell'indice massimo prescritto o della percentuale di incremento volumetrico o di SL ammessa dal Piano.

I criteri prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, in relazione agli obiettivi conseguibili:

a) per interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico, impiego di fonti di energia rinnovabile oltre gli obblighi di legge, interventi di edilizia bio-climatica si attribuisce un incremento fino al 5% per interventi che assicurano una copertura del fabbisogno energetico superiore almeno del 20% dei valori limite richiesti dalle norme vigenti in materia;

b) per gli interventi che prevedono la realizzazione d'opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore, può essere ammesso un incremento fino al 10%. L'accettazione della tipologia di riqualificazione paesaggistica e/o ambientale è delegata alla Giunta comunale.

La definizione della quantità premiale di volume o di superficie linda di pavimento viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere che in eccedenza agli obblighi di legge o a quanto stabilito dal PGT per ciascun ambito, vengono proposte dall'attuatore privato.

La determinazione del costo dell'intervento deve essere effettuata utilizzando il listino prezzi del Bollettino di Milano dell'anno in corso, applicando il criterio che ad ogni 70 € di opere realizzate (valore che potrà essere oggetto di variazione e/o aggiornamento tramite apposito regolamento che dovrà essere approvato dagli organi comunali), corrisponda un incremento volumetrico di mc. 1 per interventi residenziali, o 1 mq. di SL per le altre destinazioni d'uso, in conseguenza di ciò, si determina la quantità premiale complessiva.

Gli interventi nei quali verranno utilizzati tali incentivi dovranno essere attuati mediante Piani attuativi o Permessi di Costruire convenzionati che dovranno essere subordinati alla trascrizione di un atto che dovrà essere annotato nel registro dei Diritti edificatori Comunale e dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti, e dove si concorderà la presentazione di una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato. In caso d'inadempimento, che costituisce irregolarità edilizia e che deve essere accertato prima del rilascio del certificato di agibilità, la polizza medesima concorre in parte come garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.

1.2.7 Criterio della premialità

Negli ambiti di trasformazione e in quelli ricadenti nel perimetro dell'urbano consolidato, sono previsti incrementi volumetrici, che non rientrano in quelli attribuiti a titolo incentivale, richiamati nel precedente art. 1.2.6 e che comunque dovranno essere contenuti entro il limite di edificabilità massimo o della percentuale di incremento volumetrico o di SL ammessi dal Piano.

per:

- a) interventi che prevedono rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli dovuti, concernenti progetti che concernono la riqualificazione, la realizzazione, la manutenzione straordinaria di infrastrutture e/o attrezzature pubbliche;
- b) interventi che prevedono la realizzazione di spazi a parcheggio da cedere o asservire all'uso pubblico perpetuo, direttamente accessibili e viabilità aperta al pubblico transito (equindi esterni ad eventuali recinzioni) in misura superiore almeno del 25% del minimo prescritto dalla apposita disciplina inserita nel Piano delle Regole.

Per le tipologie a) e b) la definizione della quantità premiale di volume o di superficie linda verrà definita attraverso la determinazione del costo delle opere che, in eccedenza agli obblighi di legge o a quanto stabilito dal PGT per ciascun ambito, vengono proposte dall'attuatore privato.

A scelta della Amministrazione Comunale in luogo della loro realizzazione diretta da parte dell'operatore privato, tali opere potranno essere monetizzate.

La determinazione del costo dell'intervento deve essere effettuata utilizzando il listino prezzi del Bollettino di Milano dell'anno in corso, applicando il criterio che ad ogni 70 € di opere realizzate (valore che potrà essere oggetto di variazione e/o aggiornamento tramite apposito regolamento che dovrà essere approvato dagli organali comunali), corrisponda un incremento volumetrico di mc. 1 per interventi residenziali, o 1 mq. di SL per le altre destinazioni d'uso, in conseguenza di ciò, si determina la quantità premiale complessiva.

Per interventi esterni al centro storico:

a1) interventi tesi al miglioramento dell'ambiente costruito, mediante la demolizione di modesti manufatti pertinenziali (legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli ecc... preesistenti alla data di adozione del PGT).

In tal caso il volume demolito (calcolato vuoto per pieno), maggiorato del 20% può essere utilizzato per il completamento del fabbricato principale.

b1) interventi che prevedono il recupero, la ristrutturazione o l'apertura di attività economiche piccole e/o preesistenti (artigianali di servizio, professionali, commerciali di vicinato e pubblici esercizi): in tale caso il volume fondiario o la SL di competenza viene incrementato del 5% subordinatamente all'impegno di mantenere la destinazione d'uso per un periodo non inferiore ai 5 anni.

Per interventi ricadenti in centro storico:

a2) interventi che prevedono il recupero, la ristrutturazione o l'apertura di piccole attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali e pubblici esercizi), in tale caso, potranno usufruire di una riduzione degli oneri da corrispondere.

b2) interventi che prevedono l'abbattimento di manufatti fatiscenti, in grave stato di degrado sia strutturale che igienico, individuati nelle modalità di intervento prescritte dal presente piano nella classe IV; i volumi relativi possono essere trasferiti in aree del tessuto consolidato ovvero in ambiti di completamento; in tal caso il volume da considerare nel trasferimento corrisponderà a quello del volume demolito (calcolato vuoto per pieno), maggiorato del 15%.

Sarà cura del proprietario provvedere alla demolizione dei manufatti interessati e ripristinare con cura gli spazi liberi che di conseguenza verranno creati. L'incremento volumetrico da calcolare sul volume esistente potrà essere elevato al 30% se l'area rimasta libera dagli edifici a seguito della loro demolizione, verrà cedutagravitamente alla Amministrazione comunale;

c2) per gli interventi che contemplano la riqualifica totale degli edifici comprese le facciate prospicienti spazi e luoghi pubblici, i proprietari potranno usufruire della riduzione degli oneri da corrispondere per interventi ricadenti in tutto il territorio;

a3) gli interventi che prevedono opere che riqualifichino l'aspetto esteriore dei luoghi, degli edifici delle recinzioni o degli spazi verdi e che contribuiscono al miglioramento della qualità architettonica, paesaggistica ed ambientale potranno usufruire dell'incremento fino al 5% del volume di competenza del lotto.

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

Gli interventi nei quali verrà utilizzato tali premialità dovranno essere attuati mediante approvazione di Piano Attuativo o rilascio di Permesso di Costruire subordinato alla trascrizione di un atto dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi, da entrambe le parti e dove si concorderà sulla presentazione di una polizza fidejussoria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.

In caso d'inadempimento, che costituisca irregolarità edilizia, la polizza medesima concorre in parte come garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.

Nel caso in cui si riscontrassero irregolarità edilizie negli interventi, la polizza medesima verrà utilizzata a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o oblativa, ove le irregolarità stesse non vengano rimosse direttamente e volontariamente da parte dei responsabili.

1.2.8 Trasferimento volumetrico

Viene incentivato il programma di creazione di "spazi liberi" nell'edificato (all'interno del perimetro dell'urbano consolidato) mediante assenso al trasferimento in altra area edificabile del volume esistente e/o comunque di competenza di un'area, a fronte della apposizione su quest'ultima di un vincolo non aedificandi, con obbligo di demolizione dell'eventuale fabbricato preesistente e di mantenimento di destinazione a verde piantumato. Il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, è ammesso tra fondi compresi nel tessuto residenziale consolidato e gli ambiti di completamento nel rispetto dei limiti e parametri di ciascun tessuto o ambito.

Ai sensi dell'art. 5 della l. 106/2011 i negozi giuridici eventi ad oggetto diritti edificatori e crediti compensativi devono essere trascritti, pena l'inefficacia ai fini dell'ottenimento dei titoli ad aedificandum.

1.3 Principi generali

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

Le disposizioni che devono essere applicate negli ambiti di trasformazione, in fase transitoria, ovvero fino a quando non diverranno efficaci, in termine di conformazione dei diritti privati, mediante gli atti di programmazione negoziata o i piani sono le seguenti:

- mantenimento dell'utilizzo in atto del suolo, nonché delle destinazioni d'uso degli eventuali fabbricati ivi esistenti;
- interventi manutentivi dei predetti fabbricati;
- eventuali recinzioni sono ammesse solo se realizzate con siepi naturali e con elementi metallici trasparenti coperti con siepi naturali; sono vietate in ogni caso recinzioni in muratura piena o traforata di qualsiasi tipo.

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

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per gli immobili vincolati. Nel centro storico, il recupero dei sottotetti nelle abitazioni esistenti è consentito solo nel rispetto di quanto indicato nell'art. 2.4.1.3.

Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 posto macchina per ciascun alloggio, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascrivere nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

La monetizzazione della quota di aree da destinare a parcheggio è ammessa nel caso in cui fosse impossibile il reperimento di posti autorichiesti.

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

Gli edifici esistenti alla data d'adozione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico-sanitario senza modifiche di superfici e/o di volume.

1.3.4 Autorimesse, accessori e pertinenze

Sono considerati "costruzione pertinenziale (o edificio accessorio)" quei manufatti esterni all'edificio principale, completamente privi delle caratteristiche di abitabilità e di autonomia funzionale, aventi le seguenti dimensioni:

- altezza non superiore a m. 2,40, calcolate dal piano di spiccato all'intradosso della copertura se piana o nel punto più alto (colmo) in caso di soletta inclinata;
- superficie massima coperta pari a 10 mq. (nel calcolo della Superficie coperta non va computata la sporgenza della gronda fino a m. 0,60)

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

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

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

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

Sono sempre vietate costruzioni in lamiera, con copertura in lamiera o traslucido, chiusure e serramenti di tipo precario o provvisorio.

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

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

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

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

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

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

1.3.5 Strutture temporanee stagionali

E' ammessa la possibilità di installare nel territorio comunale "manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali gazebo, tensostrutture e simili, che siano utilizzati come ambienti per attività ricreative-sportive, per attività connesse ad esercizi pubblici per le somministrazioni di bevande e/o alimenti: il tutto per soddisfare esigenze di carattere stagionale (comunque per periodi non superiore, nel complesso, a mesi sei nell'anno solare) "senza l'osservanza degli indici di edificabilità, propri della zona, s

Le strutture di cui sopra sono soggette a contributo concessorio oneroso, limitato ad 1/3 degli oneri di urbanizzazione, da corrispondere in occasione del rilascio di titolo abilitativo e di ogni suo rinnovo.

1.3.6 Parcheggi privati

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

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

I parcheggi devono essere reperiti sia nell'ambito delle aree oggetto degli interventi a permesso di costruire semplice o convenzionato ovvero all'interno degli interventi subordinati a pianificazione particolareggiata esecutiva.

Possono essere utilizzate per parcheggio anche aree contigue nei limiti di cui agli artt. 66 e 67 della L.R. 12/05.

Si intende per "posto macchina" una superficie minima di mq 12,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra.

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni. I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata

dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi pertinenziali esterni al lotto asservito, compete ai relativi proprietari.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, le dotazioni obbligatorie vanno verificate solamente con riferimento alla SL o al volume aggiunti in ampliamento.

1.3.7 **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1.3.7.1 **Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Nell'ambito delle urbanizzazioni primarie, come previsto dal comma 3 dell'art. 15 del R.R. del 28/03/06, le condotte per le acque meteoriche di dilavamento delle reti fognarie separate sono realizzate in modo da avviare all'impianto di trattamento delle acque reflue urbane l'aliquota delle acque di pioggia corrispondente ad un apporto di 1l/sec per ettaro di superficie scolante impermeabile, ricavata dal prodotto dell'effettiva area scolante per il coefficiente di assorbimento medio ponderabile.

1.3.7.2 **Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

A scomputo totale o parziale della quota di contributo afferente le urbanizzazioni, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

1.3.7.3 **Urbanizzazione primaria (U1) - Definizione**

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

a) Strade.

Trattasi di tutte le strade occorrenti per l'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata di massima in mt 6,00.

b) Spazi di sosta o diparcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono

- c) Fognature.
- d) Rete idrica.
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.
- f) Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
- g) Pubblica illuminazione.
- h) Spazi di verde attrezzato.
- i) piste ciclabili

1.3.7.4 Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

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

1.3.7.5 Urbanizzazione secondaria (U2) - Definizione

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, religiosa, collettiva della città e dei quartieri.

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12:

- i) Asili nido e scuole materne.
- j) Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.
- k) Mercati di quartiere.
- l) Presidi per la sicurezza pubblica.
- m) Delegazioni comunali.
- n) Chiese e altri edifici religiosi.
- o) Impianti sportivi di quartiere.
- p) Aree verdi di quartiere.
- q) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.
- r) Cimiteri.

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

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

La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti residenziali viene dimensionata in ragione di 30,00 metri quadrati per abitante.

La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti a carattere industriale o ad essi assimilabile produttivo non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti.

La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti a carattere terziario- direzionale non può essere inferiore al 100% della SL prevista, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici.

Negli insediamenti a carattere commerciale la dotazione di servizi è determinata in relazione alle diverse tipologie insediative commerciali, come di seguito specificato:

- esercizi di vicinato: la dotazione minima di servizi è quantificata nella misura del 100% della SL degli edifici previsti, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico. Tale dotazione per esercizi siti all'interno del centro storico potrà essere ridotta al 50%;
- esercizi di media struttura di vendita: lo standard minimo è pari al 100% della SL, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;
- pubblici esercizi: la dotazione minima di servizi è quantificata nella misura del 200% della SL degli edifici previsti, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico; tale dotazione per pubblici esercizi siti all'interno del centro storico potrà essere ridotta al 100%.

1.3.8 Tutela e sviluppo del verde

Tenuto conto dei valori di carattere paesaggistico e ambientale presenti nel territorio comunale con particolare riguardo alle zone residenziali e di quelle di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

Come previsto dalla D.g.r. 7 agosto 2009 - n. 8/10134 "Determinazioni relative alla qualificazione degli insediamenti attraverso la realizzazione di spazi verdi" (ex art. 3, comma 6, l.r. 13/2009) la progettazione degli interventi terrà conto dell'importante valore estetico- percettivo rivestito dagli spazi verdi, che possono contribuire a creare un ambiente gradevole e a migliorare la qualità complessiva degli spazi urbani e periurbani.

Per la progettazione delle aree verdi si dovrà pertanto considerare il rapporto con il contesto paesistico tenendo conto dei seguenti criteri (d.g.r. dell'8 novembre 2002, n. 7/11045 «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti»):

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

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

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

Inoltre si considereranno le seguenti indicazioni:

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

Per quinta arborea è da intendersi una sequenza continua di essenze arboree o arbustive realizzata nel rispetto delle tecniche agronomiche.

Tale opzione sarà da preferire per gli interventi destinati ad attività produttive o comunque per la realizzazione di edifici con un maggiore impatto visivo.

In tali casi si terrà conto di quanto segue:

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

In tutti i progetti subordinati ad atti abilitativi, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. In tale caso l'albero, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

In tutti i progetti sarà inoltre incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area con indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo, e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse ad interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala adeguata, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

1.4 Destinazioni d'uso

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

1.4.1 Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

Il PGT indica le destinazioni d'uso, intese come funzione o complesso di funzioni, ammissibili e quelle non ammissibili nei singoli edifici, ambiti o zone del territorio; è considerata principale la destinazione d'uso qualificante mentre è definita complementare od accessoria e compatibile la destinazione che rende possibile la principale o sia prevista a titolo di pertinenza o custodia.

Il mutamento delle destinazioni d'uso in atto è sempre ammesso, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, nonché nel rispetto delle indicazioni del PGT ed, in particolare, del Piano dei Servizi in ordine ai casi in cui tali mutamenti con opere edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

Sono considerate variazioni di destinazioni d'uso, quelle connesse o meno alla realizzazione di opere che si verificano tra le funzioni principali descritte nel presente articolo.

Non costituisce mutamento d'uso, ed è pertanto urbanisticamente irrilevante, la modifica della destinazione d'uso principale con le proprie funzioni complementari e/o compatibili, in quanto queste ultime risultano necessarie allo svolgimento della funzione principale.

Il PGT può definire proporzioni quantitative di destinazioni d'uso e limitazioni percentuali delle destinazioni d'uso ammissibili al fine di promuovere la qualità urbana e la polifunzionalità; pertanto le destinazioni funzionali eccedenti, tali proporzioni e limitazioni percentuali fissate, sono definite non ammissibili.

Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, nonché quelli approvati con piani urbanistici attuativi, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

Nei "Criteri d'intervento negli ambiti di trasformazione" sono impartite specifiche prescrizioni per le destinazioni d'uso di ciascun ambito; pertanto, nei documenti presentati per l'approvazione dei permessi di costruire o dei piani attuativi conseguenti deve essere dimostrato il rispetto di tali prescrizioni e le convenzioni e/o atti d'obbligo devono includere l'impegno a tale osservanza.

Le destinazioni d'uso, ai fini dell'applicazione della specifica disciplina, vengono individuate secondo le classi funzionali di seguito elencate e descritte.

R- residenza

Abitazioni (aree ed edifici) compresi gli spazi accessori e di servizio (autorimesse pertinenziali e relativi spazi di manovra, locali tecnici, cantine, depositi, locali per biciclette e carrozzine) nonché spazi e attrezzature di uso collettivo inserite negli edifici residenziali; le attività professionali, qualora esercitate in singole unità ad uso promiscuo residenziale- lavorativo, con SL non superiore al 50% della superficie lorda totale dell'unità stessa e nel limite massimo di 100 mq, sono considerate a tutti gli effetti appartenenti a questa classe.

A-attività agricola

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

A1 - residenza connessa all'agricoltura

Abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda o comunque dei soggetti aventi titolo compresi gli spazi accessori e di servizio.

A2 - attività agricola di allevamento

Attività agricole prevalentemente orientate all'allevamento ed al commercio di bestiame vivo.

A3 - attività agricola di coltivazione

Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, eventualmente integrate da attività accessorie d'allevamento, alla loro lavorazione, conservazione e vendita.

A4 - attività silvica

Attività prevalentemente orientata alla cura e alla gestione dei boschi.

I- attività produttive del settore secondario

Attività produttive industriali e artigianali del settore secondario, per la produzione e la trasformazione di beni e per la prestazione di servizi compresi le destinazioni d'uso per i relativi uffici, laboratori, spazi accessori e gli alloggi per i proprietari e/o per il personale di custodia.

I1- attività industriali

Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere industriale svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

I2- attività artigianali

Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere artigianale generalmente svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria o in corpi di fabbrica dedicati.

I3- attività di magazzinaggio e di autotrasporto

Attività di deposito, magazzinaggio, stoccaggio e autotrasporto, anche a cielo scoperto, non direttamente connesse alla produzione delle merci prodotte e con esclusione di tutte le attività che comportino vendita al pubblico delle merci non prodotte.

I4.a- attività artigianale di servizio non molesto

Attività artigianali di servizio che non siano destinate alla produzione di merci ma al servizio della casa, delle persone, delle imprese, dell'automobile e delle attività urbane ed, in genere, che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività medesima e che non rechino disturbo in termini di rumore e di inquinamento atmosferico.

I4b- attività artigianale di servizio molesto e di produzione

Attività artigianali destinate alla produzione che a titolo esemplificativo comprendono attività come quella delle carrozzerie, officine di riparazione, falegnami, fabbri, vernicatori, tipografie ecc..

T- attività terziarie

Attività terziarie di produzione di servizi (direzionali, amministrative in genere, di servizio alle famiglie e alle imprese, centri di attività per il benessere fisico) comprese le relative pertinenze.

T1 - attività terziarie di contesto

Attività terziarie connaturate al contesto urbano con SL inferiore a 150mq.

T2 - medie attività terziarie

Attività terziarie di medie dimensioni con $150 < SL < 500$

T3 - grandi attività terziarie

Attività terziarie di grandi dimensioni con $SL > 500\text{mq}$.

C- attività commerciali

Le attività commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso sono ripartite con riferimento al settore prevalente o ad entrambi i seguenti settori merceologici:

a. alimentare

b. non alimentare

C1 - esercizi commerciali di vicinato

Attività commerciali di vendita al dettaglio in piccole strutture con superfici di vendita $S < 150$ (mq).

C2 - medie strutture di vendita

Attività commerciali di vendita al dettaglio in medie strutture con superfici di vendita $150 < S < 1500$ (mq).

C3 - grandi strutture di vendita

Attività commerciali di vendita al dettaglio in grandi strutture con superfici di vendita $S_v > 1500 \text{ mq}$.

C4 - centri commerciali

Attività commerciale di vendita al dettaglio in medie o grandi strutture di vendita costituita da più esercizi commerciali in una struttura a destinazione specifica con infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

C5 - attività di commercio all'ingrosso

Attività commerciali di vendita all'ingrosso come definite dalla normativa vigente (art.4, primo comma, lettera a) del D.Lgs. 114/98).

C6 - pubblici esercizi di contesto

Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri con capienza inferiore alle 200 persone che, generalmente, non richiedono fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati anche ad altri usi.

RA- attività turistico ricettive

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

S- funzioni di servizio

S1 -funzioni di servizio pubblico

Funzioni di servizio pubblico per i servizi alla persona, l'amministrazione, la cultura, lo sport e il tempo libero, il verde, la sosta

S2 -funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale

Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che svolgono una funzione integrativa alle attrezzature e servizi pubblici e che possono essere conteggiati quali dotazioni urbanistiche nel Piano dei Servizi.

S3 - impianti tecnologici

Funzioni tecnologiche pubbliche, di uso e interesse pubblico o generale per lo smaltimento dei rifiuti e la depurazione, l'approvvigionamento di acqua, il collettamento dei reflui, la produzione e la distribuzione dell'energia, la distribuzione del gas, e altri come definiti dal Piano dei Servizi.

S4 - residenza pubblica

Abitazioni (aree ed edifici), compresi gli spazi accessori e di servizio, di edilizia pubblica agevolata e sovvenzionata.

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

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole, e alla normativa igienico sanitaria non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune.

Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del D.Lgs. 42/04 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, anche se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono soggetti al conseguimento di titolo abilitativi.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono soggetti al conseguimento di titolo abilitativi.

I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, sono onerosi se la nuova destinazione d'uso determina un incremento di fabbisogno di dotazione di servizi.

Come previsto dall'art. 51 della l.r.12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, che riguardano edifici adibiti a sede di esercizi commerciali di vicinato, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59, non determinano un incremento di fabbisogno di dotazione di servizi.

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

Il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e quelle compatibili ammesse, per ciascuna zona, è sempre possibile nei limiti indicati nelle presenti norme.

I mutamenti di destinazioni d'uso in adeguamento alla destinazione principale in aree a prevalenza residenziale soggette ad intervento diretto non comportano incrementi al fabbisogno di dotazione di servizi.

Comportano invece incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale i mutamenti di destinazioni d'uso di aree e di edifici:

a) attuati con opere edilizie, nei seguenti casi:

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

b) attuati senza la realizzazione di opere edilizie nel caso in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato. In tale caso il maggiore fabbisogno è stabilito nelle norme indicate nel precedente paragrafo a).

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

1.5 Definizioni e indici

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti, ai quali si fa espresso richiamo. Per quanto riguarda le definizioni tecniche uniformi si faccia integralmente riferimento all'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

1.5.1 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale*-ST: Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondata e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie fondata*-SF: Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità territoriale*-IT: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie linda.

Indice di edificabilità fondata* -IF: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondata, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie linda.

Carico urbanistico*- CU: Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Dotazioni Territoriali* -DT: Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime: Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Superficie coperta* -SCOP- Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

Superficie permeabile* -SP: Porzione di superficie territoriale o fondata priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indice di permeabilità* -IPT/IPF: Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondata (indice di permeabilità fondata).

Indice di copertura* -IC: Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondata.

Superficie totale* -STOT: Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Superficie londa* -SL: Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie utile* -SU- Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie accessoria* -SA: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

i portici e le gallerie pedonali;

i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;

le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e londa;

le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;

• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50 esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e londa;

i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;

spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;

i volumi tecnici;

le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e londa.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

Superficie complessiva* -SC: Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

Superficie calpestabile* -SCAL: Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

Sagoma: Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume totale o volumetria-complessiva* -VT: Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza londa.

Piano fuori terra: Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato: Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.

Piano interrato: Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto: Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco: Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero dei piani: E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Altezza lorda - Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte: L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio* (H): Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile: Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Distanze: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

Volume tecnico: Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Edificio: Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio Unifamiliare: Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Pertinenza: Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone: Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio: Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/Loggiato: Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

Pensilina: Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico/Porticato: Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

Terrazza: Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

Tettoia: Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda: Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Superficie scolante Impermeabile dell'intervento: Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

Altezza urbanistica * -AU: Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Volume urbanistico * - VU: Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie londa per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

1.5.2 Distanze

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

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

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

La costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi:

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

Le costruzioni totalmente interrate, salvo il fronte d'accesso, non sono da computare al fine delle distanze tranne per quanto previsto dall'art. 1.3.4 delle presenti norme.

Solo i confini delle aree-ambiti di trasformazione e delle aree-zone destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (e non anche ogni altra delimitazione di ambito urbanistico) sono equiparati ai confini di proprietà ai fini delle distanze.

Df = Distanze minima tra fabbricati (m)

La distanza minima tra le pareti di fabbricati prospicienti per le diverse zone omogenee sono stabilite dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Nel centro storico per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Sempre nel centro storico, nel caso di recupero di sottotetto ai fini abitativi, la distanza dell'eventuale sopralzo dovrà rispettare i limiti previsti dalle norme di Codice Civile.

Nelle altre zone la distanza minima assoluta (Df) deve essere di m. 10,00 tra le pareti finestrate di edifici antistanti; tale norma si applica anche quando una sola parete è finestrata.

Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato con un edificio con pareti finestrate posto a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal presente piano, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà tenere l'edificio ad una distanza con un minimo di m. 10,00.

Le distanze minime di 10,00 m. tra edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di Zona, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, ripostigli, serre o simili sono ammesse a confine sempre che siano distanti almeno metri 3,00 da ogni altro fabbricato; se inserite o aderenti al fabbricato principale, costruendone con esso corpo unico, dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati prescritte per il tessuto in cui ricadono.

In ogni caso, dovranno altresì rispettare le distanze dalle strade.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche, purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade (m)

Distanza minima tra l'edificio ed ogni opera fuori terra dal ciglio stradale ovvero da altro spazio aperto al pubblico transito.

Lungo le strade destinate al traffico autoveicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

- 5,00 m. per strade di larghezza inferiore a 7 m.
- 7,50 m. per strade di larghezza compresa tra 7 m. e 15 m.
- 10,00 m. per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

1.5.3 Deroghe alle distanze in materia dell'efficientamento energetico.

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

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

La norma regionale prevede che i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggetto alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, l'aumento di volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate.

I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggetto al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie linda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate; tale norma si applica, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.

L'art. 11 del **D.Lgs. 30 maggio 2008 n 115**, modificato dal D.Lgs. 56/2010 in relazione all'efficientamento energetico prevede.

- per le nuove costruzioni nel caso di verifica di una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica certificato con le modalità di cui al D.Lgs. 192/2005, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura è permesso derogare, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito:

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

- Per gli edifici esistenti, in presenza di una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza, certificata con le modalità di cui al D.Lgs. 192/2005 è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, di protezione del nastro stradale, alle altezze massime degli edifici e alle distanze minime dai confini di proprietà:

- nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne e delle altezze massime degli edifici;
- nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

1.5.4 Aree di pertinenza

Per l'assoggettamento delle aree fondiarie a specifico vincolo di asservimento il concessionario, mediante scrittura privata da registrare, deve individuare le aree che si considerano di pertinenza dell'edificio, vincolandole allo scopo di impedirne successivi impieghi ai fini del computo della capacità edificatoria.

L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di permesso di costruire o atto normativamente equipollente, corredata da una dichiarazione di impegno che dovrà essere registrata in un apposito registro dal Comune; prima della data di comunicazione di inizio lavori deve essere depositata copia dell'atto pubblico di asservimento dell'area.

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

L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

Tali superfici infatti, anche in presenza di frazionamenti o di passaggi di proprietà, non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini del computo degli indici di edificabilità. Un lotto è saturo quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume o la superficie edificabile computati secondo gli indici espressi dal vigente piano di governo del territorio e l'area di pertinenza degli stessi coincide con la superficie del lotto.

L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo dell'edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie linda di pavimento utilizzata, il relativo indice di densità di P.G.T riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita di un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo, salvo quanto precisato qui di seguito:

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

1.6 Altre definizioni

- Androni e vestiboli

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

- Delimitazioni perimetrali esterne

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

- Edificio esistente

Si intende esistente un edificio per il quale sia verificabile la sua consistenza attraverso la produzione di specifica documentazione (progetti approvati, schede catastali, fotografie, e simili). Di conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:

- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;
- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati;
- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche.

Relativamente agli edifici in condizioni di fatiscenza e/o ai ruder, si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui, di fatto, le murature siano presenti su tutti i lati (copertura ed aggetti esclusi).

- Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

- Linea di gronda

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

- Piano di campagna o quota zero

Corrisponde alla quota naturale del terreno. In caso di terreno che in ragione della sua conformazione orografica, necessiti di un rimodellamento, corrisponde alla quota di terreno sistemato se preventivamente assentito su conforme parere della Commissione del Paesaggio.

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

- Spazi residenziali accessori

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

- Spazi residenziali primari e di servizio

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

- Sporti aggettanti aperti

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

- Strutture temporanee stagionali (tensostruitture, palloni presso statici, e simili)

Sono da considerare manufatti precari c.d. dehors, strutture temporanee stagionali, assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso limitato nel tempo, e volte a soddisfare le esigenze delle attività terziario - commerciali, ricreative e sportive, nell'arco temporale della loro durata. Tali manufatti devono avere carattere di precarietà dal punto di vista temporale, nel senso che la loro presenza sul territorio deve essere limitata nel tempo, di durata non superiore a 120 giorni e rinnovabile ogni anno. Le strutture di cui sopra sono ammessa con osservanza del Codice Civile; sono soggette a contributo concessorio oneroso, limitato ad 1/3 degli oneri di urbanizzazione, da corrispondere in occasione del rilascio di titolo abilitativo e di ogni suo rinnovo. Ai sensi del DPR 139/2010 sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, gli interventi concernenti l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, per un

periodo superiore a 120 giorni e le strutture stagionali non permanenti collegate ad attività turistiche, sportive o del tempo libero, da considerare come attrezzature amovibili.

-Piscine

Le piscine scoperte pertinenziali ai fabbricati residenziali, ricettivi alberghieri e socio assistenziali, possono essere realizzate in ogni tessuto, tranne che nel centro storico e negli ambiti agricoli e boschivi(ad esclusione dei lotti ove insiste l'attività agritouristica o se pertinenti ad edifici residenziali in zona agricola).

La distanza minima da rispettare dai confini di fondi confinanti non deve essere inferiore a 3,00 m.

Le piscine coperte non sono considerate costruzioni pertinenziali o accessori.

Le pertinenze connesse ad un edificio esistente, sono assentite a titolo gratuito con la sola eccezione delle piscine.

- Elementi ornamentali di arredo

La posa nei giardini/ cortili/ terrazzi di elementi ornamentali e di arredo, compresi i pergolati, purché non stabilmente infissi al suolo senza alcuna pavimentazione e copertura, e i ricoveri per attrezzi da giardino, purché non superino la dimensione in pianta di m. 2,00x2,00 ed in altezza di m. 2,30 al colmo non necessitano di verifiche né di titolo edilizio salvo l'assoggettamento di verifica di compatibilità paesistica.

- Tipologia edilizia

Riguarda la classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive, organizzative e funzionali; le tipologie edilizie si distinguono in:

- edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade;
- edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi;
- edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte;
- edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 ml. e che in taluni casi racchiudono spazi formanti cortili.

1.7 Interventi edilizi: tipologie e definizioni

Le definizioni generali delle tipologie degli interventi edilizi sono contenute nell'art. 27 comma 1 della L.R. 12/05 a cui si rinvia.

Indipendentemente dalla tipologia d'intervento indicata nella richiesta di Permesso di Costruire o nella S.C.I.A è prevalente l'eventuale diversa tipologia d'intervento così come individuata dal Responsabile del procedimento in sede d'istruttoria.

Non è in nessun caso consentito da parte della stessa proprietà l'artificioso frazionamento degli interventi finalizzati ad eludere il versamento del contributo di costruzione ovvero teso ad operare nell'ambito della tipologia d'intervento "più leggera". A tal fine verranno valutati "a sistema" gli interventi edilizi e gli eventuali cambi d'uso senza opere dell'ultimo quinquennio; limitatamente alla modifica delle destinazioni d'uso la verifica viene estesa ai 10 anni precedenti ai sensi dell'art. 52 comma 3 della L.R. 12/05.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente lo stato di fatto degli immobili su cui si effettuano interventi edilizi deve essere legittimato da un provvedimento amministrativo precedente. Nel caso di vecchi edifici non vi fossero precedenti pratiche edilizie agli atti d'ufficio si farà riferimento alle schede catastali all'impianto.

Procedure edilizie da utilizzare per le diverse tipologie di intervento.

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

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

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

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

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

Nessun titolo abilitativo per gli interventi di cui all'art. 6, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001

Per quanto riguarda specificamente la nuova disciplina della SCIA, la Direzione Generale della Regione Lombardia ha precisato che, nel caso di interventi da realizzarsi in zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, alla SCIA deve essere allegato lo specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo, atto di assenso che non può essere sostituito da SCIA.

Nel caso di interventi da realizzarsi in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico e sempre che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici i relativi progetti sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal P.T.R. (vedi artt. 35 e ss., Parte 3, Piano Paesaggistico e DGR. n. 11045/2002). In tal caso, se il progetto rimane sotto la soglia di rilevanza, alla SCIA deve essere allegato l'esame di impatto paesistico, sopra soglia deve essere acquisito, preliminarmente alla presentazione della SCIA, il giudizio di impatto paesistico con parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

2. DISCIPLINA DELL'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

2.1 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Nel comune di Brezzo di Bedero sono rilevabili:

A- Beni storico-artistico-monumentali.

Sono soggetti alla disciplina del presente articolo gli edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali. Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, del D.lgs. 42/2004, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non

risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, nonché le cose indicate al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni.

Per gli interventi sui beni del presente articolo:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro - sempre preceduti da progetto urbano - devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;
- b) gli interventi ricostruttivi o di recupero - sempre preceduti da progetto urbano - dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto relativo ai caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, il quale consideri l'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso dei giardini e parchi storici, gli interventi devono considerare tutte le componenti, architettoniche, materiche e vegetali;
- c) le modifiche alla destinazione d'uso devono valutare la compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
- d) gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato.

Nel comune di Brezzo di Bedero attualmente sono presenti i seguenti beni o immobili tutelati:

- codice vincolo: DB 01 0120200001
- tipo divincolo: architettonico
- indirizzo: Via Varesella 8/D - Bedero
- tipologia del bene: fabbricato
- denominazione del bene:casa con doppio loggiato
- Decreto: Dichiarazione di interesse storico artistico D.lgs 42/2004 art. 10 comma1
- Estremi del provvedimento: 11/05/2011

- codice vincolo:DB32_03019930301993
- tipo di vincolo: architettonico
- tipologia del bene: Chiesa
- denominazione del bene: Chiesa San Vittore
- Decreto:03019930301993

- codice vincolo:DB32_03019940301994
- tipo di vincolo: architettonico
- tipologia del bene: Chiesa
- denominazione del bene: Oratorio di San Pietro
- Decreto:03019940301994

- codice vincolo:
- tipo di vincolo: artistico e storico
- tipologia del bene: Manufatto
- denominazione del bene: Ex collegio femminile delle Orsoline di San Carlo
- Decreto: Dichiarazione di interesse storico artistico D.lgs 42/2004 art. 10 comma1 e art. 12
- Estremi del provvedimento: 21/02/2019

B- Beni paesaggistici ed altri beni pubblici

I beni paesaggistici disciplinati dal presente piano sono quei beni territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale e testimoniale, espressivi dell'identità locale, la cui tutela garantisce i valori fondamentali e le risorse del territorio da preservare quale lascito per le generazioni future.

Sono, in particolare, soggetti a tutela:

- a) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, d.lgs. 42/04;
- b) le aree e gli immobili previsti dall'art. 142 del d.lgs. 42/04;
- c) le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della normativa vigente.

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

In particolare il territorio di Brezzo di Bedero con DM Pubblica Istruzione del 14.02.1969 è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 29 giugno 1939 n. 1497 e quindi ricade completamente in vincolo paesaggistico (d.lgs 42/04)

Secondo il Piano Territoriale Pesistico Regionale costituisce "ambito di elevata naturalità" la porzione di territorio al di sopra della linea di livello dei 400 m

C-vincolo idrogeologico

Nelle aree assoggettate a vincolo idrogeologico, a norma del regio decreto 30 dicembre 1923 n. 3267 e relativo regolamento per l'applicazione di cui al Regio Decreto 16 maggio 1926 n. 1126 e successive modificazioni e integrazioni, sono vietati gli interventi di nuova edificazione e tutti gli interventi che per tipo ed entità possono compromettere l'assetto idrogeologico.

Ogni intervento che comporti costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici o manufatti e la realizzazione di opere di urbanizzazione, è assoggettato alla preventiva autorizzazione da richiedersi a cura e spese dell'interessato, ai competenti uffici della Comunità Montana.

D- Zona a rischioarcheologico

Nelle zone oggetto di ritrovamenti archeologici:

- Collegiata di S. Vittore;
- Terrazzamenti retrostanti l'abside della Collegiata
- Centri storici di Brezzo e di Bedero

trovano applicazione le norme di tutela del patrimonio archeologico dettate dal D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e dalle legislazione speciale, con particolare riferimento alle opere postulanti escavazioni.

Si prescrive che negli atti abilitativi di interventi ricadenti in tale zone venga inserito l'obbligo, da parte del proprietario o dell'impresa appaltatrice dei lavori di scavo, per tutte le opere che comportino scavi e movimentazione di terra affinché sia possibile valutare ogni possibile interferenza con presenze archeologiche e sia possibile eseguire un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui l'ufficio della Soprintendenza lo ritenga opportuno.

La comunicazione preventiva dovrà essere effettuata dal proprietario e dall'impresa appaltatrice dei lavori di scavo, sia per lavori in proprietà pubblica, sia privata che prevedano scavi per la realizzazione di fabbricati, box interrati, ampliamenti di edifici esistenti, e dovrà essere inviata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia con un anticipo di

15 giorni rispetto all'inizio dei lavori di scavo.

La comunicazione dovrà contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto mappa, una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione.

Dovranno essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere o dell'architetto che dirige i lavori in modo da permettere di prendere i dovuti contatti. In caso di differimento della data prevista di inizio lavori si chiede una tempestiva comunicazione.

Non occorre inviare il progetto completo.

2.2 Definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato

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

2.2.1 Classificazione degli ambiti appartenenti al tessuto consolidato e modalità generali di intervento

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

Tali ambiti sono stati così definiti:

- tessuto storico;
- tessuto residenziale consolidato;
- tessuto residenziale turistico nel verde;
- tessuto produttivo consolidato;
- tessuto turistico ricettivo consolidato.

Negli interventi di nuova costruzione, le tipologie edilizie da privilegiare sono quelle degli edifici isolati (edifici a villa, villino, mono o bifamiliari), con distacco dai confini e dalle strade o quella degli edifici a cortina (edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. o che racchiudano spazi formanti cortili).

Sono da evitare tipologie come quelle degli edifici a schiera (edifici costituiti da più unità, per lo più unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte).

2.2.2 Modalità generali di intervento nei compatti di completamento individuati nel tessuto consolidato (AC-)

Gli ambiti di completamento previsti dal Piano delle Regole sono soggetti a permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o a P.A.; per ciascun ambito sono state predisposte distinte "schede", allegate alle presenti norme, dove sono indicate le destinazioni ammesse, gli indici e parametri di edificabilità.

Ogni scheda indica la quota delle aree a standard da cedere e le opere per urbanizzazione secondarie previste. Nelle schede vengono inoltre indicati, se previsti gli interventi sulle infrastrutture viarie.

Nel caso in cui non sia stata valutata dalla Amministrazione la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, verrà indicata la quota a cui dovrà essere commisurato l'onere monetizzato sostitutivo, che rappresenta in ogni caso il minimo che deve essere corrisposto alla Amministrazione comunale.

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

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

- a) è fatto divieto di procedere a nuova edificazione o all'attivazione di destinazione d'uso che comportano la presenza continua di persone per un periodo di tempo superiore alle 4 ore;
- b) sulle aree libere possono essere collocati unicamente manufatti accessori che non prevedono la permanenza continua di persone;

c) le aree sottoposte a vincolo concorrono alla verifica dei parametri urbanistici ma i conseguenti manufatti, che superino i requisiti di cui al punto a), debbono essere realizzati nelle parti di proprietà non sottoposte a fascia di rispetto.

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

Come meglio dettagliato all'articolo "2.12 prevenzione del rischio idrogeologico" per gli edifici esistenti, ricadenti in tale classe IV di fattibilità geologica, sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definito dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono inoltre consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antismisica.

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza deisiti.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

Le aree sottoposte a vincolo concorrono alla verifica dei parametri urbanistici ma i conseguenti manufatti debbono essere realizzati nelle parti di proprietà non ricadenti in aree a fattibilità geologica IV.

2.3 Criteri e modalità di intervento per gli ambiti residenziali interni al perimetro del tessuto consolidato

2.3.1 Ambito del tessuto storico

I nuclei di antica formazione costituiscono parti del territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale verificate anche sulla base della cartografia IGM prima levatura e dei catasti storici.

Gli obiettivi che il Piano si pone per tali ambiti sono i seguenti:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali garantendo il mantenimento dei caratteri edilizi e di quelli architettonici degli edifici e degli spazi aperti, pur nel rispetto delle necessità di trasformazione dell'uso;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il miglioramento e il mantenimento della quantità degli spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano, garantendo il pieno rispetto degli elementi tipologici, la conservazione materiale degli edifici;
- favorire la riduzione drastica delle incongruenze introdotte con interventi recenti, non consoni al carattere architettonico dell'ambiente e consentire la trasformazione di alcune parti del tessuto edificato privi di valori e di significato, purché gli interventi siano realizzati conformemente all'impianto originario e congruentemente con caratteri tipologici ed architettonici dell'intorno.

Avvalendosi dello Studio "Analisi e lettura dei nuclei antichi del comune di Brezzo di Bedero - Nuclei di Bedero, di Brezzo e di Canonica" redatto da Federico Crimi e Maurizio Isabella nel marzo 2018, ai fini della determinazione delle possibilità di intervento, sono state individuate le seguenti categorie:

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

- **Classe II** - Edifici che, pur non rivestendo elevato pregio architettonico o motivi di rilevante interesse storico, presentano comunque particolari caratteristiche tipologiche e/o morfologiche.
- **Classe III** - Edifici che, per la loro serialità ed i reciproci rapporti che assumono nel contesto edilizio, sono determinanti nella conformazione dell'assetto strutturale complessivo degli spazi pubblici (vie, piazze, ecc.); ovvero edifici di interesse ambientale per la comune matrice funzionale ancora riconoscibile pur in assenza totale o parziale di qualità architettonica.
- **Classe IV** – Edifici che, pur rivestendo in origine un interesse documentario o ambientale, risultano oggi parzialmente/totalmente alterati; edifici di nuova costruzione.

A completare il tessuto vi sono manufatti accessori, dipendenze di servizio, box, che possono essere indifferenti al contesto o costituirne fattore compromissorio o superfetativo. Per i manufatti esistenti cui non è stata assegnata, nella tavola "PdR 02 Modalità di intervento nel centro storico", una classe specifica di intervento, potrà essere richiesta da parte del proprietario, l'attribuzione di una classe, previa presentazione di una documentazione illustrante la consistenza, le caratteristiche costruttive, tipologiche e di uso e l'effettiva esistenza del manufatto prima della data di approvazione del PGT; tale attribuzione verrà rilasciata dalla Amministrazione comunale previo insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio.

Per gli edifici in classe I, II, III, IV gli elaborati "**PdR 02.a, b, c Schede edifici centro storico**" forniscono prescrizioni di dettaglio da rispettare negli interventi sui singoli fabbricati. Anche questo approfondimento è stato condotto a partire dai contenuti dello Studio "**Analisi e lettura dei nuclei antichi del comune di Brezzo di Bedero - Nuclei di Bedero, di Brezzo e di Canonica**" redatto da Federico Crimi e Maurizio Isabella nel marzo 2018.

2.3.2 Prescrizioni generali e modalità di intervento nell'Ambito del tessuto storico

Premesso che non sono consentite

- modifiche tipologiche di scala edilizia o urbanistica, e modifiche dei caratteri distintivi dell'organismo strutturale degli edifici esistenti;
- modifiche della rete viaria, dei perimetri degli isolati, della conformazione delle corti e della composizione delle cortine edilizie;
- realizzazione di nuove costruzioni, su aree inedificate ad esclusione degli accessori nei limiti previsti all'art. 1.3.4.

in generale devono essere rispettate le seguenti modalità di intervento salvo eventuali proposte che potranno essere esplicitate in sede di Piano di Recupero:

- Ogni intervento deve essere finalizzato, in via generale, al mantenimento dei caratteri formali del singolo edificio, garantendo contemporaneamente la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche organiche dell'ambiente costruito in cui l'edificio stesso si inserisce.
- I manufatti di origine agricola in cui tale attività risulti allo stato attuale dismessa, possono essere recuperati anche per usi residenziali; gli interventi dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni indicate per la classe in cui sono stati classificati.
- E' fatto obbligo eliminare tutte le superfetazioni di epoca recente non regolarmente autorizzate quali tettoie, parti aggettanti chiuse (servizi igienici, ripostigli, ecc.) tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati, balconi, ballatoi o scale esterne aggiunte, come riportato anche nelle specifiche schede degli edifici.
- E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza.

- Il Sindaco ha comunque la facoltà di prescrivere la demolizione di costruzioni accessorie indecorose o incompatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.
- Gli indici e parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono i seguenti:
IC pari all'esistente (esclusi gli ampliamenti minimi consentiti);
H pari all'esistente (tranne nei casi previsti nel successivo punto relativo alle norme particolari per il riuso dei sottotetti);
SL esistente con possibilità di incremento fino al 10% e un minimo di mq 6 per esigenze igienico-sanitarie, al fine di incentivare il recupero dei nuclei storici;
Dc-Df-Ds pari all'esistente (le distanze potranno variare, rispetto alla situazione esistente in relazione all'esigenza di ripristinare gli allineamenti originari o la continuità delle cortine edilizie costituenti gli allineamenti stradali).

Resta inteso che per gli ampliamenti ammessi valgono le distanze del Codice civile.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, eseguiti in osservanza delle prescrizioni di cui alle presenti norme, sono attuati con intervento diretto, mentre ogni intervento che superi le limitazioni contenute nel presente articolo, può essere proposto nell'ambito di un piano di recupero esteso ad una intera unità (da identificarsi in generale con la corte o con un fronte di edifici adeguato). Il progetto in tale caso dovrà ottenere il benestare della Commissione del Paesaggio.

L'Unità minima di intervento deve comprendere l'edificio e la porzione di edificio da sottoporre ad intervento unitario, può ricoprendere anche le aree pertinenziali, appartenenti o meno allo stesso proprietario o gruppo di proprietari. Sono in ogni caso soggetti a piano esecutivo gli interventi che comportano una ristrutturazione urbanistica, nonché modifiche delle destinazioni d'uso connesse ad opere edilizie che comportino la necessità di acquisire aree ad uso pubblico.

In particolare, si evidenziano qui di seguito le condizioni prescrittive, valide per ciascuna delle classi di edifici, al di fuori di eventuali proposte introdotte in sede di pianificazione attuativa.

Sugli edifici appartenenti alla classe I si applicano le seguenti prescrizioni:

- Tali edifici di pregio storico artistico, dovranno essere oggetto di interventi volti a documentare o a conservare i materiali, gli elementi e le tecniche con cui sono stati costruiti; dovranno essere conservati i materiali originali delle strutture portanti, ove siano in vista e gli elementi strutturali che caratterizzano l'edificio (murature portanti, colonne, arcate, loggiati);
 - Le coperture dovranno conservare sagoma, pendenza e quota d'imposta originari, ed utilizzare un manto in laterizio o pietra coerente con la tipologia dell'edificio;
 - Il riuso dei sottotetti a scopo abitativo negli edifici di **classe I** è consentito solo nel rispetto delle altezze esistenti e che sussistano le caratteristiche di altezza ed aeroilluminazione previste dalle norme igienico-sanitarie.
 - La composizione delle facciate deve essere rispettata anche per ritmo e dimensione delle aperture.
- Il rispetto di tali prescrizioni è indicativo nel caso di edifici vincolati per i quali vale il parere della Soprintendenza.

Per gli edifici in classe I sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 commi a, b, e c del D.P.R. 380/2001.

Sugli edifici appartenenti alla classe II si applicano le seguenti prescrizioni:

- Vengano conservati gli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio (colonne, arcate, loggiati) e ove possibile strutture portanti orizzontali;
- Le coperture dovranno conservare sagoma, pendenza originari, (sempre che le stesse non siano state oggetto di adattamenti poco consoni con il contesto) ed utilizzare un manto in laterizio o pietra coerente con la tipologia dell'edificio; saranno consentite aperture in falda comelucernari complanari (tipo velux), con esclusione di altretipologie: non sono ammessi coperture trasparenti, serre e verande, terrazzi in falda;

- Il riuso dei sottotetti a scopo abitativo negli edifici di **classe II** è consentito solo nel rispetto delle altezze esistenti e che sussistano le caratteristiche di altezza ed aeroilluminazione previste dalle norme igienico-sanitarie, che possono essere raggiunte mediante l'inserimento delle aperture di cui al punto precedente.

La composizione delle facciate deve essere rispettata anche per ritmo e dimensione delle aperture.
Per gli edifici in classe II sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 commi a, b, c e d del D.P.R. 380/2001.

Si esclude l'intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione.

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

- Vengano conservati gli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio (colonne, arcate, loggiati);
- Le coperture siano realizzate con l'impiego di tegole in laterizio o pietra; è ammessa la formazione in falda di aperture, come abbaino o lucernari complanari (tipo velux); nonché di terrazzi il cui parapetto non emerga dalla linea della falda; coperture trasparenti, verande o serre sono ammesse sui fronti interni degli edifici.
- Il riuso dei sottotetti a scopo abitativo negli edifici di **classe III** è consentito solo nel rispetto delle altezze esistenti e che sussistano le caratteristiche di altezza ed aeroilluminazione previste dalle norme igienico-sanitarie, che possono essere raggiunte mediante l'inserimento delle aperture di cui al punto precedente. In caso di possibilità di allineamento con edifici adiacenti, è possibile alzare la linea di gronda e di colmo fino al raggiungimento delle quote dell'edificio adiacente, con un massimo di 80 cm..
- La composizione delle facciate deve essere rispettata anche per ritmo e dimensione delle aperture solo per gli edifici con vincolo di facciata.

Per gli edifici in classe III sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 commi a, b, c e d del D.P.R. 380/2001. L'intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione è ammesso solo per gli edifici che non hanno il vincolo di facciata.

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

Pur se gli edifici in classe IV abbiano perso i caratteri storici, gli interventi sul patrimonio esistente dovranno essere condotti nel pieno rispetto del particolare contesto di inserimento. La scelta delle cromie, dei materiali e di ogni dettaglio compositivo dovrà essere operata in modo da esplicitare la contemporaneità dell'intervento, senza però generare ricadute paesaggistiche negative verso l'intorno.

Il riuso dei sottotetti a scopo abitativo negli edifici di **classe IV** è consentito ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i..

Per gli edifici in classe IV sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 commi a, b, c e d del D.P.R. 380/2001. È ammesso l'intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con medesimi sedime e sagoma.

Sugli edifici accessori, si applicano le seguenti prescrizioni:

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

- la copertura sia in tegole di laterizio e venga escluso l'uso di lastre ondulate in materiale plastico o fibrocementizio nonché in lamiera; quelle esistenti in contrasto con la presente prescrizione vengano adeguati in caso di intervento;
- gli elementi accessori della copertura siano coerenti con quelli degli edifici adiacenti: in particolare, si esclude l'uso di lattonerie a sezione quadra o in pvc;
- gli intonaci siano al civile con divieto di intonaci plasti e rivestimenti lapidei o ceramici;
- gli eventuali zoccoli siano in intonaco o pietra non lucida;
- infissi, serramenti, parapetti, inferriate, e vetrine ai piani terra devono avere caratteristiche coerenti sull'intera facciata dell'edificio oggetto dell'intervento e con quelle degli edifici posti nell'immediato intorno;

- per i box auto preesistenti sono ammesse serrande ad anta o basculanti rivestite in legno, con esclusione dei manufatti metallico a vista se non per la parte strutturale.

2.3.3 Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito del tessuto storico sono ammesse tra le:

- Destinazioni principali: R-residenza
- Destinazioni complementari/compatibili, con la limitazione dimensionale stabilita, semprechè non arrechino disturbo:
 - I4.a - artigianali di servizio non molesto;
 - T1 – attività terziarie di contesto
 - C1 - esercizi commerciali divinato
 - C6 - pubblici esercizi di contesto
 - S - funzioni di servizio: modeste attività connesse con l'agricoltura, nei soli nuclei di antica formazione sparsi.
- Destinazioni non ammissibili:
 - le destinazioni complementari / compatibili o, comunque, che non siano consone all'ambito storico interessato ed alla principale destinazione residenziale; non è ammesso l'allevamento o qualsiasi attività all'aperto con animali;
 - tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione

2.3.4 Deroga alle norme di igiene edilizia

Negli interventi di recupero a scopo residenziale di locali già destinati ad abitazione che abbiano superfici ed altezze inferiori a quelle prescritte dalle norme vigenti in materia di igiene edilizia, è consentito il mantenimento di tali valori purchè rientrino in un margine del 10% rispetto ai minimi normativi, quando ciò consenta la conservazione dell'impianto strutturale originario, così come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della Sanità 9 giugno 1999.

Sono inoltre possibili deroghe per i rapporti aeroilluminanti non adeguati qualora, in relazione al grado di intervento, non si possano modificare le dimensioni delle aperture esistenti, previo obbligatorio parere dell'ASL, ai sensi dell'art. 3.0.0 del Regolamento locale di Igiene Tipo.

2.3.5 Aree libere

Le aree libere, o che diventino tali per effetto di demolizioni, sono di massima inedificabili, salvo che non sia consentito il riuso del volume demolito o la ricomposizione volumetrica dei corpi edilizi esistenti, in base alle prescrizioni contenute nel presente articolo.

Per la pavimentazione delle aree libere devono essere adoperati i materiali più coerenti con l'ambiente locale, conservando o ripristinando le pavimentazioni in ciottoli, beole regolari, cotto, o simili. E' vietato l'impiego, o il ripristino se preesistenti, dei materiali seguenti: quadrotti o battuto, ceramica, grès, marmi levigati, pietre ad opus incertum, asfalto (quest'ultimo, salvo che non sia già preesistente).

Sono assentibili pavimentazioni realizzate con materiali cementizi di tipo prefabbricato, purché la foggia e il colore dei manufatti siano assolutamente affini ai materiali tradizionali e purché le modalità di posa siano conformi a quelle originarie legate alla tradizione storica dei luoghi.

Le aree a verde originarie costituenti giardini e in generale le alberature, i prati e le aiuole dovranno essere salvaguardate; eventuali nuove piantumazioni e la formazione di nuovi spazi a verde, dovranno essere realizzate con essenze appartenenti alla tradizione locale.

2.3.6 Ulteriori indicazioni

Nella predisposizione di progetti su edifici ricadenti nel centro storico occorre tenere conto delle seguenti indicazioni:

- Presenze rilevabili anche minori

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

- Facciate

- a) Le facciate devono essere ricomposte architettonicamente secondo lo schema naturale dell'edificio o delle tipologie circostanti. Qualora non fosse possibile, è necessario cercare nuove motivate simmetrie.
- b) Gli elementi di facciata tra loro contrastanti nonché eventuali contorni e rivestimenti impropri e non in sintonia con le parti dell'edificio vanno eliminati.
- c) Le facciate se non in pietra a vista o in cotto (per le quali si chiede preferibilmente il mantenimento) devono essere prevalentemente intonacate. Sono sempre vietate le coloriture parziali degli edifici.
- d) Le facciate devono essere intonacate al civile a grana fine, col divieto assoluto degli intonaci plastici o delle grane grosse, nonché di rivestimenti lapidei o ceramici.
- e) Le eventuali esistenze di rivestimento in mattoni vanno corrette con intonacature o verniciature coprenti.
- f) Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di facciata devono essere fatti oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.
- g) È assolutamente vietato l'uso di materiali plastici o al quarzo o in graniglia resinata.
- h) È prescritto l'uso di intonaci colorati che contengono calce spenta e prodotti minerali idonei o di tinteggiature di intonaco fine di sottofondo con prodotti traspiranti.
- i) Per la definizione del colore delle facciate, oltre alla indicazione progettuale del colore, ne è richiesta la campionatura in cantiere su supporto definitivo per la conferma e salvo diversa prescrizione di Soprintendenze o Commissione del Paesaggio. Per la definizione dei colori si veda successivo paragrafo 2.3.7.

- Facciate verdi

- a) Per gli edifici in classe IV sono incentivati interventi di riqualificazione delle facciate mediante l'introduzione di pareti verdi. Il progetto degli elementi vegetali dovrà essere attentamente valutato al fine di garantirne una adeguata manutenzione.

- Sottogronda:

- a) Il sottogronda deve avere forma tradizionale a cassonetto anche sagomato, intonacato e tinteggiato od anche in legno verniciato.

- b) In ogni caso il sottogronda deve essere verniciato con colori opachi e coprenti, chiari e luminosi.
 - c) E' ammesso lo sporto di gronda realizzato in assito e travetti di legno, trattato al naturale o verniciato come sopra; è ammessa rifinitura della gronda con veletta merlata in legno o rame.
 - d) Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di sottogronda devono essere fatti oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.
- Pluviali e canali:
- a) I pluviali e i canali di gronda saranno realizzati mediante lastre in lamiera zincata/verniciata in colore marrone o grigio scuri o in rame e dovranno essere a sezione circolare. Il canale di gronda dovrà essere sostenuto da reggette metalliche di forma adeguata.
 - b) E' assolutamente vietato l'uso di materiali plastici.
 - c) Al fine di garantire l'integrità della facciata il posizionamento del pluviale deve essere realizzato possibilmente ai lati della stessa; il pluviale può essere posizionato là dove occorra attenuare lo stacco fra i diversi colori o mascherare il punto di unione tra differenti intonaci.
 - d) Il tratto di pluviale verso terra va preferibilmente annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti o, in alternativa, dotato di terminale a terra in ghisa rinforzata.
- Zoccolature:
- a) La zoccolatura deve essere realizzata in pietra o in intonaco di colore grigio.
 - b) La zoccolatura in pietra deve essere in lastre verticali intere con altezza massima 70 cm ed avere superficie a spacco con contorni rifilati a sega. La zoccolatura in intonaco deve essere in strollato fine con campitura continua e non lavorato.
 - c) Non sono ammessi interventi di zoccolatura o rivestimenti di pareti in porzioni limitate di facciata o limitate al solo contorno di vetrina. La tipologia della zoccolatura sarà definita di volta in volta in base alle caratteristiche dell'edificio e delle unità edilizie confinanti. Vanno eliminate le zoccolature e i rivestimenti impropri, quali intonaci plastici, in graniglietta e resine, in tesserine riportate.
- Coperture:
- a) Le coperture dei fabbricati devono essere a falda inclinata con manto in elementi di laterizio.
 - b) Le finestre di sottotetto devono essere realizzate ad abbaino tradizionale o in falda (tipo velux) e comunque in asse con i serramenti sottostanti difacciata.
 - c) Comignoli e camini: i camini emergenti dalle falde di tetto dovranno essere a disegno semplice, realizzati in mattoni a vista in cotto, in rame o intonacati come la facciata, con copertura in cotto, in rame o in lastre di beola o serizzo; sono vietati comignoli prefabbricati di qualsiasi tipo.
- Portali:
- a) Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno o in PVC con disegno tradizionale, preferibilmente a doghe orizzontali e verniciati con colore opaco o satinato e coprente, in armonia con il colore di fondo della facciata.
 - b) Non sono consentiti rivestimenti o perlinature ad andamento verticale.
 - c) Gli antichi cancelletti in ferro lavorato vanno salvaguardati con l'obbligo di rimuovere le tamponature ove esistenti.
 - d) Sono vietate riduzioni o risagomature dei portali esistenti; è consentito il ripristino delle originarie campiture ed il ripristino di documentati contorni in pietra.
 - e) In nessun caso è consentito l'uso di alluminio anodizzato o verniciato per formazione di portoncini ciechi, serramenti a vetri o per formazione di spallette e/o rivestimenti esterni.
 - f) Sono vietati portoni scorrevoli di qualsiasi materiale o disegno con guide in facciata anche se preesistenti.

- g) I campanelli, i citofoni e le cassette postali, devono essere collocati, preferibilmente senza sporto, sul portone o, in alternativa, in facciata escludendo ogni sporgenza verso la strada o su marciapiede. Sono inoltre vietati gli inserimenti di citofoni o pulsantiere nelle spalle in pietra o in intonaco dei portali.
- Balconi e pensiline e bow windows
- E' obbligatoria la conservazione delle tipologie e delle strutture storiche dei balconi esistenti se a mensola in pietra. La soletta dei nuovi balconi e ballatoi sarà preferibilmente in lastre di pietra naturale su mensole dello stesso materiale: In deroga a quanto sopra potrà essere consentito l'uso di cemento confinaturabocciardata con uno spessore molto contenuto.
 - I parapetti di nuova costruzione devono essere in ferro verniciato e di forma lineare; è consentita la ghisa nelle forme classiche. Non sono ammessi parapetti in alluminio e acciaio inox.
 - Tettoie e coperture improprie dei balconi vanno rimosse.
 - Le pensiline ed i balconi coperti e circondati da pareti (« bow windows ») semplici e multipli, possono essere permessi solo quando non vi oppongono ragioni di estetica, di igiene e di viabilità.
 - Per i balconi coperti debbono osservarsi le stesse altezze prescritte per quelli scoperti, con l'avvertenza che l'altezza va misurata in corrispondenza del punto più basso del loro profilo.
- Loggiati e porticati:
- E' ammessa la chiusura di logge e portici interni al corpo di fabbrica, solo mediante serramento in metallo o legno, in modo che sia facilmente leggibile la prevalenza del vuoto sul pieno.
 - Il serramento dovrà avere il telaio il più esile possibile e dovrà essere inserito a filo interno rispetto alla struttura portante. Detta chiusura risulta ininfluente nel calcolo del volume.
 - L'eventuale oscuramento potrà essere assicurato dall'interno a mezzo di scuri, tende pesanti o altro con l'esclusione di oscuranti esterni.
- Finestre, Persiane e gelosie
- Apertura e nuove o esistenti: deve essere ripristinata l'apertura originaria ove preesistente; la forma delle finestre dei piani abitabili dovrà essere rettangolare con lato lungo verticale, le finestre dell'ultimo piano e quelle del piani seminterrato possono essere quadrate o rettangolari con il lato lungo orizzontale.
 - Nelle cornici, contorni parapetti e davanzali dovranno essere mantenute e restaurate le eventuali decorazioni e cornici esistenti. In caso di rifacimento di cornici di contorno delle finestre queste dovranno essere realizzate in leggero rilevato di intonaco (spessore 0,5-1,0 cm., larghezza 10-15 cm) di colore chiaro o in pietra in analoga foggia.
 - E' da preferire nella zona del centro storico la realizzazione di serramenti di finestra a due battenti. L'anta unica è ammessa per ragioni di risparmio energetico. E' ammessa la realizzazione di finestre suddivise orizzontalmente con traversine in materiale coerente con lo stesso serramento da realizzare a riquadri purché di grande dimensione.
 - Nel caso di completa sostituzione dei serramenti dell'intera facciata, può esserne ammessa la realizzazione a luce unica, purché vengano accompagnati da persiane in legno o dalle inferriate se al piano strada. E' consentita l'apposizione di barrierine a davanzale in metallo con fogge tradizionali nelle porte finestre senza balcone. I serramenti potranno essere realizzati in legno o in PVC con disegno tradizionale, preferibilmente a doghe orizzontali e verniciati con colore opaco o satinato e coprente, in armonia con il colore di fondo della facciata.
 - Le finestre su strada poste ad una quota superiore ai m.4,50 dal piano strada possono essere dotate di persiane esterne abattente.
 - L'utilizzo delle tapparelle è ammesso solo se in sintonia con le caratteristiche dell'edificio e solo se già presenti.
 - E' ammessa l'apposizione di persiane scorrevoli interne alla muratura.

- Inferriate
 - a) Le finestre su strada al piano terra possono essere dotate di inferriate. Le stesse devono essere di disegno semplice a maglie regolari in ferro verniciato in colore scuro e non sporgenti.
 - b) Non sono consentite inferriate a disegni ornati e l'apposizione di tapparelle alla veneziana; l'eventuale oscuramento dovrà essere ottenuto con ante cieche o sistemi equivalenti da apporsi verso l'interno.
- Serrande
 - a) Le serrande dei negozi devono essere realizzate preferibilmente con antoni ripiegabili o rimovibili in legno o in PVC a doghe orizzontali e con disegno tradizionale.
 - b) In particolari casi può essere consentito l'utilizzo di serrande verticali a maglie aperte o cancelletti in ferro o alluminio purché non anodizzato. La scelta della soluzione è legata alle caratteristiche di ogni singolo edificio e delle presenze già in atto. L'utilizzo di serrande chiuse è opportuno in presenza di contorni decorati e quando la dimensione della luce di vetrina sia notevole. Nel caso di utilizzo di serrande a maglie aperte è prescritto l'inserimento di componenti a maglia quadrangolare.
 - c) E' vietato l'uso dei cancelletti retrattili con maglie a pantografo e serrande scorrevoli con guide esterne in facciata.
- Vetrine
 - a) Le vetrine di negozi diversi, appartenenti alla stessa unità edilizia e là dove si possano riscontrare simmetrie nella facciata, devono essere trattate in modo uniforme.
 - b) Vetrine appartenenti alla stessa unità commerciale ma ricadenti in unità edilizie attigue e non omogenee, possono avere disegnodifferenziato.
 - c) Vanno salvaguardate le vetrine con elementi di foggia tradizionale.
 - d) Laddove non esistono vetrine da salvaguardare o restaurare è prescritto l'utilizzo dei materiali tipici per i serramenti come il ferro, legno e PVC verniciati con colori coprenti, e per i contorni e le soglie la pietra e i graniti. I colori devono essere in sintonia con quelli di facciata e preferibilmente scuri e neutri.
 - e) Le vetrine e gli accessi devono essere mantenuti sul filo della battuta naturale dei serramenti della facciata. Sono vietati sporti verso l'esterno della vetrina e dei suoi accessori.
- Soglie
 - a) Le soglie dei negozi e dei pubblici esercizi e in generale delle attività terziarie, pur costituendo parte del pavimento, devono essere realizzate in materiale correlato con la zoccolatura di facciata, con i contorni e con il marciapiede. La quota delle soglie deve essere uniformata preferibilmente a quella del piano finito della pavimentazione stradale favorendo l'accessibilità, in particolare dell'utenza debole.

2.3.7 Definizione del colore delle facciate

L'obiettivo di questa sezione è l'individuazione di una cromia adeguata alle facciate degli edifici, operazione che risulta determinante nella riqualificazione dell'aspetto compositivo dei nuclei antichi. Un nucleo antico che trasmette un'immagine positiva tende ad invitare molta gente a viverci, visitarlo, fare acquisti e passare del tempo libero. E' per questo stata definita una "cartella colori Brezzo di Bedero" nella quale i proprietari potranno scegliere nel caso di rifacimento della pitturazione della facciata, distinta in tutti i suoi elementi (pittura murale, sottogronda, marcapiani, cornici e balconi, persiane, saracinesche e portone di accesso pedonale, ferri, serramenti).

Oltre alla mazzetta colore vengono declinate alcune regole di base per facilitare la scelta da parte dei proprietari e/o dei progettisti, della cromia più adeguata all'edificio oggetto dell'intervento, in funzione delle caratteristiche dello stesso e del contesto di inserimento.

1. La prima valutazione interessa l'indagine sul fabbricato sotto forma di rilievo che obbliga a un recupero dei reperti storici (individuazione delle terre, dei materiali lapidei e degli ossidi, delle tecnologie e delle lavorazioni tradizionali, ecc.) per ricostruire le colorazioni preesistenti tipiche.

2. Una seconda valutazione verifica l'influenza degli accostamenti e delle caratteristiche cromatiche degli elementi decorativi all'interno del contesto percettivo d'insieme: la tinta di fondo, anche se agisce sulla maggior quantità di superficie, risulta direttamente connessa alle molteplici sottolineature di zoccoli, cornici, marcapiani, persiane, tende, ecc. che definiscono il risultato decorativo.

3. La terza valutazione da compiersi è lo studio delle relazioni che il fabbricato ha con il contesto e pertanto con gli edifici limitrofi e il contesto naturalistico, con le pavimentazioni, con l'orientamento, l'esposizione solare.

Scelta del colore - principi generali

Nella scelta bisogna considerare che il colore, oltre a un fenomeno ottico, è un fatto psichico e simbolico, da qui l'importanza degli studi sulla percezione dei colori che interessano anche il professionista per quanto attiene le scelte cromatiche nel progetto di caratterizzazione degli spazi esterni e interni. Non è questa la sede per trattare il colore approntitamente, ma si intende lanciare alcuni spunti di riflessione che possono aiutare il professionista nella complessa scelta della cromia più adeguata.

I colori modificano la percezione delle forme e delle linee, del senso di peso e di movimento degli oggetti, della prospettiva degli ambienti. Essi concorrono inoltre a esaltare in alcuni casi, a mimetizzare in altri, la personalità degli oggetti, a caratterizzare l'atmosfera degli spazi costruiti stimolando di volta in volta sensazioni di vivacità, di depressione, di riposo, di attenzione psichica. Usati intenzionalmente consentono di arricchire la personalità dei luoghi, soprattutto se si vuole far dialogare l'architettura con il contesto.

Scelta del colore - regole

Supporto:

E' importante lavorare con supporti e materiali a base di calce per poter riprodurre le cromie storiche. Le difficoltà nell'applicazione e la scarsa durata delle tinte a calce ne hanno decretato l'abbandono negli anni Cinquanta e Sessanta e si è visto l'avvento delle pitture lavabili, che presentavano un elevato potere coprente e non richiedevano alcuna abilità da parte dell'applicatore. In questo modo l'impiego delle terre coloranti utilizzate come pigmento venne ridotto fortemente o venne del tutto abbandonato a favore di pigmenti ottenuti industrialmente. Negli ultimi anni si è verificato un ritorno delle tinte a calce in quanto, nel recupero dei centri storici, un problema rilevante è proprio quello della coloritura degli edifici, legato alla visione della città e alla definizione dell'ambiente urbano. I prodotti lavabili hanno dimostrato di avere caratteristiche cromatiche insoddisfacenti, di essere opachi, privi di vibratilità, assolutamente piatti, senza profondità. Anche se due tinte presentano al colorimetro coordinate cromatiche perfettamente uguali, il risultato coloristico è profondamente diverso. Inoltre, non sono traspiranti e tendono a formare una pellicola sul supporto che con il tempo sbolla e si distacca deturando la facciata. La concomitanza di questi fattori ha fatto sì che si riscoprissero le tinte a calce, anche se si tende a modificarne la composizione originale per renderle maggiormente durature nel tempo.

Tipica delle tinte a calce è la semitrasparenza, che consente di ottenere esiti coloristici differenti a seconda della tecnica di applicazione.

Le tinteggiature a calce hanno caratterizzato il volto di gran parte degli edifici del passato. Ogni epoca, ogni scuola e ogni singola maestranza ha dimostrato predilezioni coloristiche e tipi differenti di finitura. Nel 1800 si praticavano delle "macchie" che consistevano nello spruzzare colore con un pennello largo non molto impregnato, lanciando la tinta con un movimento brusco del braccio; a cavallo tra il 1800 e il 1900 si eseguivano delle "spugnature" picchiettando la superficie dipinta con la parte piena di una spugna naturale tagliata a metà. Nel 1900 si effettuavano delle nebulizzazioni e negli anni tra le due guerre si diffusero le finiture a spruzzo, tutte tecniche che consentivano di ottenere effetti cromatici differenti pur utilizzando un unico pigmento.

Ma la tinteggiatura a calce non è stata sempre riservata unicamente all'intonaco, infatti, tra il XVI e il XIX secolo, specie a Roma, si diffuse la prassi di omogeneizzare con coloriture a calce anche gli elementi lapidei posti sulle facciate degli edifici. Le superfici venivano così scialbate con il medesimo colore adoperato sulle

superfici ad intonaco. Era noto che una tale pratica consentisse alla pietra una durata maggiore, poiché aveva un effetto conservativo.

Contesto naturale:

Indubbiamente vivere in un luogo o in un altro condiziona la percezione cromatica a causa della diversa incidenza dei raggi solari, che variano secondo le stagioni, la latitudine, l'ora...

Analogamente, influiscono le condizioni ambientali di tipo naturale quali la nebbia, la pioggia, la neve, i ghiacciai, la sabbia del deserto, il colore del terreno, delle colture prevalenti e così via, e quelle di tipo artificiale come l'illuminazione artificiale, luce filtrata da materiali più o meno trasparenti e/o colorati.

Va tenuto conto inoltre che luce, e quindi il colore, filtrata attraverso l'atmosfera viene percepita con sfumature mutevoli a seconda delle stagioni, dell'ora del giorno e della notte, della latitudine e dell'orientamento e degli ambienti irraggiati dalla luce.

Disponibilità dei pigmenti:

Un altro aspetto deriva dalla disponibilità di pigmenti colorati che hanno consentito di ottenere, presso alcune popolazioni, determinate cromie e non altre provocando, come conseguenza, l'attribuzione di significati simbolici che agiscono in termini psicologici sugli individui condizionandone la percezione.

Da queste brevi considerazioni si capisce quanto difficile possa essere il nostro rapporto con la percezione dei colori e quanto soggettivo sia il rilevamento. In particolare, occupandosi del colore esterno degli edifici, si ha a che fare con una ricezione cromatica soggetta a tutti i condizionamenti citati, poiché, in quanto immobili ed esterne, le pareti degli organismi edilizi riflettono il variare stagionale, diurno e notturno, ambientate, culturale e personale.

Infatti il colore delle costruzioni varia in continuazione, non è mai lo stesso, pur essendo la pigmentazione sempre la medesima. Saremmo, però, tutti pronti a giurare che il colore è sempre quello: come l'edificio è immobile, così il suo colore.

Accostamento:

Appare opportuno rammentare che i colori caldi e le loro tonalità scure si combinano meglio con colori freddi. Ad esempio il rosso dei mattoni o il giallo ocra di molte pietre si abbinano meglio con il blu, i verdi o i turchesi. Nell'abbinare i colori da stendere all'esterno degli edifici è utile compiere le scelte cromatiche in modo che un colore contenga già una parte di quello che gli verrà accostato; in questo modo non vi saranno passaggi bruschi, ma l'insieme verrà colto come un continuo armonioso. L'attenzione va riposta abbinando i colori all'interno del medesimo edificio, ma anche abbinando il colore degli edifici facenti parte di una cortina su strada o inseriti in un particolare contesto naturalistico.

Orientamento-esposizione:

La luce naturale influisce in modo diretto sulla "personalità" dei colori, e quindi anche degli ambienti in cui si creano differenti effetti cromatici e quindi atmosfere diverse. Quindi la conoscenza della durata del soleggiamento, della direzione, del percorso e dell'inclinazione dei raggi solari durante l'arco del giorno è uno strumento prezioso per il progettista. Sulla base di queste informazioni, si eviterà di rendere spazi esterni angusti e garantire condizioni corrette di illuminazione e un soleggiamento quanto più possibile omogeneo e adeguato alle funzioni dei diversi spazi esterni. Inoltre si eviterà di produrre cromie differenti da quelle auspicate proprio per la presenza di quantità di luce minore.

Ombre portate:

Particolare attenzione va prestata allo studio delle luci e delle ombre in situazioni ambientali in cui più costruzioni si confrontano, soprattutto nei casi di distanze e affacci ridotti, di sviluppi complessi dei perimetri dei corpi di fabbrica, di diversità di altezze tra edifici confrontanti. L'ambiente muta il proprio colore nelle variazioni di luminosità, nel contatto con gli agenti atmosferici e durante l'incessante processo di invecchiamento e di trasformazione.

Colore naturale degli elementi:

Ci sono anche casi in cui il colore non è strumento forte del progetto che si esprime attraverso facciate dipinte pronte a interpretare le valenze compositive degli elementi architettonici, ma diviene piuttosto attributo dalla materialità naturale del paramento, quale quella dei laterizi faccia a vista o delle pietre naturali.

Il colore è quindi il risultato, a livello della nostra percezione fisiologica, di un insieme di fattori: proprietà del materiale, condizioni di illuminazione, risposta dell'occhio, elaborazione da parte del cervello, ecc.

La specifica realtà locale dei nuclei antichi di Brezzo di Bedero presenta il colore naturale delle pietre e dell'intonaco di facciata.

Dimensioni:

Altra variabile che esalta la complessità della scena urbana è la dimensione di campo, cioè la quantità di luce che colpisce il fronte interessato. Fronti dello stesso colore appaiono diverse se diversa è l'esposizione, l'orientamento nelle ore del giorno e le correlazioni con la situazione climatica e le dimensioni. Nella scelta della cromia va tenuto ben in considerazione la dimensione della facciata, soprattutto nel caso di colori intensi e/o scuri.

Età del fabbricato:

Altro tipo di valutazione da compiersi è quello sull'età del fabbricato. Di conseguenza utilizzare cromie tipiche per un determinato contesto temporale (ad es. colori vivaci per il sette- ottocento, spenti per il cinque-seicento). Al fine di dissimulare la presenza di edifici sostituiti nel tessuto storico, non aventi caratteri di pregio, se ne consiglia una coloritura chiara, nei toni dei neutri, al fine di normalizzare la sua presenza nel tessuto e non evidenziarla.

Altre regole potrebbero essere poste in pratica, ma è forse il caso di lasciare alla creatività e professionalità degli operatori la libertà di adeguare il loro pensiero alla realizzazione.

La capacità di comporre i colori è una qualità che si acquista, come molte altre cose del nostro mestiere, col tirocinio. Proprio per questo la Commissione del Paesaggio potrà valutare particolari proposte che si discostano dalla cartella colori Brezzo di Bedero, se supportate da un progetto cromatico di qualità dal professionista.

Allegato: cartella colori Brezzo di Bedero

2.3.8 Tessuto residenziale consolidato

E' la zona consolidata occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio caratterizzato dalla presenza di fabbricati realizzati nel secondo dopoguerra, con manufatti in parte realizzati in regime di licenza edilizia, o in attuazione di strumenti urbanistici; in questo tessuto coesistono porzioni di aggregati di edifici di origine agricola, edifici mono e bifamiliari, ville e piccole palazzine dotate di modeste superfici a verde.

Le finalità perseguiti dal Piano per questo ambito sono:

- consentire interventi di completamento edilizia compatibili con i caratteri tipologici dell'ambito
- mantenere la dotazione di aree verdi e i rapporti morfologici tra gli edifici e gli spazi aperti
- migliorare le caratteristiche prestazionali e abitative degli immobili;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.

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

IF	0,6 mc/mq
IFM	0,8 mc/mq
IC	30%
IPT o IPF	50 %
H max	10,00 m o
n. piani	3
Dc min.	5,00 m.
Df min.	10,00 m.
Ds. min. mt.	5,00 per strade di calibro inferiore a mt. 7,00

min. mt.	7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
min. mt.	10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00 e per tutte le strade Provinciali.

(1) Nel caso in cui l'Indice di edificabilità fondata esistente sia superiore è consentito il mantenimento del volume anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri

(2) Nel caso in cui l'Altezza esistente sia superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri.

Prescrizioni particolari:

- In tutti gli interventi, deve essere prestata particolare attenzione ad uniformare gli elementi compositivi, anche di finitura (recinzioni, materiali, ecc....) nonché a valutare le variazioni compatibili in modo da evitare dissonanze negative, con il fine di valorizzare il paesaggio del quotidiano nel suo complesso.
- Negli interventi di ristrutturazione e di sostituzione deve essere posta particolare attenzione alla formazione degli allineamenti urbani.
- In tutti gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione deve essere perseguita la finalità di consentire la fruizione visiva del verde dagli spazi pubblici, potrà essere valutato positivamente anche l'utilizzo di siepature e/o filari di alberi.

Modalità di intervento

In tali tessuti gli interventi vengono così disciplinati:

- a) l'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua previa approvazione di Piano Attuativo;
- b) gli interventi di recupero nonché quelli di nuova costruzione, di ampliamento e sopralzo si attuano mediante Permesso di Costruire o Dichiarazione di inizio attività, salvo quanto qui di seguito precisato:
 - gli interventi che determinano l'esigenza di nuove aree standard sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato per la cessione gratuita al comune della necessaria maggiore dotazione di aree a standard ovvero, a scelta insindacabile della amministrazione, per il versamento dell'onere monetizzato sostitutivo da quantificarsi secondo deliberazione comunale;
 - gli interventi di ricostruzione e/o ricomposizione volumetrica sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato e dovranno tendere a ricreare una continuità complessiva con gli edifici posti nell'intorno costituendo in tale modo un armonioso inserimento del nuovo manufatto edilizio nel tessuto urbano, con particolare attenzione al rapporto con gli spazi pubblici saranno soggetti alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato.
- c) tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e sopralzo e di ristrutturazione edilizia che interessino edifici ricadenti in aree confinanti con il tessuto del centro storico, devono essere corredati da uno studio planovolumetrico che deve essere sottoposto al parere della Commissione del paesaggio.

Gli atti convenzionali di cui sopra saranno registrati e trascritti a favore del Comune.

In ogni caso gli interventi si attuano a condizione che vengano rispettati i parametri urbanistici indicati:

- il volume complessivo finale sia contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondata massimo IfM, indicato acquisibile con i criteri individuati nell'art. 1.2.4 "criterio della compensazione" nonché negli artt. 1.2.6 e 1.2.7 delle presenti norme nonché con il criterio del trasferimento volumetrico (art. 1.2.8).
- Ogni fabbricato che presenti indici e parametri urbanistico edilizi, superiori a quelli prescritti per la zona in cui è inserito, potrà mantenerli in caso di sua demolizione e/o ricostruzione parziale o totale.
- Ogni fabbricato che presenti indici parametri urbanistico edilizi, superiori a quelli prescritti per la zona in cui è inserito è consentito, per esigenze igienicosanitarie e di miglior vivibilità degli occupanti dell'alloggio, l'ampliamento una tantum per ogni unità abitativa, di mq. 20 di superficie residenziale non cumulabile con altra possibilità di ampliamento.

Destinazioni d'uso per i tessuti residenziali consolidati

All'interno dell'ambito dei tessuti consolidati sono ammesse tra le:

Destinazioni principali: R-residenza

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

- I4.a - attività artigianali di servizio non molesto;
- T1 - attività terziarie di contesto
- T2 - attività terziarie medie
- C1 - esercizi commerciali di vicinato
- C6 - pubblici esercizi di contesto
- RA- pubblici esercizi specifici
- S - funzioni di servizio

Sono ulteriormente ammesse: C2 -medie strutture di vendita, con limitazione della superficie di vendita fino a 400 mq.

Tale limitazione si basa su motivi di interesse generale connessi a ragioni di sostenibilità ambientale, sociale e di viabilità, che rendono impossibile consentire maggiori flussi di pubblico nella zona, senza incidere in modo negativo sulla vivibilità del territorio, sulla normale mobilità e sull'inquinamento acustico e ambientale.

Destinazioni non ammissibili:

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

2.3.9 Tessuto residenziale turistico nel verde

Consiste nella parte del territorio che si trova nelle parti più esterne, sulle pendici dei rilievi o sulle coste lacuali (Belmonte, Parco Ameno a nord sui versanti verso i Comuni di Brissago e Germignaga) nate prevalentemente da interventi di lottizzazione attuati nella seconda metà del secolo scorso con lo scopo di incentivare il turismo; presenta isolati prevalentemente caratterizzati da fabbricati tipo ville e piccole palazzine, dotate di superfici a verde.

Le finalità perseguiti dal Piano per questo ambito sono:

- consentire interventi di mantenimento della struttura edilizia senza consentire nuovi consumi di territorio
- mantenere la dotazione di aree verdi e i rapporti morfologici tra gli edifici e gli spazi aperti.

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.

Premesso che non sono assentibili incrementi volumetrici per quegli edifici che hanno già sfruttato tale possibilità, dopo la pubblicazione del PRG del 28.05.03, le norme per gli interventi in tale tessuto sono i seguenti.

Per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, il cui volume risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice di zona, è ammesso un incremento una tantum" per ogni unità abitativa di mq. 10 di superficie residenziale non cumulabile con altra possibilità di ampliamento.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi previsto nel tessuto turistico nel verde

IF esistente

H max 10,00 m.

Dc min. 5,00 m.

Df min. 10,00 m.

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

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

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

- Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione che comportino cambiamenti di destinazioni d'uso le dotazioni di parcheggi, gli accessi veicolari, gli spazi accessori dovranno essere adeguati secondo le norme specifiche in rapporto alla destinazione d'uso prevista;
- Dovranno essere tutelate e conservate le essenze arboree esistenti e di pregio.

Prescrizioni particolari:

- In tutti gli interventi, deve essere prestata particolare attenzione ad uniformare gli elementi compositivi, anche di finitura (recinzioni, materiali, ecc....) nonché a valutare le variazioni compatibili in modo da evitare dissonanze negative, con il fine di valorizzare il paesaggio del quotidiano nel suo complesso;
- Negli interventi di ristrutturazione e di sostituzione deve essere posta particolare attenzione alla formazione degli allineamenti urbani;
- In tutti gli interventi di ristrutturazione deve essere perseguita la finalità di consentire la fruizione visiva del verde dagli spazi pubblici, potrà essere valutato positivamente anche l'utilizzo di siepi e/o filari di alberi.

Per le zone comprese tra la SS 394 e il lago valgono le seguenti norme:

Per gli edifici esistenti è ammesso solo un incremento "una tantum" per ogni unità abitativa di mq. 10 di superficie residenziale non cumulabile con altra possibilità di ampliamento.

L'altezza massima degli edifici deve essere pari a m. 10,00.

Per l'ambito del Villaggio Sunclass valgono le seguenti norme:

- La superficie attuale dell'abitazione può essere incrementata di 12 m² (2,0 m più lunga), nessun allargamento della casa.
- Non è ammessa la demolizione e ricostruzione con diverso sedime.
- L'altezza dell'abitazione può essere incrementata rispetto all'esistente di 15 cm (per maggiore isolamento).
- Distanza da rispettare dagli edifici adiacenti: 10 metri.
- Distanza dal confine del lotto: 3 metri, gli annessi possono essere costruiti fino sul confine, qualora il proprietario del lotto adiacente abbia dato il proprio permesso a questo proposito.
- La superficie di base massima degli annessi (gazebo): 10 m², lunghezza massima laterale: 3,5 m, altezza d'ingombro totale alla punta: 2,5 m.
- Copertura tetto: marrone o rossa. Il materiale deve essere adeguato alla costruzione attuale. Sono permessi pannelli solari non riflettenti.
- Mura portanti: altezza massima di 2 m qualora le terrazze siano situate più in alto.
- Superficie rigide (impermeabili) come terrazze in cemento e vie d'accesso, compresa la superficie dell'abitazione, non possono coprire più del 25% della superficie del lotto.
- I lotti possono essere muniti unicamente di recinzioni formate da una rete verde plastificata, dell'altezza massima di 100 cm. Cespugli e siepi come piante che segnano il confine del lotto non devono avere un'altezza superiore ai 180 cm. I sentieri d'accesso ai lotti devono avere una larghezza libera minima di

- 120 cm, per facilitare l'eventuale ingresso dei servizi di emergenza nel lotto. Durante la posa di siepi e recinzioni si deve tenere presente la distanza necessaria.
- Le attrezzature sportive ricettive private esistenti possono essere soggette ad interventi di recupero nel rispetto della SL e delle altezze esistenti.
 - Le norme in questione sono estese anche al bungalow ex proprietà comunale posto in ambito boschivo, immediatamente a ridosso del comparto del Villaggio di Sunclass.

Destinazioni d'uso per i tessuti residenziali turistici nel verde

All'interno dell'ambito dei tessuti consolidati sono ammesse tra le:

Destinazioni principali:

R- residenza e le destinazioni complementari/compatibili

RA- pubblici esercizi specifici

C6 - pubblici esercizi di contesto

Destinazioni non ammissibili:

- tutte le altre destinazioni d'uso
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente; attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili;
- allevamento o qualsiasi attività all'aperto con animali.

2.3.10 Tessuto produttivo consolidato

E' la zona consolidata occupata da insediamenti produttivi situati nell'agglomerato urbano. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano.

Modalità di intervento

Gli interventi previsti dall'art. 27 della l.r. 12/05 comma a), b), c) e d) e quelli di nuova costruzione o ampliamento si attuano con titolo abilitativo semplice. In occasione del conseguimento di ogni titolo abilitativo deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

Prescrizioni particolari:

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

All'interno del tessuto consolidato produttivo vengono definiti due comparti:

comparto A) relativo all'area posta al confine con il comune di Porto Valtravaglia con accesso da Via Cristoforo Colombo dove attualmente si trova una tipografia;

comparto B) relativo ad un piccola area posta ad ovest della via Dante Alighieri dove è installata una carrozzeria.

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

Per il comparto A)

E' ammessa "una tantum" la realizzazione di una SL aggiuntiva del 20% purchè nel rispetto dei presenti parametri:

IC max	60%
IPT o IPF	min. 20%
H max	10,00 m (tale valore di altezza massima consentita, potrà essere superato solo per la realizzazione di impianti tecnologici)
Dc min	5,00 m.
Df min	10,00 m.
Ds min	5,00 m. per strade di calibro inferiore a mt. 7,00 min 7,50 m. per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00

Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito dei tessuti consolidati comparto A) sono ammesse tra le:

- Destinazioni principali: I -attività produttive del settore secondario

I1 - attività industriali
I2 - attività artigianali
I3 - attività artigianali di magazzinaggio e di autotrasporto
I4.a - attività artigianale di servizio non molesto
I4.b - attività artigianale di servizio molesto

- Destinazioni complementari / compatibili,

R - residenza del titolare dell'azienda e del personale di custodia con la limitazione massima percentuale del 10% rispetto alla SL totale fermo restando un massimo di 200 mq. di SL.

C1- attività commerciali connesse alla funzione produttiva

T- attività terziarie connesse alla funzione produttiva

S - funzioni di servizio

- Destinazioni nonammissibili:

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

Per il comparto B)

IC max	50%
IPT o IPF min.	30%
H max	10,00 m (tale valore di altezza massima consentita, potrà essere superato solo per la realizzazione di impianti tecnologici)
Dc min	5,00 m.
Df min	10,00 m.
Ds min	5,00 m.

All'interno dell'ambito dei tessuti consolidati comparto B) sono ammesse tra le:

- Destinazioni principali:
 - I2 - attività artigianali
 - I3 - attività artigianali di magazzinaggio e di autotrasporto
 - I4.a - attività artigianale di servizio non molesto
 - I4.b - attività artigianale di servizio molesto
- Destinazioni complementari /compatibili,

R - residenza del titolare dell'azienda e del personale di custodia con la limitazione massima percentuale del 10 % rispetto alla SL totale fermo restando un massimo di 150 mq. di SL.
- Destinazioni non ammissibili:
 - le destinazioni complementari / compatibili eccedenti la limitazione quantitativa ammissibile;
 - tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni;
 - le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente, attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.
 - allevamento o qualsiasi attività all'aperto con animali.

Negli ambiti che ricadono nel "perimetro dei centri edificati" di cui al titolo 2.7.3.3 del Regolamento Locale di Igiene vigente, sono esclusi gli insediamenti di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'ampliamento e/o la ristrutturazione di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri inserite nella prima classe.

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

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

2.3.11 Tessuto turistico ricettivo consolidato

E' la zona consolidata occupata da insediamenti turistici e ricettivi situati in alcune zone del territorio comunale.

Modalità di intervento

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.

Nel caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione che prevedano l'esigenza di nuove aree a standard, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, subordinato quindi alla stipulazione di una convenzione e/o alla sottoscrizione di un atto unilaterale come da schema in allegato.

In tali casi dovranno essere inoltre individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per l'inquinamento acustico e dell'aria verso le aree contermini in generale; adottando particolare attenzione nei casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale. In occasione del conseguimento di ogni titolo abilitativo deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

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

IFm = esistente con la possibilità di ampliamento del volume esistente del 25%

H max = esistente (tale limite valore potrà essere superato solo per la realizzazione di impianti tecnologici)

Dc min = 5,00 m.

Df min = 10,00 m.

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

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

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

Prescrizioni particolari:

- In tutti gli interventi, deve essere prestata particolare attenzione ad uniformare gli elementi compositivi, anche di finitura (recinzioni, materiali, ecc....) nonché a valutare le variazioni compatibili in modo da evitare dissonanze negative, con il fine di valorizzare il paesaggio del quotidiano nel suo complesso.
- I fabbricati di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione devono essere per tipologia assimilabili a quelli residenziali e armoniosamente inseriti nel contesto residenziale prossimo per finiture materiche e cromatiche.
- Destinazioni d'uso principale ammessa:
RA- attività turistico ricettive
- Destinazioni complementari / compatibili,
R - residenza del titolare dell'azienda e del personale di custodia con la limitazione massima percentuale del 10% rispetto alla SL totale fermo restando un massimo di 200 mq. di SL .
T1 - attività terziarie di contesto
C1 - esercizi commerciali di vicinato
C6 - pubblici esercizi di contesto
I4.a - attività artigianale di servizio non molesto
S - funzioni di servizio
- Destinazioni non ammissibili:
 - le destinazioni complementari / compatibili eccedenti la limitazione quantitativa ammissibile;
 - tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni;
 - le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente;
 - allevamento o qualsiasi attività all'aperto con animali.

2.3.12 Cava

Il Piano Cave provinciale individua la Cava di recupero Rg7, denominata Trigo e per la quale si riportano le indicazioni e prescrizioni pubblicate sul BURL serie ordinaria n. 28 del 14 Luglio 2016.

Alla completa attuazione delle disposizioni del Piano Cave provinciale, riportate di seguito in maniera integrale, il PGT fa propria la destinazione finale dell'area a verde naturalistico in esse contenute.



PIANO CAVE PROVINCIALE DI VARESE

Cava Rg7

DATI GENERALI

Settore merceologico:	Ghiaia e sabbia
Cava:	C35 – Cava Trigo
Comune:	Brezzo di Bedero – Porto Valtravaglia
Località:	Trigo
Sezione CTR:	A4c1 Luino

CARATTERISTICHE DELLA CAVA DI RECUPERO

Nuovo inserimento: no <input type="checkbox"/>	
Ambito Preesistente: sì	Sigla Rg7
Area complessiva della cava (mq)	215.000
Area estrattiva (mq)	171.000
Quota media piano campagna (m s.l.m.)	283 (273 ovest; 293 est)
Falda freatica (quota massima prevedibile – m s.l.m.)	197
Vincoli	Corsi d'acqua (D. lgs. 42/04); beni ambientali (D. lgs. 42/04); boschi (D. lgs. 42/04); laghi (D. lgs. 42/04); vincolo idrogeologico (l.r. 31/2008); autorizzazione al taglio e cambio uso del suolo (l.r. 31/2008); distanze - 20 m da strade comunali – 20 m da sostegni di elettrodotti – 50 m da collettori fognari (d.p.r.128 art. 104).
Contesto	Attraversata torrente Trigo. Ricompresa in elemento di secondo livello della RER. A nord ovest limitrofa alla SP 69 ed alla linea ferroviaria FS. A est limitrofa alla SP31. A ovest limitrofa al tessuto residenziale di Brezzo di Bedero e Porto Valtravaglia.

PREVISIONI DI PIANO

Riserve e produzioni

Volumi disponibili nella cava di recupero stimati (mc) 1/2009	668.000
Produzione prevista nel decennio (mc)	668.000
Riserve residue (mc)	0

Modalità di coltivazione

Tipologia di coltivazione	A terrazzo
Quota massima di scavo (m s.l.m.)	289

Quota minima di scavo (m s.l.m.)	220
Mitigazioni previste	In fase di attività è, comunque, necessario provvedere a realizzare opere atte a migliorare la sicurezza dell'accesso alla cava (la soluzione deve essere condivisa con i Comuni interessati territorialmente) e prevedere una valutazione periodica dell'efficacia degli interventi idraulici di regolazione dei deflussi che risulta indispensabile, considerando la possibilità che gli apporti di materiale detritico o i fenomeni erosivi possano nel tempo produrre inconvenienti
Altre prescrizioni per la coltivazione	-
Note	L'a.d. n. 3485 del 4/08/2005 prevedeva l'estrazione di un volume utile di 1.031.000 mc. A gennaio 2009 la cava aveva ancora in banco 668.000 mc mentre a marzo 2013, la cava aveva ancora da scavare circa 107.000 mc di volume utile per completare l'assetto finale di scavo autorizzato

Modalità di recupero finale

Destinazione finale	Naturalistica
Recupero scarpate	Semina e impianti arborei-arbustivi.
Recupero fondo cava	Semina e impianti arbustivi.
Altre prescrizioni per il recupero finale	Il piano di recupero dovrà assicurare la funzionalità del varco n.6 "Ticinallo" individuato nello schema di rete ecologica della Comunità Montana Valli del Verbano, garantendo l'assenza di elementi fisici costituenti ostacolo al transito della fauna e la presenza di un adeguato corredo floristico-vegetazionale.

2.3.13 Aree del verde di connessione ambientale

Comprende quelle aree che, pur essendo interne e contigue all'abitato, per motivi di interesse ambientale, estetico e morfologico, non possono essere oggetto di sviluppo edilizio. Sono vietate la realizzazione di nuove costruzioni, mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli eventuali edifici esistenti alla data di approvazione del PGT. Sono invece consentiti modesti manufatti per ricovero di attrezzi per la cura del verde che non abbiano altezza superiore ai 2,00 m. e che non coprano superfici maggiori di mq. 9,00. Tali manufatti non sono considerati nuove costruzioni e sono ammessi in osservanza del codice civile.

Questa zona ha la funzione di elemento di valorizzazione di alcune aree poste ai margini o all'interno delle aree edificate al fine di favorire e creare un rapporto tra l'ambiente costruito e il paesaggio naturale.

Sono ammesse recinzioni esclusivamente destinate alla delimitazione degli insediamenti limitrofi a tale ambito realizzate con siepi naturali e con elementi metallici trasparenti coperti con siepi naturali; sono vietate in ogni caso recinzioni in muratura piena o traforata di qualsiasi tipo.

Eventuali aree boscate comprese in tale zona devono essere conservate a bosco.

2.3.14 Piani attuativi in corso di esecuzione

Per tutti gli ambiti compresi in piani attuativi in itinere alla data d'adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nella tavola di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano.

Per tali ambiti, prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i programmi integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri dello strumento urbanistico in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

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

2.4.1 Ambiti agricoli

Sono comprese in tale ambito le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura.

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

Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito agricolo sono ammesse tra le:

– Destinazioni principali:

A-agricola

A1 - residenza connessa all'agricoltura

A2 - attività agricola di allevamento

A3 - attività agricola di coltivazione

A4- attività silvica

– Destinazioni complementari/compatibili:

attività agrituristiche

destinazioni d'uso turistico e per il tempo libero per edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.;

I4 - attività artigianali di servizio;

T1 - attività terziarie di contesto connesse alla funzione agricola

C1 - esercizi commerciali connesse alla funzione agricola

S - funzioni di servizio

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le attività non ammissibili, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Amministrazione Comunale, previa acquisizione de pareridovuti.

– Destinazioni non ammissibili:

tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni;

le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente.

Le attività complementari e/o compatibili di macellazione di capi anche di terzi, di attività ricreative e/o sanitarie ove vengano impiegati animali (maneggi, ippoterapia, pesca sportiva, ecc) sono ammesse anche se svolte anche da soggetti diversi purchè esercitati in immobili esistenti e/o da recuperare realizzati al di fuori della disciplina specifica regionale delle zone agricole.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Gli interventi edificatori relativi ai nuovi fabbricati si attuano unicamente mediante permesso di costruire secondo quanto prescritto dall'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti, modifiche interne e realizzazione di volumi tecnici e completamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia; in tale caso è

possibile procedere indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi prescritti dal citato art. 60, nonché tramite presentazione della denuncia d'inizio d'attività.

In ogni caso i relativi indici di edificabilità sono:

- per le abitazioni (accessori compresi)

IF = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

IF = 0,01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente,

IF = 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli IC =10%

H = m. 10,00 con una massima di n. 2 piani fuori terra Dc minimo 10,00 m.

Df minimo 10,00 m.

Ds minimo 20,00 m.

Per gli allevamenti distanza dal perimetro di altre zone funzionali e/o da edifici residenziali sparsi minimo 500,00 m e comunque l'attività dovrà essere supportata da valutazioni di tipo acustico, al fine di dimostrarne la compatibilità con la residenza.

- per le attrezzature e le infrastrutture produttive (accessori compresi) necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice civile:

IC = non superiore al 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che:

- per le aziende orto- floro-vivaistiche tale rapporto non può superare il 20%;

- per le serre tale rapporto non può superare il 40%;

H = m. 10,00 con esclusione dei volumi tecnici

Dc minimo 10,00 m.

Df minimo 10,00 m.

Ds minimo 20,00 m.

Per gli allevamenti distanza dal perimetro di altre zone funzionali e/o da edifici residenziali sparsi minimo 500,00 m e comunque l'attività dovrà essere supportata da valutazioni di tipo acustico, al fine di dimostrarne la compatibilità con la residenza.

Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con il paesaggio rurale.

Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai commi 4, 4 bis, 5, 6, 7 e 7bis dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

In mancanza del sistema fognario, tutti i nuovi interventi, devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui in base a quanto previsto dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 3.

Ai sensi dell'art. 62 della l.r.12/2005, è possibile - indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi prescritti dall'art. 60 della stessa legge - realizzare piccoli edifici delle dimensioni di 2,50x2,50x2,40 costituiti da materiali naturali come legno e pietra, destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione d'atto d'impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente, ad impiegare il realizzando manufatto al servizio di almeno di mq. 1000 di fondo. Detti manufatti, non rilevanti ai fini volumetrici, potranno essere realizzati anche a confine. E' possibile realizzare accessori di piccole dimensioni anche per la cura del solo fondo, eventualmente con l'utilizzo di materiali leggeri quali il legno ed escludendo l'uso della muratura.

Per tali interventi è possibile inoltrare la Segnalazione Certificata di inizio Attività (S.C.I.A.).

Possono essere realizzate, nelle aree destinate ad attività agricola, recinzioni connesse ad esigenze di tutela degli edifici agricoli e delle relative pertinenze, nonché quelle per l'esercizio di attività orto florovivaistiche e di allevamento; in tale caso non dovranno superare l'altezza totale di mt. 1,80 ed essere costituite da paletti e rete metallica preferibilmente mascherate con sistemi di verde; in ogni caso tali recinzioni non potranno essere costruite ad una distanza superiore a mt. 30,00 dalle costruzioni di loropertinenza.

Sono inoltre sempre ammesse le recinzioni a verde e quelle temporanee per la protezione di nuove vegetazioni o per altri motivi relativi all'esercizio dell'attività agricola. Le stesse prescrizioni valgono anche per le recinzioni relative agli edifici, in ambito agricolo, che hanno una destinazione residenziale.

In caso di recinzioni afferenti a cascinali, ad edifici storici o edifici di particolare pregio, sono ammesse recinzioni realizzate in muratura (laterizio o pietrame) di h. max. 2,00 m. Tali manufatti dovranno riproporre gli elementi tipici della tradizione in armonia con le caratteristiche tipologiche del fabbricato, quali pilastrini in mattoni a vista, corsi in laterizio a vista, in pietra a vista, a spina di pesce, copertine in pietra, ecc; è consentito l'intonaco rustico o a civile, con colorazione in armonia con l'edificio principale.

Per gli edifici rurali dismessi da più di tre anni si richiamano integralmente i disposti dell'art. 40-ter della L. 12/2005.

Per gli edifici che alla data di adozione del PGT risultino con destinazione diversa da quella agricola, ovvero risultino dismessi dalla attività agricola da almeno tre anni, come indicato dal comma 3 bis dell'art. 89 della LR 12/2005, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005; è consentito, inoltre, nel rispetto dell'altezza, che non deve superare i due piani fuori terra, e della superficie lorda di pavimento esistente al momento dell'adozione del presente PGT, un incremento massimo del 20% per ampliamenti e costruzioni di accessori.

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

E' ammesso anche l'accorpamento di manufatti minori al fabbricato principale, sempreché siano tutelati eventuali elementi di interesse storico testimoniale.

Gli interventi che prevedono la ricostruzione e/o accorpamento dei volumi esistenti con eventuale utilizzo dell'ampliamento volumetrico, dovranno essere consentiti solo tramite Permesso di Costruire, subordinato a convenzionamento anche solo per gli aspetti planovolumetrici. Gli ampliamenti devono prioritariamente, salvo dimostrazione contraria sulla impossibilità esecutiva, essere elaborati come corpi aggiunti in piena autonomia formale dal corpo originale e comunque tali da essere architettonicamente distinti e distinguibili. Non è ammessa la perdita delle caratteristiche degli edifici rurali di tipo tradizionale.

L'ammissibilità di detti interventi è vincolata al parere favorevole della commissione del paesaggio. La possibilità di creare box esterni è limitata ai casi in cui è preesistente una struttura accessoria, entro il cui sedime sia insediabile il box stesso, e sempre che gli interventi abbiano contenuti di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico rurale e che garantiscano il pieno rispetto degli elementi tipologici e la conservazione materiale degli edifici.

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

Le recinzioni afferenti ad edifici non agricoli sono ammesse se realizzate con paletti e rete metallica su muretto, di h. max. 1,80 m, preferibilmente mascherate con sistemi di verde.

2.4.2 Ambiti agricoli di interesse ambientale e paesistico

Queste aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo-forestale sono state definite in relazione alle classi di sensibilità paesaggistica ed in particolare ai coni visuali da tutelare e comprendono quelle aree meritevoli di salvaguardia in quanto determinanti nella preservazione di valori paesistici.

Queste aree anche se contigue ad altre aree agricole sono inedificabili.

Le superfici fondiarie di queste aree possono essere utilizzate ai fini edificatori, salvo prescrizioni di cui ai commi seguenti, per la costruzione di manufatti agricoli da collocare negli ambiti destinati all'attività agricola secondo gli indici e le modalità descritte al precedente articolo 2.4.1.

In queste zone sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità: acquedotti, cabine elettriche, purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
- la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclopoidonali, e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti.

- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con le finalità di:

- recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie proprie della tradizione locale;
- recuperare e mantenere intatte le realtà culturali presenti;
- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi.

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

2.4.3 Ambitiboscati

Comprende la parte di territorio comunale, coperta da boschi, che presenta caratteristiche naturalistiche che si ritiene utile tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarla.

Oltre a quanto previsto nel Pif, è vietato qualsiasi tipo d'edificazione tranne che per quanto indicato nel comma successivo; per gli edifici esistenti sono consentiti interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro conservativo così come definiti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della l.r.12/05 e la ristrutturazione edilizia, con l'obbligo sempre di mantenere la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del P.G.T.

Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico-tecnologico e funzionale, restauro e risanamento conservativo.

Le recinzioni in questa zona potranno essere concesse solo per dimostrare esigenze di tutela dell'area boscata o potranno delimitare la proprietà nella misura massima di 10 volte la superficie coperta dell'edificio in essa ricadente esclusi i manufatti per la cura dei boschi; dovranno inoltre garantire il regolare deflusso delle acque, avere un'altezza non superiore a m. 1,50 mantenendo un distacco dal suolo di almeno 10 cm., devono essere trasparenti con eventuale integrazione effettuata utilizzando delle siepi o degli schermi vegetali.

Le recinzioni esistenti, realizzate con muri a secco devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico.

Sono ammesse movimentazioni del terreno necessarie per interventi di rimboschimento e tutela del bosco.

E' ammessa in via generale la realizzazione d'infrastrutture d'interesse pubblico o generale per tutela idraulica, o geologica.

Non sono ammessi allevamenti o attività all'aperto con animali.

2.5 Viabilità

Le aree interessate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le relative pertinenze, i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non sono computabili nel calcolo delle volumetrie edificabili.

Il tracciato delle nuove strade e degli adeguamenti delle strade esistenti, gli allineamenti e la precisa progettazione esecutiva, sono suscettibili di modifiche rispetto alle indicazioni del Piano delle Regole.

Si richiamano le disposizioni della legge 28 giugno 1991 n. 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni del Codice della strada (D.lgs. 30.04.92 n. 285) e del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Si fa presente che i nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, compresi quelli proposti per gli ambiti di trasformazione, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27.09.06 n. 3219.

Caratteristiche delle strade

Oltre alle indicazioni riportate sulle tavole "PdR01-Quadro urbanistico", le caratteristiche delle strade e dei percorsi ciclopedonali sono definite dai progetti esecutivi delle opere stradali.

Salvo diverse esigenze identificabili al livello del progetto esecutivo, le strade e i percorsi ciclopedonali rispondono comunque alle definizioni contenute nell'art. 3 del D.lgs. 285/92e del RR 24/04/2006 n. 7.

Norme generali

Le strade comunali già edificate lungo il fronte con edifici o recinzioni, vengono confermate nelle larghezze esistenti, salvo interventi di adeguamento funzionale indicati nella tavola PdR 01-Quadro urbanistico ovvero previsti da specifici progetti redatti dalla Amministrazione Comunale.

I calibri stradali indicati hanno carattere di previsione sommaria; in sede di progettazione esecutiva della strada l'Amministrazione Comunale potrà indicare diverse larghezze sia maggiori che minori, al fine di migliorare la qualità in funzione delle reali esigenze del traffico veicolare e pedonale.

In generale per le strade con almeno una corsia per senso di marcia, l'ampiezza complessiva della carreggiata deve essere pari a m. 5,50 con l'aggiunta di m. 1,50 per il marciapiede da prevedere su un lato; le strade con unica carreggiata e aventi un senso unico di marcia devono avere un'ampiezza di almeno m. 3,50, sempre con l'aggiunta di m. 1,50 per la realizzazione di un marciapiede su un lato.

Per ciascuno stradale è da intendersi il confine tra la proprietà privata e la proprietà pubblica o destinata a diventare tale in attuazione delle previsioni del piano delle regole. L'Amministrazione comunale potrà sempre imporre allineamenti diversi o imporre maggiori arretramenti delle recinzioni, in relazione allo stato dei luoghi, della edificazione esistente, ovvero per motivi di interesse pubblico.

Quando sono previste aree a parcheggio pubblico in fregio alla viabilità esistente o di progetto, l'arretramento dei fabbricati si misura a partire dagli allineamenti stradali senza tenere conto della interposta fascia di parcheggio.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio di manovra per l'inversione di marcia dei veicoli.

Le strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate possono essere adeguate o riqualificate con appositi progetti redatti dall'Amministrazione Comunale.

Le aree a viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta dovrà essere realizzata con materiali atti a segnalare le parti protette ed esclusive per la pedonalità ed a rallentare il traffico. Per tale viabilità, qualora caratterizzata da presenze storiche significative o monumentali, si dovrà escludere l'uso dell'asfalto e tutelare e risanare i materiali e finiture originarie come memorie preesistenti.

Per la viabilità i parcheggi e i percorsi ciclabili, dovranno essere realizzati alla stessa quota stradale, di norma protetti da aiuole verdi o barriere di arredo e sicurezza.

Gli svincoli a raso, sopraelevati o interrati ed i ponti, dovranno essere dotati di apposite sedi pedonali e ciclabili protette, affiancate o separate dal tracciato viabilistico e con superamento delle barriere architettoniche.

In tutte le zone del territorio comunale, dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT.

Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

Interventi relativi alla formazione di nuove rotatorie o di altre infrastrutture a supporto della viabilità, saranno realizzate, in via sperimentale, con soluzioni e tecniche finalizzate alla più razionale gestione delle acque di deflusso.

Strade e accessi privati

E' vietato aprire strade private senza l'autorizzazione comunale.

Per strada privata, ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono da intendersi le strade di accesso a diversi lotti edificabili.

Per ottenere l'autorizzazione all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto esecutivo della strada.

Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione con i contenuti dello schema in allegato, che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che prevede la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la Via stessa senza corrispettivo per la sua acquisizione, ma con solo carico di manutenzione, e che fissi i termini per l'esecuzione delle opere.

Le nuove strade private dovranno avere una larghezza di almeno ml 6,00 di carreggiata, salvo casi particolari di carattere tecnico in cui potrà essere ridotta fino a ml 4,00; in ogni caso dovranno realizzarsi opportuni slarghi per incrocio di veicoli e per manovre.

Nel caso di nuova viabilità a fondo cieco, se di lunghezza inferiore ai 60 metri, la strada potrà avere sezione inferiore a m. 6, solo se delimitata da idoneo cancello o altro manufatto e contraddistinta con la scritta "accesso privato"; se di lunghezza superiore ai 60 metri la strada potrà avere sezione limitata a m. 4 se provvista di opportuni slarghi per incrocio di veicoli e permanovre.

Percorsi pedonali e ciclabili

Per i percorsi pedonali o ciclabili:

- la distanza delle costruzioni va misurata dal confine originario del mappale e rientra nelle disposizioni previste nel caso della "distanza dai confini";
- l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ogni qual volta lo ritenesse opportuno, nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli previsti dal Piano delle regole, al fine di favorire la circolazione dell'interno dell'abitato. Per quanto riguarda la tipologia, le caratteristiche tecniche, le dimensioni, i materiali e la segnaletica delle piste ciclabili occorre fare riferimento al D.M. 30 novembre 1999 n. 557 e alla legge regionale 30 aprile 2009. Al fine di conservare la naturalità dei luoghi e rispettarne i delicati equilibri, la progettazione di nuovi tracciati deve essere eseguita attraverso soluzioni che prevedano l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica in abbinamento a materiali tradizionali e non, che garantiscano la ricostruzione degli ecosistemi paranaturali o la ricucitura del paesaggio, dovranno inoltre essere previste soluzioni botaniche mitigative, con compiti di mascheramento, di assorbimento polveri, di connessione ecologica e di rinaturalizzazione.

Sentieri

Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri pubblici e privati, evidenziati sulla tavola PdR 01-Quadro urbanistico o già esistenti, fatte salve le ragioni di pubblico interesse, di pubblica calamità e fenomeni naturali (dissesti e alluvioni). La realizzazione di nuovi sentieri e la modificaione di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione comunale del progetto esecutivo ed al parere degli altri Enti competenti.

Percorsi pedonali porticati.

In alcune parti del territorio comunale vengono indicati con un'apposita grafia la previsione di passaggi pedonali pubblici attraverso la costituzione di portici.

Tale previsione deve essere rispettata in caso di realizzazione di interventi che superino la manutenzione ordinaria e straordinaria egli edifici interessati.

In tale circostanza, il doppio della volumetria interessata dal nuovo portico potrà essere riutilizzata in un'altra parte dell'edificio.

2.6 Ambiti di rispetto

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

2.6.1 Arretramenti stradali

L'arretramento degli edifici dai cigli stradali è definito dalle indicazioni grafiche del piano delle regole e dalle specifiche Norme di zona e nel rispetto del D.M. 2.04.1968 n. 1444, nonché dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada di cui al D.P.R. 16.12.1992 n.495.

In mancanza di specifici riferimenti progettuali, gli allineamenti di nuovi edifici e nuove recinzioni saranno determinati dall'U.T.C. rispetto agli assi stradali esistenti.

Nelle suddette zone di arretramento per effetto degli arretramenti previsti dal presente articolo non sono ammesse nuove costruzioni in elevazione; salvo quanto di seguito precisato.

L'eventuale localizzazione e installazione d'impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT all'interno delle linee di arretramento definite dalle linee di rispetto stradali, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

In caso di fabbricati prospicienti strade di larghezza inferiore a quelle prescritte, il confine di proprietà sarà arretrato dal ciglio della strada per la misura necessaria al completamento e allargamento della strada stessa come opera di competenza delle urbanizzazioni primarie e secondo le disposizioni definite dall'apposita classificazione delle strade.

La zona di arretramento stradale rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.

2.6.2 Fasce di rispetto stradale

Ai fini della qualificazione del paesaggio, e garantire una maggiore protezione da fattori inquinanti alcune particolari zone del territorio comunale sono state definite ed indicate graficamente nell'elaborato PdR01-Quadro urbanistico, le fasce di rispetto stradale.

Nelle fasce di rispetto stradale determinate dal limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni, nel sottosuolo o in elevazione, né opere che compromettano la visibilità e la sicurezza della circolazione se non per quanto ammesso dalle leggi vigenti.

Sono invece destinate ad accogliere interventi di riqualificazione e di riforestazione urbana, barriere antirumore integrate nel verde o interventi di recupero ambientale.

Limitatamente alle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, possono essere consentite la realizzazione di:

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

L'eventuale localizzazione e installazione di impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT all'interno delle fasce di rispetto stradali, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

La fascia di rispetto stradale non rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.

2.6.3 Zona di rispetto cimiteriale

Salvo quanto qui di seguito precisato nella zona di rispetto cimiteriale è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, d'inamovibilità ed incorporamento del terreno o che sia caratterizzata dalla presenza dell'uomo, anche non continuativa o comunque risulti incompatibile con l'esigenza di assicurare decoro ai luoghi di sepoltura; nel rispetto di tale prescrizione possono essere installati chioschi finalizzati al servizio del cimitero.

Per le aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale è esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

Non potranno essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno. Le aree di cui sopra devono essere coltivate e mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruire depositi di materiale, discariche, scarico di rifiuti, ecc. Il vincolo di rispetto è da intendersi come vincolo superiore e le aree soggette a vincolo non saranno computate nel calcolo della volumetria edificabile.

Per gli edifici esistenti e ricadenti nella fascia di rispetto, così come previsto dalla legge 1 agosto 2002 n° 166, sono consentiti interventi di recupero, come indicati nelle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n° 457, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso.

Le recinzioni potranno essere edificate sui confini fra le proprietà private e quelle pubbliche o destinate a diventare tali in attuazione del PGT.

È consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella fascia di rispetto; vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

Sono fatte salve eventuali deroghe annuali concesse dalle autorità competenti.

2.6.4 Limite di rispetto ferroviario

Definisce il limite di edificabilità e protezione del tracciato ferroviario ai sensi del DPR 11/7/80 n.753 art. 49; pertanto lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Questo limite individua l'area che comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.

Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia, in particolare il d.p.r. 11 luglio 1980, n. 753.

Sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi. Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi un Tessuto urbano, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità (If) e

la trasposizione dell'edificabilità (It) relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.

2.7 Recinzioni distanze dalle strade e loro specificazioni

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

- nel centro storico sono ammesse le recinzioni solo per la chiusura dei vuoti esistenti nella cortina continua degli edifici recuperando e completando parti di murature originarie in sasso o in pietra con materiali conformi a quelle con cui sono state originariamente costruite, mentre quelle di nuova realizzazione saranno di tipo "aperto" con cancellate di ferro su zoccolo di cm. 50 max. e dell'altezza totale di mt. 2,30 max;
- nei tessuti residenziali consolidati potranno essere realizzate cancellate in ferro o su zoccolo di cm. 50 max. e dell'altezza totale di mt. 2,30 max; oppure se venissero utilizzate recinzioni in rete metallica, le stesse dovranno essere mitigate da con siepi adeguatamente mantenute e regolate;
- negli altri tessuti potranno essere costituite da cancellate in ferro e/o legno o recinzioni con rete metallica mitigata con siepe o con siepe, per almeno il 70% del fronte con le caratteristiche previste per i tessuti consolidati; per la parte residua con muratura piena con l'esclusione di prefabbricati di cemento di tipo industriale corrente.

In tutto il territorio comunale, dovrà essere realizzato un arretramento degli eventuali accessi o passi carrai di almeno 4,00 mt. salvo diverse prescrizioni o deroghe permesse dal Codice della Strada.

Per quanto riguarda gli incroci, ferma restando le norme vigenti in materia, si stabilisce quanto segue. Dal vertice degli allineamenti e secondo una linea di raccordo - in curva o rettilineo - che sarà fissata dal Comune in relazione all'importanza delle strade, al valore dell'angolo ed alla sistemazione dell'incrocio con spartitraffico o apparecchi di segnalazione. In tali situazioni le recinzioni saranno costituite da una cancellata o recinzione a giorno, poste in modo da consentire una perfetta visibilità per una lunghezza minima di mt. 10,00 per ogni lato, partendo dal vertice; identicamente la visibilità dovrà essere garantita anche nel caso di posa di siepi per future recinzioni; sono proibite zoccolature superiori a mt. 0,50 salvo in caso di contenimento delle terre; queste dovranno in ogni caso essere sistematiche con pendenze delle scarpate a 45 gradi; sono pure proibite le siepi oltre i mt. 0,70 di altezza, con riferimento al piano stradale e la posa di teli e/o sistemi oscuranti a ridosso interno delle recinzioni.

Le recinzioni degli spazi sportivi, purché funzionali alle esigenze delle attività praticate e finalizzate alle condizioni di sicurezza degli utenti degli spazi circostanti, sono ammesse secondo dimensioni superiori a quelle prescritte normalmente, purché siano di tipologia "aperta" e adeguatamente inserite nell'ambito circostante.

Per le strade di larghezza fino a 4 metri, le recinzioni devono essere realizzate a non meno di mt. 2,50 dalla mezzeria stradale.

Per le strade esistenti o previste di larghezza uguale fino a 6 metri e comunque per tutte le strade comunali, le recinzioni devono essere realizzate a non meno di mt. 3,00 dalla mezzeria stradale.

In tutti i casi i nuovi cancelli carrabili arretrati, salvo i casi di comprovata necessità, dovranno aprirsi sempre verso l'interno della proprietà ed essere raccordati al filo delle recinzioni con smussi curvi o diagonali di inclinazione opportuna.

2.8 Norme sulle attività commerciali

Ambito di applicazione e definizioni

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

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

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

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- a) alimentare;
- b) non alimentare.

In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Le tipologie distributive sono:

- a) esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 150 mq SV;
- b) medie strutture di vendita di prossimità (MSP) = da 150 a 1.500 mq SV.

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

Insediamento attività commerciali.

Gli insediamenti commerciali sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, secondo previsioni che hanno fatto seguito ad una preventiva valutazione, effettuata in sede pianificatoria, delle compatibilità indicative, viabilistiche e con la salvaguardia dell'ambiente urbano.

Ove le norme del presente piano delle regole ammettano la destinazione d'uso commerciale, è consentito insediare unicamente esercizi di vicinato (VIC).

Sono consentiti, nei limiti massimi previsti dal presente piano delle regole, gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC) è consentito unicamente entro l'area libera appositamente prevista dal piano, se del caso previa variante del piano attuativo vigente sull'area stessa.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente piano delle regole sono confermate nella loro effettiva consistenza e possono proseguire l'attività - senza necessità di verifiche urbanistiche - sino alla cessazione della stessa o subentro.

Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali.

I nuovi insediamenti commerciali fuori dal centro storico devono avere accesso e uscita sulla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; pertanto, devono essere garantite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento. Le nuove attività commerciali di vicinato possono essere collocate nell'ambito del centro storico solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto

urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Dotazione diservizi

Per le medie strutture di vendita sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:

- a) lo standard minimo è pari al 100% della SL. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;
- b) la dotazione di parcheggi aperti al pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale, immediatamente accessibili.

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente piano delle regole, o dei loro aventi causa per subingresso, per atto tra vivi o mortis causa, di proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali.

2.9 Elettrodotti, antenne, ripetitori e captatori, generatori di campi magnetici ed elettrici

Su tutto il territorio comunale si applicano le norme relative alla protezione dall'elettrosmog come previste dal quadro normativo vigente (legge quadro n. 36 del 22.01.01, D.Igvo 01.08.03 n. 259 Testo unico delle Comunicazioni Elettroniche e al DPCM 08.07.03).

L'obiettivo di riduzione dell'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici deve essere perseguito tramite:

- a) la scelta di soluzioni a minore impatto sul paesaggio, sulle aree d'interesse storico-architettonico e sulla popolazione;
- b) la regolamentazione dell'installazione di nuove antenne, sfruttando il principio del "cositing" (accordo di più gestori a mettere impianti nello stesso luogo per evitare il moltiplicarsi di dispositivi elettromagnetici);
- c) l'individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti;
- d) il risanamento di aree sensibili;
- e) la delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base.

Le DPA (distanza di prima approssimazione) vengono indicate graficamente nella tavola "PdR05- Vincoli specifici, all'interno delle stesse secondo quanto previsto dal Decreto n. 32618 del 29 maggio 2008", dovranno essere definite le effettive fasce di rispetto all'interno delle quali si applicano i seguenti disposti:

- è fatto divieto procedere a nuova edificazione o all'attivazione di destinazioni d'uso che comportano la presenza continua di persone per un periodo di tempo superiore alle 4 ore;
- sulle aree libere possono essere realizzati manufatti accessori che non prevedano la permanenza continua di persone;
- se le aree sottoposte a vincolo concorrono alla verifica dei parametri urbanistici ma i conseguenti manufatti debbono essere realizzati al di fuori di tale fasce.

Gli impianti di telecomunicazione sono vietati:

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

Gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, idonei a produrre campi elettromagnetici ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono installati preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura universale delle reti, alle seguenti condizioni:

- stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area;
- sott'opposizione dell'impianto a periodiche campagne di rilevamento delle emissioni;
- impegno alla sostituzione immediata dell'impianto in caso di disponibilità di una migliore tecnologia.

Sono considerate nuove costruzioni l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione con esclusione delle stazioni radio base di potenza inferiore ai 300 Watt (art. L.R.11/01) che sono soggette a semplice autorizzazione ai sensi degli articoli 86-87 del D.lgs 259/03.

Vengono segnalate le linee elettriche con potenza inferiore a 150.000 V. per le quali in base alla l.r. n. 52 del 16.08.1982 devono essere rispettate le relative fasce di rispetto indicate graficamente nella tavola grafica PdR 05 "Vincoli Specifici".

2.10 Prevenzione del rischio idrogeologico

2.10.1 Definizioni

Vengono riportate e descritte le voci di riferimento per le norme geologiche di piano.

Rischio: entità del danno atteso in una data area e in un certo intervallo di tempo in seguito al verificarsi di un particolare evento.

Elemento a rischio: popolazione, proprietà, attività economica, ecc. esposta a rischio in una determinata area.

Vulnerabilità: attitudine dell'elemento a rischio a subire danni per effetto dell'evento.

Pericolosità: probabilità di occorrenza di un certo fenomeno di una certa intensità in un determinato intervallo di tempo ed in una certa area.

Dissesto: processo evolutivo di natura geologica o idraulica che determina condizioni di pericolosità a diversi livelli di intensità.

Pericolosità sismica locale: previsione delle variazioni dei parametri della pericolosità di base e dell'accadimento dei fenomeni di instabilità dovute alle condizioni geologiche e geomorfologiche del sito; è valutata a scala di dettaglio partendo dai risultati degli studi di pericolosità sismica di base (terremoto di riferimento) e analizzando i caratteri geologici, geomorfologici e geologico-tecnici del sito. La metodologia per la valutazione dell'amplificazione sismica locale è contenuta nell'Allegato 5 alla d.g.r. 30 novembre 2011 n. IX/2616 "Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito in Lombardia finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei Piani di Governo del Territorio".

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

Invarianza idraulica: principio in base al quale le portate massime di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'articolo 58 bis, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005.

Invarianza idrologica: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'articolo 58 bis, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005.

Studi ed indagini preventive e di approfondimento: insieme degli studi, rilievi, indagini e prove in situ e in laboratorio, commisurate alla importanza ed estensione delle opere di progetto e alle condizioni al contorno,

necessarie alla verifica della fattibilità dell'intervento in progetto, alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo e a indirizzare le scelte progettuali ed esecutive per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni.

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

- Indagini geognostiche: indagini con prove in situ e laboratorio, comprensive di rilevamento geologico di dettaglio, assaggi con escavatore, prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica, indagini geofisiche in foro, indagini geofisiche di superficie, caratterizzazione idrogeologica ai sensi del D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento alle Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Valutazione di stabilità dei fronti di scavo e dei versanti: valutazione preliminare, ai sensi del D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento alle Norme Tecniche per le Costruzioni" della stabilità dei fronti di scavo o di riporto a breve termine, in assenza di opere di contenimento, determinando le modalità di scavo e le eventuali opere provvisorie necessarie a garantire la stabilità del pendio durante l'esecuzione dei lavori. Nei terreni/ammassi rocciosi posti in pendio, o in prossimità a pendii, oltre alla stabilità localizzata dei fronti di scavo, deve essere verificata la stabilità del pendio nelle condizioni attuali, durante le fasi di cantiere e nell'assetto definitivo di progetto, considerando a tal fine le sezioni e le ipotesi più sfavorevoli, nonché i sovraccarichi determinati dalle opere da realizzare, evidenziando le opere di contenimento e di consolidamento necessarie a garantire la stabilità a lungo termine.

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

- Studio compatibilità idraulica: studio finalizzato a valutare la compatibilità idraulica delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali o più in generale delle proposte di uso del suolo, ricadenti in aree che risultino soggette a possibili esondazioni secondo i criteri dell'Allegato 4 alla d.g.r. 30 novembre 2011 n. IX/2616 "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico" e della direttiva "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" approvata con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 dell'11 maggio 1999, aggiornata con deliberazione n. 10 del 5 aprile 2006, come specificatamente prescritto nelle diverse classi di fattibilità geologica (art. 3).
- Studio compatibilità geomorfologica: studio finalizzato a valutare la compatibilità geomorfologica delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali o più in generale delle proposte di uso del suolo, ricadenti in aree che risultino soggette a possibili fenomeni di dinamica di versante secondo i criteri dell'Allegato 2 alla d.g.r. 30 novembre 2011 n. IX/2616 "Procedure per la valutazione e zonazione della pericolosità e del rischio da frana".
- Recupero morfologico e ripristino ambientale: studio volto alla definizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, che consentano di recuperare il sito alla effettiva e definitiva fruibilità per la destinazione d'uso conforme agli strumenti urbanistici.
- Indagini preliminari sullo stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento di Igiene comunale (o del Regolamento di Igiene Tipo regionale) e/o dei casi contemplati nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale": insieme delle attività che permettono di ricostruire gli eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee).

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

- Verifica della qualità degli scarichi e della portata addotta per la corretta gestione delle acque sotto il profilo qualitativo e quantitativo.

- **Compatibilità idrogeologica:** studio finalizzato a valutare la compatibilità idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali o più in generale delle proposte di uso del suolo, ricadenti in aree che risultino interessate da ridotta soggiacenza della falda. Lo studio dovrà prevedere il monitoraggio del livello piezometrico e analisi storica dell'escursione della falda, al fine di definire la possibile interazione della superficie piezometrica con gli interventi edificatori, sia in fase realizzativa (depressione per getto fondazioni) che di esercizio (sottospinte idrostatiche).

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

complesso degli interventi e delle opere di tutela e mitigazione del rischio, di seguito elencate.

- Opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee; individuazione dell'idoneo recapito finale delle acque in funzione della normativa vigente e sulla base delle locali condizioni idrogeologiche.
- Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale;
- Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;
- Predisposizione di sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alle tipologie di intervento (piezometri di controllo della falda a monte e a valle flusso dell'insediamento, indagini nel terreno non saturo per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto, ecc.);
- Interventi di bonifica ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale", qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli;
- Collettamento in fognatura degli scarichi e delle acque non smaltibili in loco.

Zona di tutela assoluta dei pozzi e sorgenti ad uso idropotabile: è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio (D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale", art. 94, comma 3).

Zona di rispetto dei pozzi e sorgenti a scopo idropotabile: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa (D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale", art. 94, comma 4).

Edifici ed opere strategiche di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.

- **Edifici:**
 - a) Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Regionale (prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza);
 - b) Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Provinciale (prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza);
 - c) Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Comunale (prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza);
 - d) Edifici destinati a sedi di Comunità Montane (prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza);

- e) Strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze (COM, COC, ecc.);
- f) Centri funzionali di protezione civile;
- g) Edifici ed opere individuate nei piani d'emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza;
- h) Ospedali e strutture sanitarie, anche accreditate, dotati di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione;
- i) Sedi Agenzie Sanitarie Locali (limitatamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza);
- j) Centrali operati 118.

Edifici ed opere rilevanti di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

- Edifici:

- a) Asili nido e scuole, dalle materne alle superiori;
- b) Strutture ricreative, sportive e culturali, locali di spettacolo e di intrattenimento in genere;
- c) Edifici aperti al culto non rientranti tra quelli di cui all'allegato 1, elenco B, punto 1.3 del Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione civile, n. 3685 del 21.10.2003 (edifici il cui collasso può determinare danni significativi al patrimonio storico, artistico e culturale – musei, biblioteche, chiese);
- d) Strutture sanitarie e/o socioassistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi, ecc.);
- e) Edifici e strutture aperti al pubblico destinate alla erogazione di servizi, adibiti al commercio (il centro commerciale viene definito, D.L.gs. 114/1998, quale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali, quali servizi bancari, servizi alla persona, ecc) suscettibili di grande affollamento.

- Opere infrastrutturali:

- a) Punti sensibili (ponti, gallerie, tratti stradali, tratti ferroviari) situati lungo strade strategiche provinciali e comunali non comprese tra la grande viabilità di cui al citato documento del Dipartimento della Protezione Civile, nonché quelle considerate strategiche nei Piani di Emergenza Provinciali e Comunali;
- b) Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale;
- c) Porti, aeroporti ed eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza;
- d) Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica;
- e) Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.);
- f) Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali;
- g) Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e mobile, televisione);
- h) Strutture a caratteri industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi;
- i) Opere di ritenuta di competenza statale.

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

Interventi edili: tipologia di opere a cui si fa riferimento nella definizione del tipo di intervento ammissibile per le diverse classi di fattibilità:

- a) Manutenzione ordinaria (art. 3 comma 1 lett. a DPR 380/2001 e s.m.i.): interventi edili che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) Manutenzione straordinaria (art. 3 comma 1 lett. b DPR 380/2001 e s.m.i.): opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
- c) Restauro e risanamento conservativo (art. 3 comma 1 lett. c DPR 380/2001 e s.m.i.): interventi edili rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurargli la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organico edilizio.
- d) Ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 lett. d DPR 380/2001 e s.m.i.): interventi rivolti a trasformare gli organismi edili mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
- e) Nuova costruzione (art. 3 comma 1 lett. e DPR 380/2001 e s.m.i.) quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite in precedenza. Sono comunque da considerarsi tali:
 - 1) Costruzione di manufatti edili fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
 - 2) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - 3) La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 5) L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 6) Gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edili, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

- 7) La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all’aperto ove comportino l’esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- f) Ristrutturazione urbanistica (art. 3 comma 1 lett. f DPR 380/2001 e s.m.i.): rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2.10.2 Indagini e approfondimenti geologici

Il presente aggiornamento allo studio geologico di supporto alla pianificazione comunale “Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/2011”, contenuto integralmente nel Documento di Piano – Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Brezzo di Bedero, ha la funzione di orientamento urbanistico, ma non può essere sostitutivo delle relazioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018 “Aggiornamento alle Norme tecniche per le costruzioni”, che costituisce l’unica normativa di riferimento per la progettazione. Tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le diverse classi di fattibilità (cfr. articolo 3 e Tavv. 9* e 10*) dovranno essere consegnati contestualmente alla presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/05 art. 14) o in sede di richiesta di Permesso di Costruire (L.R. 12/05 art. 38) o di presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività e valutati prima dell’approvazione del piano o del rilascio del permesso.

Gli approfondimenti di indagine non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 17 gennaio 2018.

PIANI ATTUATIVI: rispetto alla componente geologica ed idrogeologica, la documentazione minima da presentare a corredo del piano attuativo dovrà necessariamente contenere tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le classi di fattibilità geologica in cui ricade il piano attuativo stesso, che a seconda del grado di approfondimento, potranno essere considerati come anticipazioni o espletamento di quanto previsto dal D.M. 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni”.

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

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

Gli interventi edili di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria (quest’ultima solo nel caso in cui comporti all’edificio esistente modifiche strutturali di particolare rilevanza) dovranno essere progettati adottando i criteri di cui al D.M. 17 gennaio 2018.

La documentazione tecnica a corredo della modulistica delle pratiche sismiche, ai sensi della d.g.r. 30 marzo 2016 n. X/5001 “Approvazione delle linee di indirizzo e coordinamento per l’esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica (art. 3, comma 1 e 13, comma 1 della l.r. 33/2015), dovrà contenere le seguenti indagini/approfondimenti:

- Indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell’opera da realizzare;

- Determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio Vs al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni, ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW –Spectral Analysis of Surface Waves, MASW – Multichannel Analysis of Surface Waves - o REMI – Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity, HVSR - Horizontal to Vertical Spectral Ratio), o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata;
- Definizione della categoria di sottosuolo di fondazione in accordo al D.M. 17 gennaio 2018 par. 3.2.2, sulla base del profilo di Vs ottenuto e del valore della velocità equivalente, Vseq, delle onde di taglio calcolato;
- Definizione dello spettro di risposta elastico in accordo al D.M. 17 gennaio 2018.

2.10.3 Classi di fattibilità geologica

La Carta di Fattibilità geologica delle azioni di piano (cfr. Tavole n. 9* e 10*) è l'elaborato che viene desunto dalla Carta di Sintesi e dalle considerazioni tecniche svolte nella fase di analisi, essendo di fatto una carta che fornisce indicazioni circa le limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, le prescrizioni per gli interventi urbanistici, gli studi e le indagini necessarie per gli approfondimenti richiesti e gli interventi di ripristino e di mitigazione del rischio reale o potenziale.

Tutte le analisi condotte permettono la definizione di questo elaborato, redatto alla scala 1:5.000, che mediante la valutazione incrociata degli elementi cartografati, individua e formula una proposta di suddivisione dell'ambito territoriale d'interesse in differenti aree, che rappresentano una serie di "classi di fattibilità geologica".

Nella D.G.R. IX/2616 del 30 novembre 2011 viene proposta una classificazione costituita da quattro differenti classi, in ordine alle possibili destinazioni d'uso del territorio; sono zone per le quali sono indicate sia informazioni e cautele generali da adottare per gli interventi, sia gli studi e le indagini di approfondimento eventuali.

In base alle valutazioni effettuate, considerando gli elementi geologici, geomorfologici, idrogeologici ed idraulici riconosciuti, nel territorio di Brezzo di Bedero sono state individuate le seguenti classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica:

Classe	Fattibilità con modeste limitazioni
2	
Classe	Fattibilità con consistenti limitazioni
3	
Classe	Fattibilità con gravi limitazioni
4	

Per quanto riguarda le fasce di rispetto di polizia idraulica, così come riportato nella carta dei vincoli geologici, non si ritiene necessario istituire una classe di fattibilità 4 di "rispetto fluviale" (così come operato nel previgente studio geologico con l'attribuzione di "aree adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa") lungo i corsi d'acqua, in quanto su tali aree vige già uno specifico vincolo e norma di Polizia Idraulica.

Si sottolinea che in presenza contemporanea di più scenari di pericolosità/vulnerabilità è stato attribuito il valore maggiormente cautelativo di classe di fattibilità. Sono comunque da rispettare le prescrizioni relative ad ogni singolo ambito di pericolosità/vulnerabilità come rappresentato nella carta di sintesi.

Si sottolinea inoltre che la suddivisione territoriale in classi di fattibilità, trattandosi di una pianificazione generale, non sopperisce alla necessità di attuare le prescrizioni operative previste da leggi e decreti vigenti,

così come l'individuazione di una zona di possibile edificazione deve rispettare la necessità di redigere un progetto rispettoso delle norme di attuazione.

Alle classi di fattibilità individuate sono inoltre sovrapposti gli ambiti soggetti ad amplificazione sismica locale (cfr. Tavola 10*), che non concorrono a definire la classe di fattibilità, ma ai quali è associata una specifica normativa che si concretizza nelle fasi attuative delle previsioni del P.G.T.

2.10.3.1 CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA 4 – FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

In questa classe sono individuati i territori ove l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Le aree a gravi limitazioni sono contraddistinte dalle seguenti tipologie di pericolosità/vulnerabilità e dalle relative classi di sintesi così come descritte nella relazione geologica:

AREE PERICOLOSE DAL PUNTO DI VISTA DELL'INSTABILITÀ DEI VERSANTI

- 1) AREE DI FRANA ATTIVA
- 2) AREE DI FRANA STABILIZZATA
- 3) VERSANTI POTENZIALMENTE INSTABILI SU PENDII CARATTERIZZATI DA VALORI DI ACCLIVITÀ ELEVATA.
PERICOLOSITÀ POTENZIALE ALTA (H4) PER CROLLI E/O SCIVOLAMENTI
- 4) DORSALE IN EROSIONE
- 5) AREE IN DEPOSITI DI ORIGINE GLACIALE SOVRACONSOLIDATI; BUONE CARATTERISTICHE GEOTECNICHE. PERICOLOSITÀ POTENZIALE ALTA (H4) PER CROLLI E/O SCIVOLAMENTI

Principali caratteristiche: aree di versante ad elevata acclività, interessate o potenzialmente interessabili da fenomeni di instabilità; substrato roccioso localmente subaffiorante. Alla classe 1) corrispondono le aree di frana Fa, mentre alla classe 2) corrispondono le aree di frana Fs, come definite all'art. 9 comma 1 delle N.d.A. del PAI.

Parere sull'edificabilità: non favorevole per gravi limitazioni legate all'instabilità dei versanti.

Tipo di intervento ammesso: nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti gli interventi previsti all'art. 9 comma 2 delle N.d.A. del PAI, come integralmente riportati all'art. 4 delle presenti norme.

Quale norma generale è esclusa qualsiasi nuova edificazione, ivi comprese quelle interrate, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Gli interventi di sistemazione dovranno privilegiare l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di emergenza; deve inoltre essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

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

Indagini di approfondimento necessarie: tutti gli interventi consentiti sono subordinati ad una verifica tecnica redatta secondo le procedure indicate in allegato 2 della d.g.r. n. IX 2616/2011, condotta anche in

ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018, volta a valutare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso, nonché al dimensionamento degli interventi di sistemazione e ripristino. Tale verifica, redatta e firmata da un tecnico abilitato, deve essere allegata al progetto dell'intervento e validata dall'Autorità competente.

Indicativamente sono necessarie indagini geotecniche e geognostiche, verifiche di compatibilità idraulica, valutazione di stabilità dei fronti di scavo e di versante.

Interventi da prevedere in fase progettuale: a fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate. Sono da prevedere in tutti i casi interventi di difesa del suolo, la predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo, studi per il dimensionamento delle opere di difesa passiva e/o attiva e loro realizzazione prima degli interventi ammessi, studi di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture.

2.10.3.2 CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Questa classe comprende le zone nelle quali si sono riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per l'entità e la natura delle condizioni di pericolosità nelle aree. Queste condizioni possono essere per lo più rimosse con interventi idonei alla eliminazione o minimizzazione del rischio, realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o di un suo intorno significativo. L'utilizzo delle zone, ai fini urbanistici è subordinato alla realizzazione di supplementi d'indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, per consentire di precisare le esatte volumetrie e ubicazioni, le idonee destinazioni d'uso, nonché le eventuali opere di difesa. Nel caso in esame sono state individuate una serie di aree in classe 3 che presentano problematiche geologiche variabili; si tratta in genere di ambiti, sia di pianura sia di versante, che coincidono con aree, caratterizzate da condizioni morfologiche sfavorevoli (pendenze-medio elevate), pericolose e/o vulnerabili definite nell'unità di sintesi:

AREE PERICOLOSE DAL PUNTO DI VISTA DELL'INSTABILITÀ DEI VERSANTI

- 1) AREE IN ROCCIA AFFIORANTE, SUB-AFFIORANTE O CON RIDOTTI SPESSORI DI COPERTURA. PERICOLOSITÀ POTENZIALE MEDIA (H3) PER CROLLI E/O SCIVOLAMENTI
- 2) AREE IN DEPOSITI DI ORIGINE GLACIALE SOVRACONSOLIDATI; BUONE CARATTERISTICHE GEOTECNICHE. PERICOLOSITÀ POTENZIALE MEDIA (H3) PER CROLLI E/O SCIVOLAMENTI
- 3) AREE IN DEPOSITI DI ORIGINE FLUVIOGLACIALE, BUONE CARATTERISTICHE GEOTECNICHE. PERICOLOSITÀ POTENZIALE MEDIA (H3) PER CROLLI E/O SCIVOLAMENTI

Principali caratteristiche: aree di versante a media acclività caratterizzate da potenziale predisposizione a fenomeni di dissesto gravitativo ed erosione ad opera delle acque non regimate, nonché aree potenzialmente coinvolgibili dai fenomeni di dissesto. Substrato roccioso affiorante o subaffiorante (1).

Parere sull'edificabilità: favorevole con consistenti limitazioni legate al rischio idrogeologico e all'instabilità potenziale dei versanti.

Tipo di intervento ammissibile: fatte salve norme diverse e/o più restrittive derivanti dalla sovrapposizione di altri ambiti di pericolosità/vulnerabilità, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione così come definiti all'art. 3 comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 3 comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Indagini di approfondimento necessarie: gli interventi ammessi devono essere subordinati all'esecuzione di uno studio geologico-geomorfologico di dettaglio anche in riferimento alle procedure indicate in allegato 2 della d.g.r. 2616/2011, supportato da indagini geognostiche e/o geotecniche specifiche e puntuali, condotto

in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018, al fine di valutare il grado di pericolosità e conseguente rischio per le nuove edificazioni e verificare la stabilità dei versanti interessati dall'intervento progettuale e di un suo intorno significativo. Analisi degli scavi/sbancamenti relativamente alla stabilità a breve e lungo termine, con verifica delle possibili interazioni areali; valutazione degli effetti della proposta sulla sicurezza locale di eventuali strutture/infrastrutture pubbliche e private limitrofe.

Interventi da prevedere in fase progettuale: sono comunque da prevedere interventi di difesa del suolo, opere di regimazione idraulica per lo smaltimento delle acque superficiali e di primo sottosuolo, con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente. Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Eventuali tagli di versante dovranno essere adeguatamente protetti da opere di difesa, adeguatamente dimensionati, passiva e/o attiva realizzati prima degli interventi edificatori ammessi.

4) AREE ESTRATTIVE ATTIVE, DISMESSE O NON ANCORA RECUPERATE

Principali caratteristiche: area della cava Trigo (Rg7-Piano cave Provincia di Varese, anno 2016): presenza di terreni sciolti, ad elevata permeabilità, su pendii modificati antropicamente. Sono possibili settori a drenaggio lento e difficoltoso, nonché fenomeni di erosione e ruscellamento concentrato.

In riferimento alle previsioni del Piano Cave:

Mitigazioni previste: in fase di attività è, comunque, necessario provvedere a realizzare opere atte a migliorare la sicurezza dell'accesso alla cava (la soluzione deve essere condivisa con i Comuni interessati territorialmente) e prevedere una valutazione periodica dell'efficacia degli interventi idraulici di regolazione dei deflussi che risulta indispensabile, considerando la possibilità che gli apporti di materiale detritico o i fenomeni erosivi possano nel tempo produrre inconvenienti.

Modalità di recupero finale:

- Destinazione finale: naturalistica;
- Recupero scarpate: semina e impianti arborei-arbustivi;
- Recupero fondo cava: semina e impianti arbustivi;
- Altre prescrizioni per il recupero finale: il piano di recupero dovrà assicurare la funzionalità del varco n. 6 "Ticinallo" individuato nello schema di rete ecologica della Comunità Montana Valli del Verbano, garantendo l'assenza di elementi fisici costituenti ostacolo al transito della fauna e la presenza di un adeguato corredo floristico-vegetazionale.

AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO E IDROGEOLOGICO

1) AREE SOGGETTE AD ESONDAZIONI LACUALI, ALLAGABILI PER PIENA FREQUENTE; FALDA IDRICA A BASSA SOGGIACENZA

Principali caratteristiche: aree costiere coinvolgibili da fenomeni di esondazione del lago Maggiore per piena frequente; presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche e falda idrica a bassa soggiacenza.

Parere sull'edificabilità: favorevole con consistenti limitazioni legate all'interferenza con la dinamica esondativa del lago.

Tipo di intervento ammissibile: fatte salve norme diverse e/o più restrittive derivanti dalla sovrapposizione di altri ambiti di pericolosità/vulnerabilità, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione così come definiti all'art. 3 comma 1, lettera e) del d.p.r. 380/01. Piani interrati e seminterrati dovranno essere dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi dimensionati sulla base degli esiti dello studio di compatibilità idraulica; ne è comunque vietato l'uso che preveda la presenza continuativa di persone.

Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 3 comma 1, lettere a), b), c), d) del d.p.r. 380/01.

Indagini di approfondimento necessarie: gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio, finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con

le criticità rilevate, in base al livello di esposizione locale con specifico riferimento ai valori di quota della piena indicati dal PGRA per diversi scenari, così come riportati in allegato 4 alla d.g.r. n. X/6738 del giugno 2017. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza).

Interventi da prevedere in fase progettuale: progettare e realizzare le trasformazioni consentite in modalità compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica per più giorni consecutivi, e tenendo conto delle oscillazioni piezometriche tipiche di un territorio pericoloso. Progettare gli interventi in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.

Dovrà essere garantita l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrogeologico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio.

Prevedere, dove sia possibile, aperture nei muri e nelle solette che permettano l'entrata di acqua all'interno dell'edificio in modo da bilanciare la spinta idrostatica dall'esterno dell'edificio che potrebbe compromettere la stabilità.

AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO E CHE PRESENTANO SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE

- 1) DEPOSITI FLUVIALI DI FONDOVALLE; FALDA IDRICA A BASSA SOGGIACENZA
- 2) DEPOSITI COSTIERI AVANTI SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE; FALDA IDRICA A BASSA SOGGIACENZA

Principali caratteristiche: terreni con caratteristiche geotecniche da scarse a mediocri, con bassa soggiacenza della falda idrica. Possibile presenza di settori a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche. Parere sull'edificazione: favorevole con consistenti limitazioni legate alle scarse caratteristiche geotecniche e all'interferenza con le acque di falda e alla salvaguardia dell'acquifero libero.

Tipo di intervento ammissibile: fatte salve norme diverse e/o più restrittive derivanti dalla sovrapposizione di altri ambiti di pericolosità/vulnerabilità, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione così come definiti all'art. 3 comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 3 comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera deve assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche fisico chimiche delle acque della falda superficiale e, qualora possa essere interessata, anche quella profonda.

Potranno essere realizzati vani intirriti compatibilmente con le situazioni idrogeologiche locali, ospitanti magazzini e/o depositi di sostanze non pericolose, parcheggi sotterranei e uffici. Si consiglia comunque la realizzazione di piani intirriti impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato).

Indagini di approfondimento necessarie: le opere ammesse devono essere subordinate all'esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche previste dalla normativa vigente (D.M. 17/01/2018) finalizzate alla verifica, nel dettaglio del singolo lotto edificatorio, di compatibilità geologica, geotecnica e idrogeologica del progetto, con particolare approfondimento sulla possibile interazione delle acque di falda con l'opera stessa nonché la conseguente compatibilità degli interventi con la circolazione idrica sotterranea, anche mediante monitoraggio piezometrico e studio storico dell'escursione della falda.

Ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo a mezzo di indagini spinte fino alla profondità massima raggiungibile dai carichi previsti e per un intorno significativo; caratterizzazione, mediante indagini e prove geognostiche puntuali e/o di laboratorio, estese ad un intorno significativo, della meccanica dei terreni di

fondazione e definizione dell'interazione struttura-terreno; analisi degli scavi relativamente alla stabilità a breve e lungo termine, con verifica delle possibili interazioni areali; valutazione degli effetti della proposta sulla sicurezza locale di eventuali strutture-infrastrutture pubbliche e private.

Inoltre sono da prevedere studi di valutazione della fattibilità e dell'impatto delle opere in progetto sulla situazione locale nei riguardi della vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea, contenenti prescrizioni dettagliate per la prevenzione e la mitigazione del rischio e la messa in sicurezza di attività produttive o infrastrutture potenzialmente inquinanti.

Interventi da prevedere in fase progettuale: quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento, già in fase progettuale, sia prevista la predisposizione di accorgimenti/sistemi per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di primo sottosuolo, con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche del sito, prevedendo il collettamento in fognatura delle acque reflue e delle acque non smaltibili in loco.

Dovrà essere garantita l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica (r.r. n. 7 del 23/11/2017 e ss.mm.ii.), finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrogeologico.

Sono da prevedere interventi di difesa del suolo e sistemi di controllo e monitoraggio di eventuali attività che possono rappresentare centri di potenziale pericolo per la falda acquifera. Nel caso sia impossibile il collettamento delle acque reflue e meteoriche in apposita rete comunale le proposte alternative dovranno contenere una valutazione e un dimensionamento delle soluzioni tecniche adottate, con particolare riferimento alla stabilità dei luoghi ed alle interferenze con il regime idrogeologico ed idrologico.

Piani interrati e seminterrati dovranno essere dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi dimensionati sulla base degli esisti dello studio di compatibilità idrogeologica.

2.10.3.3 CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA 2 – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Sono tuttavia indicate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.

Ricadono in questa classe le aree comprese nelle seguenti tipologie di pericolosità, con le relative unità di sintesi:

AREE PERICOLOSE DAL PUNTO DI VISTA DELL'INSTABILITÀ DEI VERSANTI

1) AREE IN ROCCIA AFFIORANTE, SUB-AFFIORANTE O CON RIDOTTI SPESSORI DI COPERTURA. PERICOLOSITÀ POTENZIALE BASSA (H2) PER CROLLI E/O SCIVOLAMENTI

Principali caratteristiche: aree di versante a medio bassa acclività caratterizzate da potenziale predisposizione a fenomeni di dissesto gravitativo ed erosione ad opera delle acque non regimate.

Parere sull'edificabilità: favorevole con modeste limitazioni legate alla valutazione puntuale delle caratteristiche geotecniche dei terreni e alla potenziale instabilità dei versanti oggetto di modifica morfologica.

Tipo di intervento ammissibile: fatte salve norme diverse e/o più restrittive derivanti dalla sovrapposizione di altri ambiti di pericolosità/vulnerabilità, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione così come definiti all'art. 3 comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 3 comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Indagini di approfondimento necessarie: gli interventi ammessi devono essere subordinati all'esecuzione di uno studio geologico-geomorfologico di dettaglio anche in riferimento alle procedure indicate in allegato 2 della d.g.r. 2616/2011, supportato da indagini geognostiche e/o geotecniche specifiche e puntuali, condotto

in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018, al fine di valutare il grado di pericolosità e conseguente rischio per le nuove edificazioni e verificare la stabilità dei versanti interessati dall'intervento progettuale e di un suo intorno significativo. Analisi degli scavi/sbancamenti relativamente alla stabilità a breve e lungo termine, con verifica delle possibili interazioni areali; valutazione degli effetti della proposta sulla sicurezza locale di eventuali struttureinfrastrutture pubbliche e private limitrofe.

Interventi da prevedere in fase progettuale: sono comunque da prevedere interventi di difesa del suolo, opere di regimazione idraulica per lo smaltimento delle acque superficiali e di primo sottosuolo, con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente.

Eventuali tagli di versante dovranno essere adeguatamente protetti da opere di difesa, adeguatamente dimensionati, passiva e/o attiva realizzati prima degli interventi edificatori ammessi.

AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO E IDROGEOLOGICO

1) AREE SOGGETTE AD ESONDAZIONI LACUALI, ALLAGABILI PER PIENA POCO FREQUENTE E RARA; FALDA IDRICA A BASSA SOGGIACENZA

Principali caratteristiche: aree costiere coinvolgibili da fenomeni di esondazione del lago Maggiore per piena poco frequente e rara; presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche e falda idrica a bassa soggiacenza.

Parere sull'edificabilità: favorevole con consistenti limitazioni legate all'interferenza con la dinamica esondativa del lago.

Tipo di intervento ammissibile: fatte salve norme diverse e/o più restrittive derivanti dalla sovrapposizione di altri ambiti di pericolosità/vulnerabilità, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione così come definiti all'art. 3 comma 1, lettera e) del d.p.r. 380/01. Piani interrati e seminterrati dovranno essere dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi dimensionati sulla base degli esiti dello studio di compatibilità idraulica; ne è comunque vietato l'uso che preveda la presenza continuativa di persone.

Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 3 comma 1, lettere a), b), c), d) del d.p.r. 380/01.

Indagini di approfondimento necessarie: gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio, finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al livello di esposizione locale con specifico riferimento ai valori di quota della piena indicati dal PGRA per diversi scenari, così come riportati in allegato 4 alla d.g.r. n. X/6738 del giugno 2017. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza).

Interventi da prevedere in fase progettuale: progettare e realizzare le trasformazioni consentite in modalità compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica per più giorni consecutivi, e tenendo conto delle oscillazioni piezometriche tipiche di un territorio perilacuale. Progettare gli interventi in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.

Dovrà essere garantita l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrogeologico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio.

Prevedere, dove sia possibile, aperture nei muri e nelle solette che permettano l'entrata di acqua all'interno dell'edificio in modo da bilanciare la spinta idrostatica dall'esterno dell'edificio che potrebbe compromettere la stabilità.

AREE SENZA PARTICOLARI FENOMENI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

- 1) AREE CON CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DA MEDIOCRI A DISCRETE, CON TERRENI A COMPORTAMENTO PREVALENTEMENTE INCOERENTE. PERMEABILITÀ DA MEDIA AD ELEVATA. VULNERABILITÀ DELL'ACQUIFERO MOLTO ELEVATA
- 2) AREE IN DEPOSITI DI ORIGINE GLACIALE SOVRACONSOLIDATI; BUONE CARATTERISTICHE GEOTECNICHE. PERICOLOSITÀ POTENZIALE BASSA (H2) PER CROLLI E/O SCIVOLAMENTI
- 3) AREE IN DEPOSITI FLUVIOGLACIALI; BUONE CARATTERISTICHE GEOTECNICHE. PERICOLOSITÀ POTENZIALE BASSA (H2) PER CROLLI E/O SCIVOLAMENTI
- 4) AREE PIANEGGIANTI O A DEBOLE PENDENZA IN DEPOSITI FLUVIOGLACIALI CON BUONE CARATTERISTICHE GEOTECNICHE; ASSENZA DI PROCESSI GEOMORFICI IN ATTO

Principali caratteristiche: aree pianeggianti o di versante localmente a media bassa acclività; possibile presenza di falde sospese per l'eterogeneità dei sedimenti. Settori a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche.

Parere sull'edificabilità: favorevole con modeste limitazioni legate alla valutazione puntuale delle caratteristiche geotecniche dei terreni e alla potenziale instabilità dei versanti oggetto di modifica morfologica.

Tipo di intervento ammissibile: fatte salve norme diverse e/o più restrittive derivanti dalla sovrapposizione di altri ambiti di pericolosità/vulnerabilità, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione così come definiti all'art. 3 comma 1, lettera e) del d.p.r. 380/01 e s.m.i.

Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 1 comma 1, lettere a), b), c), d) del d.p.r. 380/01 e s.m.i..

Indagini di approfondimento necessarie: gli interventi ammessi devono essere subordinati all'esecuzione di uno studio geologico di compatibilità, supportato da prove geognostiche specifiche e puntuali atte ad accettare, nel dettaglio del singolo lotto edificatorio, le caratteristiche geotecniche dei terreni di imposta delle fondazioni e l'interazione con la circolazione idrica superficiale e sotterranea. In aree di pendio è richiesto un approfondimento geomorfologico al fine di verificare la stabilità del versante interessato dall'intervento progettuale e in un suo intorno significativo.

È richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo.

Le suddette indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera anche al fine di considerare la corretta progettazione strutturale e degli idonei sistemi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche secondo la normativa vigente.

Interventi da prevedere in fase progettuale: gli interventi edificatori dovranno prevedere lo smaltimento delle acque meteoriche e degli scarichi delle acque reflue. È altresì da evitare la realizzazione di pozzi perdenti e/o di sistemi di subirrigazione se non a seguito di specifici studi volti ad una corretta regimazione dei reflui. Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Inoltre per tali zone i progetti degli interventi di urbanizzazione dovranno porre particolare attenzione al rapporto tra opera e versante in relazione al possibile verificarsi di instabilità dei terreni oggetto di modifica morfologica, prevedendo eventuali sistemi attivi e/o passivi di protezione e sostegno.

2.10.4 Norme derivanti dalla pianificazione di bacino

Di seguito si riportano integralmente le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico per le diverse tipologie di fenomeni presenti in territorio comunale.

Art. 9 comma 2 N.d.A. del PAI (Fa-aree interessate da frane attive)

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457 (ora art. 3 comma 1 lettera a) del d.p.r. 380/01 e s.m.i.);
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle finzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Art. 9 comma 4 N.d.A. del PAI (Fs-aree interessate da frane stabilizzate)

Nelle aree Fs compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

2.10.5 Norme derivanti dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni

1) Disposizioni relative alle Aree Costiere Lacuali (ACL)

a) Entro le aree circumlacuali, allagabili per la piena frequente (P3/H) sussistono consistenti limitazioni alla modifica della destinazione d'uso del territorio; sono pertanto applicate le limitazioni relative alla classe 3 di fattibilità geologica.

È necessario:

- subordinare gli eventuali interventi edilizi alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio, finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al livello di esposizione locale con specifico riferimento ai valori di quota della piena indicati dal PGRA per diversi laghi e per i diversi scenari, così come riportati in Allegato 4. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);
- garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrogeologico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
- vietare la realizzazione di piani interrati o seminterrati, non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi;
- nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica, vietare un uso che preveda la presenza continuativa di persone;

– progettare e realizzare le trasformazioni consentite in modalità compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica per più giorni consecutivi, e tenendo conto delle oscillazioni piezometriche tipiche di un territorio pericolacuale;

– progettare gli interventi in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.

b) Entro le aree allagabili per la piena poco frequente (P2/M) sussistono moderate limitazioni alla modifica della destinazione d'uso del territorio; sono pertanto applicate le limitazioni relative alla classe di fattibilità geologica 2. È facoltà del comune di prevedere in tutto o in parte le limitazioni e le prescrizioni previste per le aree P3/H

c) Entro le aree esondabili per la piena rara (P1/L) vigono le norme previste per la fascia C PAI.

Ad integrazione di quanto già riportato nell'allegato 4 alla d.g.r. IX/2616/2011 "Procedure per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio di esondazione" al punto 3.5, in merito ai possibili accorgimenti edilizi che devono essere utilizzati per la mitigazione del rischio e che devono essere assunti in sede di progettazione, al fine di garantire la compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità di cui al quadro conoscitivo specifico di riferimento, si aggiungono i seguenti, riferiti specificamente ai piani interrati e seminterrati:

- pareti perimetrali, pavimenti e solette realizzati a tenuta d'acqua;
- presenza di scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;
- impianti elettrici realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento;
- aperture con sistemi di chiusura a tenuta stagna e/o provviste di protezioni idonee;
- rampe di accesso provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc.) per impedire l'ingresso dell'acqua;
- sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.

Per l'individuazione delle misure di riduzione della vulnerabilità può essere, anche, utilizzato come riferimento il documento "EDIFICI IN AREE A RISCHIO DI ALLUVIONE COME RIDURNE LA VULNERABILITÀ" redatto a cura dell'Autorità di bacino del Fiume Po e dell'Università degli Studi di Pavia (febbraio 2009).

Il Comune provvede a inserire nelle certificazioni di cui all'art. 5 comma 2 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., anche la classificazione di pericolosità e di rischio derivanti dal PGRA nonché dalle presenti disposizioni normative.

In analogia con quanto previsto all'art. 18, comma 7 delle N.d.A. del PAI, i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica segnalati nelle certificazioni di cui sopra.

Il comune istituisce un registro degli atti liberatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dallo stesso comune.

2.10.6 Norme di polizia idraulica

Le norme di polizia idraulica, relative al reticolo idrografico principale e minore, sono contenute nell'Elaborato Normativo, a cui si rimanda, facente parte del nuovo Documento di Polizia Idraulica, redatto nel 2020 dallo scrivente studio geoSFerA, e ancora in fase di approvazione da parte dell'UTR competente.

2.10.7 Norme di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Le norme relative alle aree di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile devono essere adeguate alle disposizioni previste dalla D.G.R. 10 aprile 2003, n. 7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno

delle zone di rispetto” e dal D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale” Art. 94. “Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano”.

Zona di tutela assoluta

Nella zona di tutela assoluta valgono le limitazioni d’uso di cui all’art. 94 comma 3 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152. La zona di tutela assoluta è costituita dall’area immediatamente circostante le captazioni; ha estensione di 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Zona di rispetto

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta; nella zona di rispetto sono vietati l’insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) Dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l’impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) Aree cimiteriali;
- f) Apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell’estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitativi della risorsa idrica;
- h) Gestione di rifiuti;
- i) Stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) Pozzi perdenti;
- l) Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Nella D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693 sono descritti i criteri e gli indirizzi in merito alla realizzazione di strutture e all’esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto delle opere di captazione esistenti; in particolare, all’interno dell’All. 1 – punto 3 della detta delibera, sono elencate le direttive per la disciplina delle seguenti attività all’interno delle zone di rispetto:

- 3.1 Realizzazione di fognature;
- 3.2 Realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione;
- 3.3 Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- 3.4 Pratiche agricole.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

I nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:

- Costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall’interno verso l’esterno e viceversa, e recapitare esternamente all’area medesima;
- Essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno in particolare essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredata di pozzetti rompitratte i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento.

In alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Nella Zona di Rispetto di una captazione da acquifero non protetto:

- Non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- È in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella Zona di Rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

I progetti e la realizzazione delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

Per quanto riguarda la realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione (punto 3.2), al fine di proteggere le risorse idriche captate i Comuni, nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, favoriscono la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati all'approvvigionamento potabile a "verde pubblico", ad aree agricole o ad usi residenziali a bassa densità urbanistica.

Nelle zone di rispetto:

- Per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- Le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

In tali zone, inoltre, non è consentito:

- La realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- L'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- L'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità dei suoli.

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie (punto 3.3), fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.

- Le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabile e una sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate;
- Lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

È opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.

Nelle zone di rispetto (punto 3.4-pratiche agricole) sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

È vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale. Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

Nuovi pozzi ad uso potabile

L'ubicazione di nuovi pozzi ad uso potabile deve essere di norma prevista in aree non urbanizzate o comunque a bassa densità insediativa. L'accertamento della compatibilità tra le strutture e le attività in atto e la realizzazione di una nuova captazione, con la delimitazione della relativa zona di rispetto ai sensi della d.g.r. 15137/96, è effettuata dalla provincia sulla base degli studi prescritti, integrati dai risultati delle indagini effettuate sulle strutture e attività presenti nella zona medesima.

Aree scarsamente urbanizzate: la delimitazione della zona di rispetto è operata sulla base del criterio idrogeologico o temporale, non essendo consentita, per le nuove captazioni, l'applicazione del criterio geometrico. Allo scopo di proteggere le risorse idriche captate, i Comuni favoriscono, negli strumenti di pianificazione urbanistica, la localizzazione di pozzi captanti acque da acquiferi non protetti in aree a bassa densità abitativa.

Aree densamente urbanizzate: qualora un nuovo pozzo debba essere realizzato in aree densamente urbanizzate, con sfruttamento di acquiferi vulnerabili ai sensi della d.g.r. n. 15137/96, la richiesta di autorizzazione all'escavazione dovrà documentare l'assenza di idonee alternative sotto il profilo tecnico/economico.

La richiesta, fermi restando i contenuti previsti dalla citata deliberazione, sarà inoltre corredata da:

- L'individuazione delle strutture e attività presenti nella zona di rispetto;
- La valutazione delle condizioni di sicurezza della zona, contenente le caratteristiche e le verifiche idrologiche e di tenuta delle eventuali fognature presenti, documentate che mediante ispezioni, le modalità d'allontanamento delle acque, comprese quelle di dilavamento delle infrastrutture viarie e ferroviarie e di quelle eventualmente derivanti da volumi edificati soggiacenti al livello di falda;
- Il programma d'interventi per la messa in sicurezza della captazione, che potrà prevedere a tale fine interventi sulle infrastrutture esistenti, identificando i relativi costi e tempi di realizzazione.

Nel caso considerato, non essendo possibile la delimitazione di una vera e propria zona di rispetto, il criterio di protezione della captazione sarà di tipo dinamico e la concessione di derivazione d'acqua indicherà le prescrizioni volte alla tutela della qualità della risorsa idrica interessata, quali la realizzazione del predetto programma degli interventi, la messa in opera di piezometri per il controllo lungo il flusso di falda e la previsione di programmi intensivi di controllo della qualità delle acque emunte.

2.10.8 Gestione delle acque superficiali, sotterranee e di scarico

I principali riferimenti normativi, a cui si rimanda, per la gestione delle acque superficiali e sotterranee sono:

- PAI-Autorità di Bacino del fiume Po: persegue l'obiettivo di garantire al territorio del bacino un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico ed idrogeologico. Tra i principi fondamentali del PAI vi è quello di mantenere/aumentare la capacità di deflusso dell'alveo, migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e delle laminazioni delle piene, porre dei limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali.
- Programma di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA)
- D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152: costituisce il riferimento normativo principale sugli obiettivi di qualità ambientale e sugli strumenti di tutela delle acque superficiali e sotterranee.
- Legge Regionale 12 dicembre 2003 n 26 – Disciplina dei servizi di interesse economico generale. Norme in materi di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche.
- Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 2 - Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003 n. 26. Il presente regolamento disciplina l'uso delle acque superficiali e sotterranee, l'utilizzo delle acque a uso domestico, il risparmio idrico e il riutilizzo dell'acqua, ivi compreso l'uso per scambio termico, delle acque sotterranee rinvenute a profondità inferiori a 400 metri nel caso in cui presentino una temperatura naturale inferiore a 25 gradi centigradi.
- Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 3 – Disciplina e regime autorizzativo degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003 n. 26. Il presente regolamento disciplina gli scarichi di acque reflue domestiche e di acque reflue ad esse assimilate; disciplina gli scarichi delle reti fognarie; definisce il regime autorizzativo degli scarichi di acque reflue domestiche, di acque reflue assimilate e di reti fognarie; disciplina i campionamenti e gli accertamenti analitici.
- Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 4 – Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003 n. 26. Il presente regolamento disciplina lo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne.
- Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n. 7 – Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio), così come modificato dal Regolamento Regionale 19 aprile 2019 n. 8 – Disposizioni sull'applicazione dei principi di invarianza idraulica ed idrologica. Il presente regolamento, al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrogeologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche e monte dei recettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti, definisce criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica. Definisce inoltre criteri e metodi per la disciplina, nei regolamenti edilizi, delle modalità per conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica.

Il Comune di Brezzo di Bedero è dotato del Documento semplificato del Rischio Idraulico, ai sensi dell'art. 14 del suddetto regolamento regionale, redatto dallo scrivente studio geoSFerA nell'ottobre 2020 e a cui si rimanda per la lettura dettagliata dei contenuti.

2.10.9 Norme ambientali

1) Tutela della qualità dei suoli

Indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, stante il grado di vulnerabilità, potranno essere proposti e predisposti o richiesti sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti con scarichi industriali,

stoccaggio temporaneo di rifiuti pericolosi e/o materie prime che possono dar luogo a rifiuti pericolosi al termine del loro ciclo produttivo.

I sistemi di controllo ambientale potranno essere costituiti, in relazione alla tipologia dell'insediamento produttivo, da:

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

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

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

2) Bonifica siti contaminati e riconversione aree industriali dismesse

Per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo, previa verifica dello stato di salubrità dei suoli mediante indagini preliminari, ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano della Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i..

Tali sistemi e indagini di controllo ambientale saranno da attivare nel caso in cui nuovi insediamenti (la cui tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica), ristrutturazioni, cambi di destinazioni abbiano rilevanti interazioni con la qualità del suolo, del sottosuolo e delle risorse idriche, e potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale ai fini del rilascio di concessioni edilizie e/o rilascio di nulla osta esercizio d'attività, ad esempio nei seguenti casi:

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

3) Trattamento terre e rocce da scavo

La disciplina per la gestione delle terre e rocce da scavo è regolamentata dal D.P.R. 13 giugno 2017 n. 120 – “Regolamento recante la disciplina della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014 n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014 n. 164”. Il decreto ha la finalità di migliorare l'uso delle risorse naturali e di prevenire la produzione dei rifiuti. Tali finalità sono perseguiti stabilendo i criteri qualitativi e quantitativi da soddisfare affinché i materiali da scavo siano classificabili come sottoprodotti e non come rifiuti. Le terre e rocce da scavo, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché sia accertato che non provengono da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica, e che le loro

caratteristiche chimiche e chimicofisiche siano tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee.

4) Scarichi acque

Nel caso di richieste di scarico acque si dovrà fare riferimento alla normativa vigente in materia di tutela delle acque all'inquinamento, come il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. al quale si affiancano le disposizioni dei Regolamenti Regionali del 24-03-2006, pubblicati sul BURL n. 13 del 28-03-2006:

- “Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie, in attuazione dell'art.52 comma 1, lettera a) della Legge Regionale 12-12-2003 n.26”;
- “Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'art.52 comma 1, lettera a) della Legge Regionale 12-12-2003 n. 26”.

2.10.10 Norme sismiche

Nel territorio di Brezzo di Bedero sono state individuate le seguenti classi di Pericolosità Sismica Locale:

Z1a – Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi

Z1b – Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti

Z1c – Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana

In caso di evento sismico gli effetti attesi sono riconducibili a effetti di instabilità.

Z3a – Zona di ciglio H>10 m (scarpata, bordo cava, nicchia di distacco, orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica, ecc)

In caso di evento sismico gli effetti attesi sono riconducibili ad amplificazioni topografiche.

Z4a – Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

Z4b – Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre

Z4c – Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)

In caso di evento sismico gli effetti attesi sono riconducibili ad amplificazioni litologiche e geometriche.

Z5 – Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto differenti

In caso di evento sismico gli effetti attesi sono riconducibili a componenti differenziali.

Essendo il comune di Brezzo di Bedero classificato in zona sismica 4 sono da prevedere, in caso vengano realizzate costruzioni strategiche e rilevanti (di cui al D.D.U.O. n. 19904/2003):

- Scenari PSL Z1: definizione delle azioni sismiche di progetto a mezzo di approfondimenti relativi agli aspetti sismici per instabilità, mediante le procedure di cui alla d.g.r. 30 marzo 2016 n. X/5001 (App5-INSTABILITA');
- Scenari Z3, Z4 e Z5: definizione delle azioni sismiche di progetto a mezzo di approfondimenti relativi agli aspetti sismici di amplificazione t, mediante le procedure di cui alla d.g.r. 30 marzo 2016 n. X/5001 (App5-AMPLIFICAZIONE);

Ai lavori relativi a opere pubbliche o private localizzate nelle zone dichiarate sismiche, comprese le varianti influenti sulla struttura che introducano modifiche tali da rendere l'opera stessa, in tutto o in parte, strutturalmente diversa dall'originale o che siano in grado di incidere sul comportamento sismico complessivo della stessa, di cui all'art. 93, comma 1, del D.P.R. 380/2001, si dovranno applicare, ai sensi della D.G.R. n. X/2015, le linee di indirizzo e coordinamento per l'esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica, ai sensi degli artt. 3, comma 1 e 13 della L.R. 33/2015.

Prima dell'avvio dei lavori, essendo il Comune di Brezzo di Bedero in zona sismica 4, si dovrà obbligatoriamente depositare tutta la documentazione relativa al progetto, come previsto dall'allegato 4 “contenuto minimo della documentazione e dell'istanza” della D.G.R. n. X/2015. Le istanze dovranno essere presentate compilando una modulistica on-line, attraverso un sistema informativo appositamente dedicato. L'Amministrazione comunale dovrà effettuare sia un controllo sistematico degli interventi relativi a opere o edifici pubblici o, in genere, edifici destinati a servizi pubblici essenziali, ovvero progetti relativi ad opere comunque di particolare rilevanza sociale o destinate allo svolgimento di attività, che possono risultare, in caso di evento sismico, pericolose per la collettività, sia un controllo “a campione” su tutti gli altri tipi di edifici.

2.11 Norme di valenza paesistica

2.11.1 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi

Nella “carta di sintesi della valenza e della sensibilità paesistica” sono stati individuati, su tutto il territorio comunale, in funzione delle caratteristiche paesistico ambientali gli ambiti a differente sensibilità e valenza paesistica.

In particolare il territorio comunale è stato suddiviso nei seguenti livelli di sensibilità paesistica.

Ambiti a sensibilità “molto elevata”

In conseguenza dei criteri sopra esposti, gli ambiti che risultano avere un livello di sensibilità molto elevato occupano un'estensione piuttosto ampia del territorio comunale.

Si ritrova innanzitutto la fascia spondale, dove più delicati sono i reciproci rapporti tra il lago e la riva, anche a causa delle infrastrutture di trasporto (strada/ferrovia) che non lasciano quasi margini alla possibile mediazione tra i vari elementi del paesaggio; si consideri anche la presenza di alcune ville storiche ancorate proprio tra la strada e il lago.

Dalla ristretta fascia di sponda, le aree con particolare visibilità terra/lago e viceversa, risalgono lungo la prima lunga e ripida scarpata, in parte ricoperta da bosco (ambiti con valenza ambientale di tipo “B”) e in parte intensamente sfruttata per insediamenti residenziali di tipo turistico (valenza ambientale “C”) arroccati lungo il pendio oppure, in prossimità del centro storico, disposti linearmente lungo le curve di livello. Si tratta evidentemente di due situazioni la cui “valenza ambientale” è opposta, in termini di conservazione o di recupero.

La sensibilità “molto elevata” è riscontrabile ancora in corrispondenza dei rilievi: il colle sovrastante la Canonica, nella sua interezza, e le altre propaggini limitatamente ai versanti esposti verso il lago.

Va evidenziato, anche in questo caso, che i fianchi orografici sono spesso ancora boscati e presentano quindi un discreto grado di conservazione, mentre sono localmente interessati da intensi fenomeni di urbanizzazione, che fortunatamente si possono puntualmente circoscrivere in quanto compatti e unitari: si tratta in particolar modo del “villaggio olandese” e dell’insediamento che risale a monte del nucleo storico di Brezzo. La stessa valutazione (valenza/sensibilità) è stata assegnata ad alcuni insediamenti che risalgono il versante nord della pendice rivolta verso Germignaga.

Ambiti a sensibilità “elevata”

Fra gli ambiti che risultano a sensibilità elevata sono collocati innanzitutto i due nuclei storici, ancora ben identificabili nella loro struttura; si è considerata elevata anche la sensibilità di aree urbanizzate meno qualificate, nel momento in cui si trovino in posizioni paesisticamente rilevanti, come la "sellà" tra Brezzo e Bedero, e la porzione del "villaggio olandese" non rivolta direttamente al lago.

Con una valenza ambientale diversa, sono da considerare a sensibilità elevata anche l'altipiano antistante il nucleo abitato di Brezzo, con la forra ad esso adiacente; la fascia del vallone di San Giovanni, intensamente boscata e morfologicamente importante come si è visto nella rispettiva analisi, oltre alle piccole porzioni semipianeggianti ad esso adiacenti sul confine con Germignaga; nonché i fianchi orientali dei rilievi, che non godono della vista lago, ma presentano caratteristiche di relativa naturalità.

Come nel caso precedente, anche qui i due gruppi di ambiti, pur avendo un simile grado di sensibilità, necessitano di attenzioni diverse, rivolte rispettivamente al ripristino ed all'attenzione negli interventi sull'esistente per quanto riguarda i compatti edificati, ed alla conservazione o all'attenta selezione delle opere ammissibili nel caso delle aree più naturali.

Ambiti a sensibilità "media"

Si tratta delle aree, come si è detto in premessa, che non presentano caratteristiche suscettibili di essere significativamente alterate da eventuali interventi o trasformazioni dei luoghi. Esse si ritrovano in una porzione marginale dell'abitato di Brezzo; nella parte orientale della "sellà" tra Brezzo e Bedero, non visibile dal lago; ed infine nell'area di cava, che sarà logicamente soggetta a ripristino ambientale, e che pertanto avrà una sua evoluzione ed un monitoraggio specifico, non interferendo comunque con il disegno percepibile del paesaggio perché lo scavo è completamente invisibile dall'esterno.

Per ciascuno di essi, ferme restando le modalità di intervento previste dai rispettivi articoli del PdR, vengono qui di seguito esplicitati i criteri minimi da assumere come guida per la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

I criteri minimi da assumere su tutto il territorio comunale sono:

- l'impiego per gli interventi, sia di nuova costruzione che di recupero del patrimonio esistente, di materiali e finiture preferibilmente di uso locale;
- l'aspetto esterno degli edifici, i particolari costruttivi, la conformazione delle coperture, il colore delle tinteggiature e dei rivestimenti murali devono ispirarsi al contesto ed ai migliori esempi dell'architettura locale e comunque, non porsi in contrasto con questi;
- gli elementi decorativi di valore tradizionale ed ambientale quali affreschi, manufatti in ferro battuto, pietra o legno, portali soglie, gronde, iscrizioni, manufatti minuti tradizionale, etc. devono essere conservati, in loco, e restaurati;
- la particolare attenzione nell'arredo degli spazi liberi e del verde, sia pubblici che privati;
- la salvaguardia del verde inteso in senso lato la sua manutenzione ed il nuovo impianto.

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

Prescrizioni per punti di vistaprivilegiati

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

In particolare nelle aree comprese nei coni ottici:

- vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- è vietata l'apertura di nuove cave;
- è vietata la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti; la realizzazione è, in ogni caso, subordinata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale;
- è vietata l'installazione di cartellonistica pubblicitaria se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente e previa favorevole valutazione di compatibilità paesaggistica dell'amministrazione comunale;
- è vietata l'alterazione degli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente;
- la creazione di nuove strade o la modifica dei tracciati esistenti, sono consentite solo a seguito della verifica di comprovate necessità e previo il benestare della Commissione paesaggio.

Richiamo alle norme ambientali

Si intendono inoltre qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese, che concorrono alla definizione delle tutele ambientali e prescrizioni che condizionano le trasformazioni del territorio.

Fatti salvi i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, in caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente Titolo V.

AMBITI DI ELEVATA NATURALITÀ'

Art. 17 (Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità)

1. Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.
2. In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:
 - a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
 - b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
 - c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
 - d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
 - e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.
3. Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le aree ricomprese in parchi regionali dotati di P.T.C. definitivamente approvati, o nelle riserve naturali regionali dotate di piano di gestione. Nelle aree ricomprese in riserve naturali e parchi regionali istituiti ma non dotati di strumenti di pianificazione definitivamente approvati, valgono le disposizioni del presente articolo limitatamente agli aspetti non specificamente disciplinati dalle norme di salvaguardia contenute nei relativi atti istitutivi o piani adottati.
4. Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

- a) la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;
- b) la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;
- c) la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

5. Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

6. Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento purchè gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;
- b) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- c) utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- d) opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- e) piccole derivazioni d'acqua, ove risultati comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;
- f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
- g) eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazze di scambio.

7. I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:

- Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.P.R.;
- Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;
- Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con d.g.r. n. 11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;
- Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi, approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;
- Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con d.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.;

- Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.

**AMBITI DI SALVAGUARDIA DELLO SCENARIO LACUALE DEI LAGHI MAGGIORE, LUGANO, DI COMO, D'ISEO, D'IDRO E DI GARDA
(art. 19 comma 4)**

Comma 4. I grandi laghi insubrici, Maggiore, Como e Lecco, Lugano, Iseo, Idro e Garda, costituiscono individualmente e nel loro insieme, per estensione e particolare connotazione, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovraregionale. La Regione persegue l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali degli ambiti dei grandi laghi secondo quanto indicato nei successivi commi.

A tutela dei singoli laghi di cui al comma precedente viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, come indicato nella tavola D e nelle tavole D1a/b/c/d, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:

- La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
- La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;
- Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano;
- Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;
- L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;
- L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi,

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

AMBITI DI SPECIFICA TUTELA PAESAGGISTICA DEI LAGHI INSUBRICI (art.19 comma 5-6)

Comma 5. I territori contermini ai laghi di cui al precedente comma 3, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che specificano ed integrano quanto indicato al precedente comma 4:

- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;
- conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;
- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;

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

Comma 6. Nei territori di cui al comma 5:

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

Comma 7. Nei territori di cui al precedente comma 5, sino a quando i comuni, in coerenza con quanto indicato dai P.T.C. delle province e dei parchi ove esistenti, non avranno provveduto all'adeguamento dei propri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica sulla base delle indicazioni dei commi 4, 5 e 10 del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici e territoriali vigenti esclusivamente in riferimento ai territori di cui alle successive lettere a) e b), assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti nella d.g.r. 2121/06 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12":

- a) ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrate dai comuni;

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

Comma 8. Nei territori di cui al precedente comma 5, inoltre, sino a quando i comuni, in coerenza con quanto indicato dai P.T.C. delle province e dei parchi ove esistenti, non avranno provveduto all'adeguamento dei propri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica, al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b), del precedente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo gli interventi di seguito indicati, che dovranno comunque attenersi agli indirizzi progettuali contenuti nella d.g.r. 2121/2006 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12":

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti non superiori al 10%, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità morfologiche e stilistiche dell'insediamento storico e/o tradizionale in cui si inseriscono;
- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- opere relative alla bonifica, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studi di corretto inserimento paesistico delle stesse;
- eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 4,50.

Comma 9. Negli ambiti di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 7, sono comunque sospesi, fino all'approvazione del PGT, tutti i piani attuativi non ancora adottati che non siano specificamente finalizzati al recupero o alla riqualificazione di ambiti urbanizzati esistenti, secondo principi compositivi di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri propri del tessuto edificato storicamente consolidato e di attenta ricostruzione e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità.

Comma 10. Per i singoli laghi di cui al comma 3, fatte salvo quanto previsto ai precedenti commi 4 e 5, vengono di seguito indicate alcuni sistemi ed elementi e specifiche connotazioni da assumere quale ulteriore riferimento per la tutela e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche che li distinguono:

Lago Maggiore:

- Migliore valorizzazione dei punti e percorsi panoramici sugli ampi scenari alpini, la sponda piemontese e le Isole Borromee, tenendo conto delle indicazioni regionali relative alla tutela delle strade panoramiche e alla valorizzazione di specifici percorsi, quali i tracciati guida paesaggistici regionali, e dei belvedere contenute nei successivi articoli 26 e 27, con particolare riferimento al Sentiero Italia e al Belvedere Sasso del Ferro, quali elementi di attenzione regionale per la valorizzazione delle potenzialità di fruizione del paesaggio Verbano;
- Miglioramento e potenziamento di percorsi e accessi a lago in correlazione al recupero dei nuclei storici;
- Recupero del sistema storico-culturale delle fornaci di calce e in generale del patrimonio di archeologia industriale presente, in riferimento ad una strategia complessiva di rilancio dell'ambito in termini turistico-culturali sovrallocali. Il sistema rappresenta infatti una risorsa paesaggistica e storico-testimoniale che concorre in modo significativo alla connotazione del paesaggio lacuale anche in termini di percezione visiva degli elementi emergenti (landmark).

INDIRIZZI DI TUTELA E DI RIQUALIFICAZIONR E DI CONTENIMENTO E PREVENZIONE DEL RISCHIO (art. 2.2 parte IV PTR)

Nella fascia lungo il lago occorre al fine di riqualificare:

- salvaguardare e potenziare i varchi esistenti e le relazioni interne ai sistemi degli spazi aperti per il rafforzamento della rete verde provinciale e del sistema del verde comunale per una chiara individuazione delle relazioni tra gli elementi costitutivi del paesaggio;
- porre un'attenta considerazione ei progetti di recupero degli ambiti degradati e dismessi;
- occorre rafforzare e riqualificare la rete idrografica;
- sistemare paesisticamente gli ambiti contermini alle infrastrutture con attenta contestualizzazione dell'equipaggiamento vegetale.

Nella fascia lungo il lago occorre al fine di contenere e per la prevenzione del rischio:

- salvaguardare e potenziare i varchi esistenti ed avere chiara individuazione delle relazioni tra gli elementi costitutivi del paesaggio;
- disincentivare l'occupazione di nuove aree;
- garantire la massima continuità degli spazi aperti naturali e agricoli;
- potenziare la fruizione panoramica delle direttive di collegamento territoriale con particolare riguardo agli elementi morfologici e storico-culturali che devono mantenere la leggibilità del ruolo e della funzione storicamente avuta nell'organizzazione territoriale;
- accompagnare i progetti di nuova infrastrutturazione con correlati progetti di contestualizzazione volti alla ricucitura delle relazioni e alla riconnessione paesaggistica dell'intorno, anche tramite la riqualificazione delle aree degradate.

2.11.2 Infrastrutture tecnologiche

Gli interventi per l'installazione delle infrastrutture quali le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo , anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza ; tale verifica deve essere espressa in una relazione che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali

in materia sono quelli contenuti nella D.g.r. 8 novembre 2002 - n. 7/11045. Le infrastrutture tecnologiche di nuova realizzazione dovranno tenere conto di quanto previsto dalla D.g.r. 10974/2009 "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale".

3. Taglio piante ad alto fusto

3.1 Generalità e autorizzazioni

Il taglio di piante ad alto fusto, all'interno del tessuto urbano consolidato, non connesse ad interventi edilizi è soggetto a specifica autorizzazione rilasciata dal Comune.

Sono effettuabili esclusivamente a fronte di specifica e preventiva autorizzazione all'intervento, rilasciata dal Comune, ai sensi e con le modalità di seguito dettate, gli interventi che comportano il taglio, la distruzione, l'eliminazione, il danneggiamento, l'alterazione strutturale, nonché, qualsiasi intervento atto a compromettere la vita, l'integrità e la funzione degli esemplari arborei ad alto fusto e quindi tutelati, così definiti:

1. le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm. 20 rilevato ad un metro e mezzo dal colletto;
2. le piante a rapido accrescimento considerate invadenti (es. Robinia) per le quali è richiesta l'autorizzazione quando superano il diametro di cm. 30.

Ai fini delle presenti norme i danneggiamenti e le alterazioni che compromettono la vita della pianta, chiunque ne sia il proprietario e qualunque sia la sua funzione, vengono considerati come abbattimenti.

Le autorizzazioni agli interventi possono essere richieste per le seguenti motivazioni, la cui sussistenza è da sottoporsi alla valutazione del Comune:

- se la presenza degli alberi, sia singoli che in formazione aggregata, incide negativamente sulla qualità di vita della popolazione, apportando ad esempio eccessivo ombreggiamento e/o umidità ad edifici aventi destinazioni che comportano l'alloggio, anche temporaneo, di persone;
- se la presenza degli alberi è causa di manifestazioni allergiche che colpiscono soggetti residenti entro un raggio massimo di 50 mt. dagli alberi stessi; l'ipersensibilità va dimostrata, dietro esplicito consenso del paziente, allegando alla domanda di autorizzazione all'intervento apposita e specifica certificazione medica attestante la sensibilità del paziente ai pollini o ai tessuti della specie o della categoria tassonomica cui appartengono gli alberi stessi;
- se l'albero rientra in una compagine alberata che presenta eccessiva densità;
- se la presenza degli alberi danneggia, tramite gli apparati radicali e/o le parti aeree, ad esclusione del fogliame caduto, edifici e manufatti circostanti, salvo che gli stessi siano stati realizzati successivamente alla messa a dimora degli alberi;
- se la rimozione dell'albero è urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici, in altro modo non realizzabili;
- se l'albero manifesta un'evidente compromissione del suo stato vegetativo, tale da far prevedere un suo prossimo ed inevitabile disseccamento;
- in via straordinaria, in caso d'imminente pericolo causato da eventi metereologici di natura eccezionale, quali possono essere fulmini oppure raffiche di vento che abbiano causato danneggiamenti irreversibili;
- in via straordinaria, qualora gli abbattimenti siano contestuali e finalizzati a complessivi interventi di riqualificazione del verde che comportino, nel rispetto dei principi e delle finalità che si prefigge il presente regolamento, una sostanziale miglioria ambientale, paesaggistica e di funzionalità dell'esistente, conseguibile entro un lasso di tempo ragionevolmente contenuto.

La richiesta di autorizzazione all'intervento deve essere presentata o inviata all'ufficio tecnico del Comune, in forma scritta utilizzando la specifica modulistica comunale che contiene le informazioni di seguito elencate:

- generalità dell'avente titolo alla richiesta;
- indirizzo e numero civico e/o estremi catastali dell'area in cui si intende intervenire;
- genere, specie, numero ed ubicazione delle piante su cui si vuole intervenire;
- motivazioni dell'intervento;
- portata e modalità tecniche di realizzazione dell'intervento;
- documentazione fotografica che illustri in modo esaustivo lo stato di fatto in cui si intende intervenire.

Nei casi in cui l'individuazione degli alberi non risulti immediata, univoca o agevole, è necessario allegare alla domanda una semplice rappresentazione planimetrica dell'area verde in cui ciascuno di essi sia indicato con chiarezza.

Ad eventuale richiesta del Comune si dovranno anche allegare alla domanda di autorizzazione all'intervento perizie specialistiche sulle condizioni fitosanitarie e sulla stabilità degli alberi, o elaborati tecnici illustrativi degli interventi che si intendono realizzare.

A garanzia del perseguitamento dei fini che le presenti norme si prefiggono, in conformità dei suoi principi generali, e nel pubblico interesse, è facoltà del Comune:

- sottoporre l'esecuzione dell'intervento autorizzato a specifiche condizioni, indicate sull'atto di autorizzazione stessa; tra queste possono essere comprese le eventuali prescrizioni di esecuzione in periodi tali da evitare interferenze con la nidificazione dell'avifauna, o, nel caso di abbattimenti di esemplari arborei di età rilevante e/o di particolare valore o significato, la fornitura al Comune, o direttamente ad Enti od Organismi da essa indicati, di sezioni di taglio o altro materiale legnoso tale da consentire studi di carattere storico, dendrocronologico, floristico o vegetazionale;
- autorizzare d'ufficio, contestualmente al diniego di autorizzazione agli interventi ipotizzati dall'avente titolo, interventi diversi che l'Amministrazione stessa ritiene, in base a propria valutazione, migliorativi o più opportuni.

Nel caso di materiale esecuzione degli interventi autorizzati, l'inottemperanza alle condizioni contenute nell'autorizzazione comporta l'automatico decadimento di essa, e l'applicazione delle sanzioni previste per l'esecuzione, in carenza di autorizzazione, dell'intervento in questione.

L'autorizzazione all'intervento è da intendersi rilasciata fatti salvi i diritti di terzi, nei cui confronti il Comune non si assume alcuna responsabilità. L'avente titolo e gli esecutori dei lavori sono interamente responsabili dei danni che fossero provocati a cose o persone, in dipendenza dei lavori finalizzati all'esecuzione all'intervento autorizzato, anche a causa dell'inosservanza della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, di inquinamento acustico, atmosferico ed idrico, nonché, in materia di gestione dei rifiuti.

Il proprietario o l'avente titolo deve provvedere affinché, durante il materiale svolgimento delle operazioni finalizzate alla realizzazione dell'intervento autorizzato, e sul luogo ove esse si stanno svolgendo, sia disponibile l'originale o una copia fotostatica dell'autorizzazione relativa.

L'avente titolo e gli esecutori dei lavori sono entrambi responsabili qualora nell'esecuzione di interventi effettuabili a fronte di specifica autorizzazione comunale non abbiano ottenuto la preventiva autorizzazione. Salvo diversa indicazione, espressa nell'autorizzazione all'intervento, la sua validità è da intendersi di 1 anno decorrente dalla data del suo rilascio; le eventuali, specifiche prescrizioni a cui è condizionato il rilascio dell'autorizzazione stessa, ivi comprese quelle riguardanti l'impianto di vegetazione sostitutiva, vanno altresì anch'esse realizzate, salvo diversa indicazione espressa nell'autorizzazione all'intervento, entro 1 anno dalla data del suo rilascio.

La risposta alla richiesta di abbattimento di una o più piante deve essere fornita entro 30 gg., salvi i casi in cui devono essere richiesti pareri tecnici, per i quali i 30 gg. decoreranno dalla data di ricevimento del parere stesso.

Salvo casi particolari, debitamente documentati, gli alberi abbattuti devono essere sostituiti, secondo le prescrizioni dettate nell'autorizzazione all'abbattimento, da altrettanti esemplari di altezza non inferiore a mt. 1 e, nel caso di alberi con fusto privo di ramificazioni, da piante con diametro minimo di cm. 5 misurato ad un metro dal colletto, anche di essenza diversa.

I reimpianti dovranno tenere conto dello sviluppo finale delle essenze poste a dimora, in modo da garantire il corretto inserimento nello spazio disponibile. Le sostituzioni dovranno inoltre essere effettuate attenendosi alle indicazioni fornite dai successivi articoli.

L'abbattimento di alberi avvenuto in assenza dell'autorizzazione o gli interventi volti a compromettere la vita delle essenze arboree comportano un'ammenda pari a 500,00 Euro.

In caso di abbattimento o danneggiamento di più alberi, ogni intervento verrà considerato una violazione alle presenti norme.

Le piante abbattute senza autorizzazione, o devitalizzate, devono comunque essere sostituite con nuovi alberi dello stesso valore ambientale.

Qualora l'ufficio competente verifichi che gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per l'elevata densità arborea o per carenza di spazio o condizioni idonee, il proprietario **non** dovrà piantare gli alberi in sostituzione.

L'abbattimento di alberature di proprietà comunale senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione comporta, oltre alla sanzione di cui ai seguenti paragrafi, l'obbligo di risarcimento del danno al patrimonio comunale.

Nel territorio comunale è fatto divieto di capitozzare gli alberi.

3.2 Scelta della specie

Tutte le piante dovranno essere poste a dimora a regola d'arte al fine di ottenere le massime garanzie di attecchimento e assicurare le condizioni ideali di sviluppo.

La scelta delle specie nei nuovi impianti e nelle sostituzioni deve tendere al mantenimento degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio, e viene effettuata nell'ambito dell'elenco delle specie per nuovi impianti o sostituzioni ed integrazioni di seguito riportato. Tali essenze sono intese nelle forme tipiche, intendendosi escluse le varietà ornamentali. Specie diverse possono essere usate solamente in situazioni ambientali particolari al fine di produrre un miglioramento ecologico dell'ecosistema.

Tale elenco può essere soggetto ad aggiornamenti tramite adozione di atto deliberativo da parte della Giunta Comunale.

I criteri per la scelta variano in funzione della zona in cui sono attuati gli interventi e sono più rigorosi nelle zone a più alto valore ambientale quali le aree naturali, mentre lasciano maggiori possibilità di scelta nelle aree urbane nelle quali sono radicalmente alterate le originarie condizioni climatico-ambientali.

LISTA DELLE SPECIE PER NUOVI IMPIANTI GIARDINI DI DIMENSIONI TRA 500 E 1.000 MQ

Acer (Tutti i tipi)	Aceri
Betulla	Betulla
Camellia	Camelia
Carpinus	Carpino
Cercis	Albero di Giuda
Chamaecyparis	Cipressi
Corylus colurna	Nocciolo di Costantinopoli
Ficus carica	Fico
Juglans regia	Noce
Laburnum	Maggiociondolo
Ligustrum vulgare	Ligusto
Magnolia (Tutti i tipi)	Magnolia
Malus Floribunda	Melo da fiore
Mespilus domestica	Nespolo
Prunus	Pruni
Prunus armonica	Albicocco
Prunus cerasus	Amarena
Prunus domestica	Prugno, Susino
Prunus persica	Pesco
Punica granatum	Melograno
Pyrus	Peri
Salix alba	Salice bianco
Salix ssp.	Salici
Sorbus	Sorbo
Thuja	Tuja

GIARDINI DI DIMENSIONI TRA 1.500 E 5.000 MQ

Abies	Abeti
Acer (Tutti i tipi)	Aceri
Aesculus	Ippocastani
Betulla	Betulla
Castaneo	Castagno
Cedrus	Cedri
Celtis australis	Bagolaro, Spaccasassi
Cinnamomum	Canfora
Fagus	Faggi
Fraxinus	Frassini
Picea	Abete rosso
Pinus	Pini
Platanus	Platani
Platanus orientalis	Platano orientale
Populus alba	Pioppo bianco
Populus nigra	Pioppo nero
Populus nigra var. Italica	Pioppo cipressino
Quercus	Quercia
Sambucus nigra	Sambuco
Sequoia sempervirens	Sequoia
Taxus baccata	Tasso
Thuja placata	Tuia
Tilia plathyphyllos	Tiglio
Ulmus	Olmo

Essendo il territorio comunale interamente vincolato ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, gli interventi normati dal seguente articolo sono soggetti alle disposizioni di cui agli allegati A e B del DPR 31/2017 ed in particolare:

A.14. sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti, singoli o in gruppi, in aree pubbliche o private, eseguita con esemplari adulti della stessa specie o di specie autoctone o comunque storicamente naturalizzate e tipiche dei luoghi, purché tali interventi non interessino i beni di cui all'art. 136, comma 1, lettere a) e b) del Codice, ferma l'autorizzazione degli uffici competenti, ove prevista;

B.22. taglio, senza sostituzione, di alberi, ferma l'autorizzazione degli uffici competenti, ove prevista; sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti nelle aree, pubbliche o private, vincolate ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere a) e b) del Codice, ferma l'autorizzazione degli uffici competenti, ove prevista.

4. SCHEDE AMBITI DI COMPLETAMENTO

All'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato, il Piano ha individuato dei compatti liberi che ha ritenuto idonei alla loro edificazione, anche a seguito delle richieste specifiche dei cittadini.

Corrispondono in parte ad aree poste negli spazi interclusi del centro edificato, la cui posizione strategica, consente di conseguire miglioramenti in termini d'accesso stradali, allargamenti dei calibri, la formazione di marciapiedi e creazione di parcheggi pubblici.

Infatti per la maggior parte di essi sono stati individuati criteri specifici indicando là, dove si riteneva necessario, per l'interesse comune, la cessione da parte dei privati, d'aree necessarie per la realizzazione di strade e/o parcheggi o aree per il verde attrezzato.

L'attuazione degli interventi ammessi è subordinata:

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

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

Per ciascun ambito viene assegnata una dotazione edificatoria (quantità di mc o di mq realizzabile all'interno del comparto); viene indicato inoltre un indice territoriale massimo applicabile all'area, solo attraverso l'utilizzo di incentivi, premialità, trasferimenti volumetrici ecc., che consente pertanto un incremento volumetrico rispetto a quello assegnato di base.

In fase di presentazione dei Piani Attuativi o del Permesso di costruire convenzionato, dovrà essere verificato, con appositi rilievi strumentali il perimetro degli ambiti di completamento; nel caso di assegnazione di una dotazione edificatoria predeterminata potrà essere adeguato allo stato effettivo dei luoghi e delle proprietà solo il perimetro dell'ambito oggetto di intervento; dalla verifica delle superfici degli ambiti, anche rispetto alle risultanze catastali, deriveranno, in via definitiva, le volumetrie massime realizzabili a seguito dell'applicazione dell'indice massimo assegnato.

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

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

Nel caso in cui non sia stata espressamente indicata la quota complessiva da cedere per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, dovrà essere determinata la corresponsione alla Amministrazione di una somma commisurata all'utilità economica che consegue all'operatore, sostitutiva della cessione delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Nei casi in cui l'intervento non sia subordinato alla presentazione di un Piano Attuativo o di un Permesso di Costruire Convenzionato, come previsto nella suindicata definizione delle modalità di attuazione degli interventi ammessi, tale somma verrà corrisposta da ogni proprietario del lotto al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire, proporzionalmente al volume/superficie previsti in edificazione.

Nel caso in cui la volumetria fosse maggiore rispetto a quella calcolata originariamente dal Piano delle Regole, a seguito dell'applicazione degli indici edificatori ammessi alla superficie effettiva del comparto, tale onere dovrà essere conseguentemente adeguato.

I progetti dovranno essere verificati anche in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dalle presenti NTA del Piano delle Regole.

Negli interventi residenziali di nuova costruzione le tipologie edilizie da privilegiare sono quelle degli edifici isolati (edifici a villa, villino, mono o bifamiliare) o quella degli edifici a cortina (edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. o che racchiudano spazi formanti cortili).

Sono da evitare invece tipologie come quelle degli edifici a schiera (edifici costituiti da più unità, per lo più unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le singole aree, in proprietà distinte).

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

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

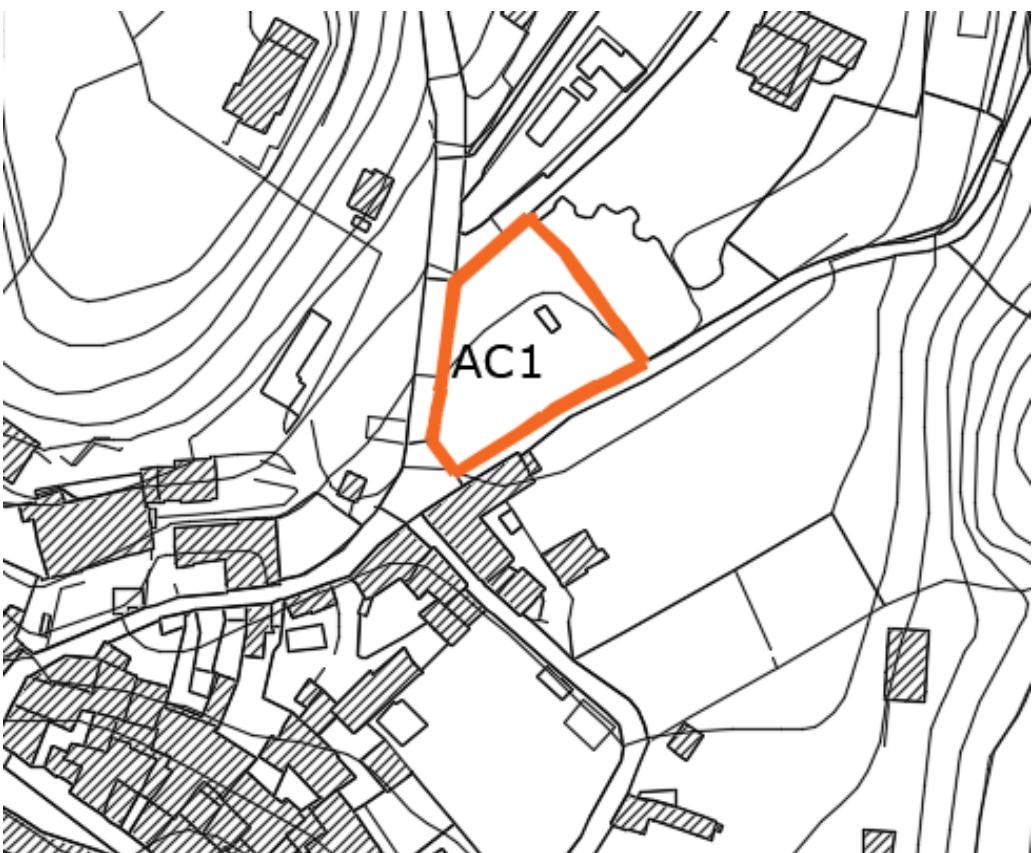
4.1 Ambito AC1

Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:

Comparto posto tra Via Vignazza e Via Canonica



Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con vincoli	Non si segnala la presenza di vincoli specifici
Classificazione geologica e sismica	IIa- IIc – Z5 – Z4c
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale* (ST)	Mq 930,00
Dotazione edificatoria assegnata al comparto	Mc 558,00
Indice massimo IFM applicabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimento volumetrico	0,8 mc/mq
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota necessaria per il soddisfacimento dello standard da determinare, in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi, dovrà essere monetizzata.

Aree per infrastrutture viarie	
H. max	ml. 10,00
IC indice di copertura	30 %
IP Indice di permeabilità	40%
Destinazione d'uso principale	R- residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. abitanti teorici	4
	

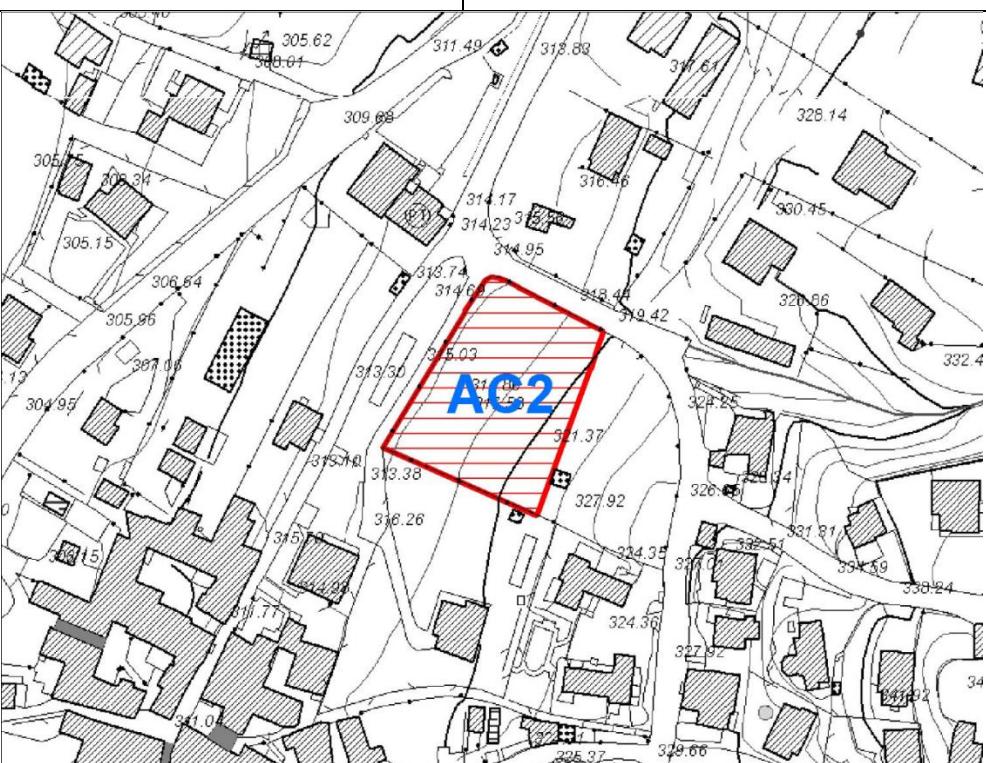
4.2 Ambito AC2

Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:

Comparto accessibile da Trieste e Via della Pace



Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con vincoli	Non si segnala la presenza di vincoli specifici
Classificazione geologica e sismica	Ila- Z4c
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale* (ST)	M 1600 q
Dotazione edificatoria assegnata al comparto	mc. 960,00
Indice massimo IFM applicabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimento volumetrico	0,8 mc/mq
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	150,00 mq. per parcheggio La quota residua per il raggiungimento degli standard dovrà essere monetizzata

Aree per infrastrutture viarie	--mq.
H. max	ml. 10,00
IC indice di copertura	30 %
IP Indice di permeabilità	40%
Destinazione d'uso principale	R- residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. abitanti teorici	6
	
Prescrizioni e Indicazioni:	
<ul style="list-style-type: none"> L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali Considerato che trattasi di un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nelle perimetrazioni definite dalla Regione, (vedi art. 14.6 "Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione" della Relazione del Documento di Piano) viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 % del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità. 	

4.3 Ambito AC3

Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:

Comparto accessibile dalla SP 31 nel centro di Brezzo



Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con vincoli	Non si segnala la presenza di vincoli specifici
Classificazione geologica e sismica	IIa- Z4c
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale* (ST)	Mq 1420,00
Dotazione edificatoria assegnata al comparto	mc. 852,00
Indice massimo IFM applicabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimento volumetrico	0,8 mc/mq
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	130,00 mq. per parcheggio. La quota residua per il raggiungimento degli

	standard dovrà essere monetizzata
Aree per infrastrutture viarie	--mq.
H. max	ml. 10,00
IC indice di copertura	30 %
IP Indice di permeabilità	40%
Destinazione d'uso principale	R- residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. abitanti teorici	6
	
Prescrizioni e Indicazioni:	
<p>L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali.</p>	

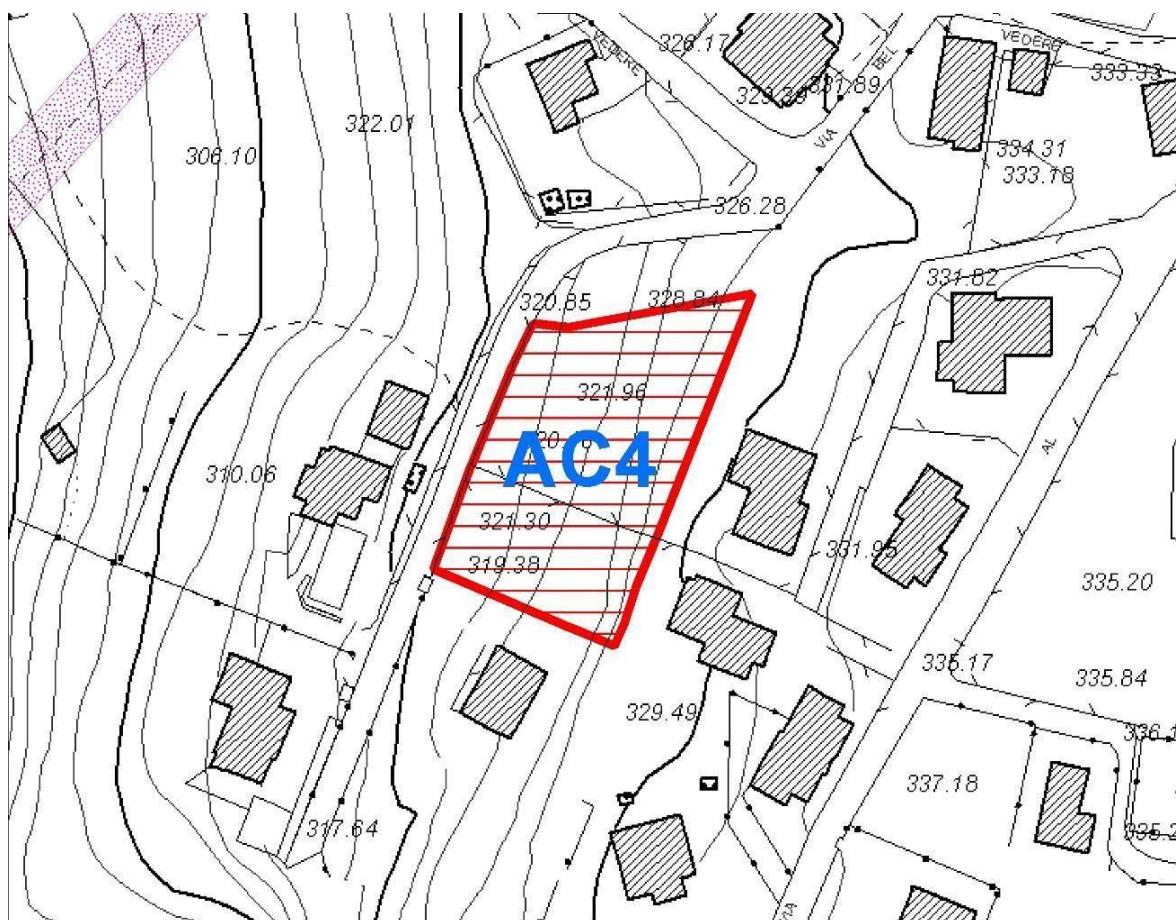
4.4 Ambito AC4**Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Comparto accessibile da Via al Lago



Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con vincoli	Non si segnala la presenza di vincoli specifici
Classificazione geologica e sismica	IIC – Z4b
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale* (ST)	Mq 1700,00
Dotazione edificatoria assegnata al comparto	mc. 1020,00
Indice massimo IFM applicabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimento volumetrico	0,8 mc/mq
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	180,00mq. per parcheggio. La quota residua per il raggiungimento degli standard dovrà essere monetizzata
Aree per infrastrutture viarie	--mq.
H. max	ml. 10,00

IC indice di copertura	30 %
IP Indice di permeabilità	40%
Destinazione d'uso principale	R- residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. abitanti teorici	7



Prescrizioni e Indicazioni:

L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali.

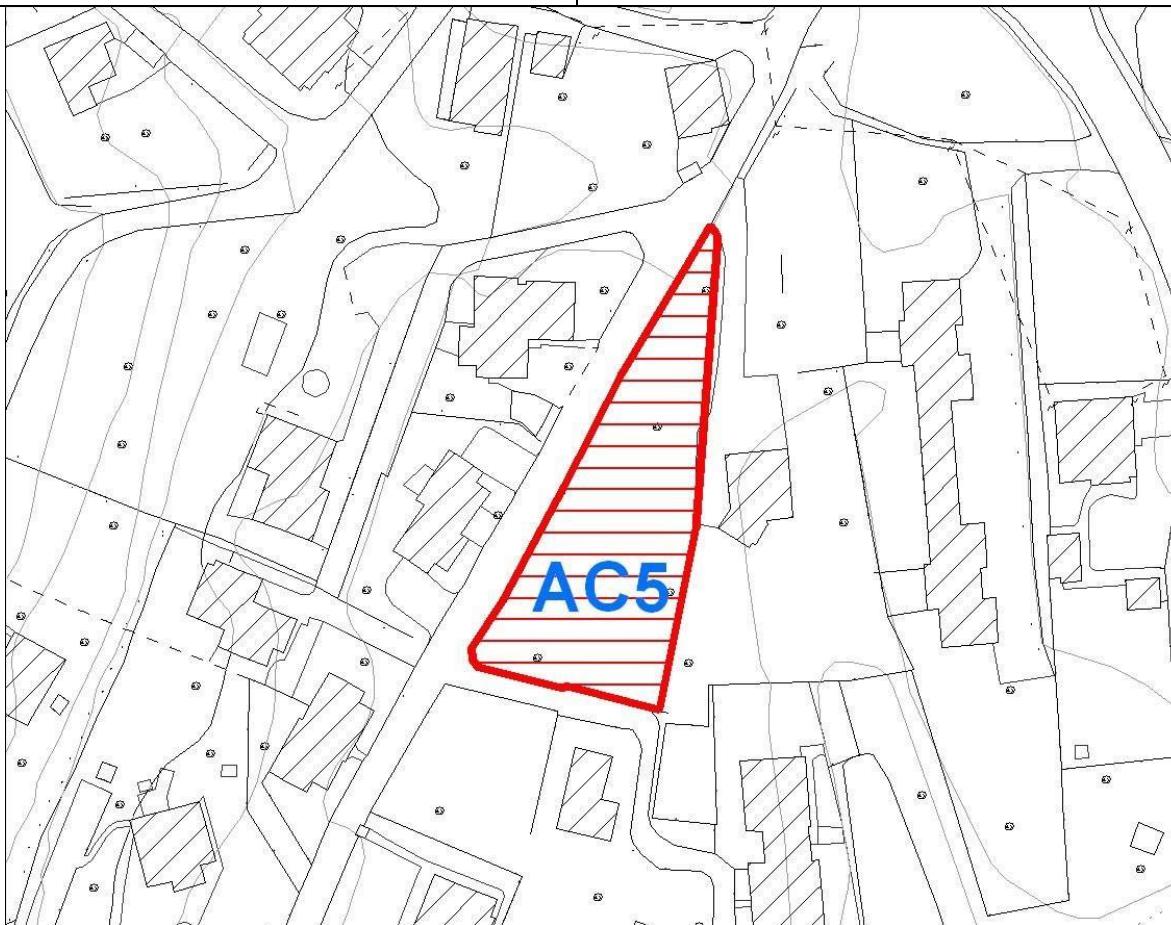
4.5 Ambito AC5**Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Comparto accessibile da Via Belvedere.



Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con vincoli	Non si segnala la presenza di vincoli specifici
Classificazione geologica e sismica	IIC – Z4b
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale* (ST)	Mq 1440,00
Dotazione edificatoria assegnata al comparto	mc. 864,00
Indice massimo IFM applicabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimento volumetrico	0,8 mc/mq
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota necessaria per il soddisfacimento dello standard da determinare, in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi, dovrà essere monetizzata.

Aree per infrastrutture viarie	--mq.
H. max	ml. 10,00
IC indice di copertura	30 %
IP Indice di permeabilità	40%
Destinazione d'uso principale	R- residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. abitanti teorici	10



Prescrizioni e Indicazioni:

L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del

D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali.

4.6 Ambito AC6

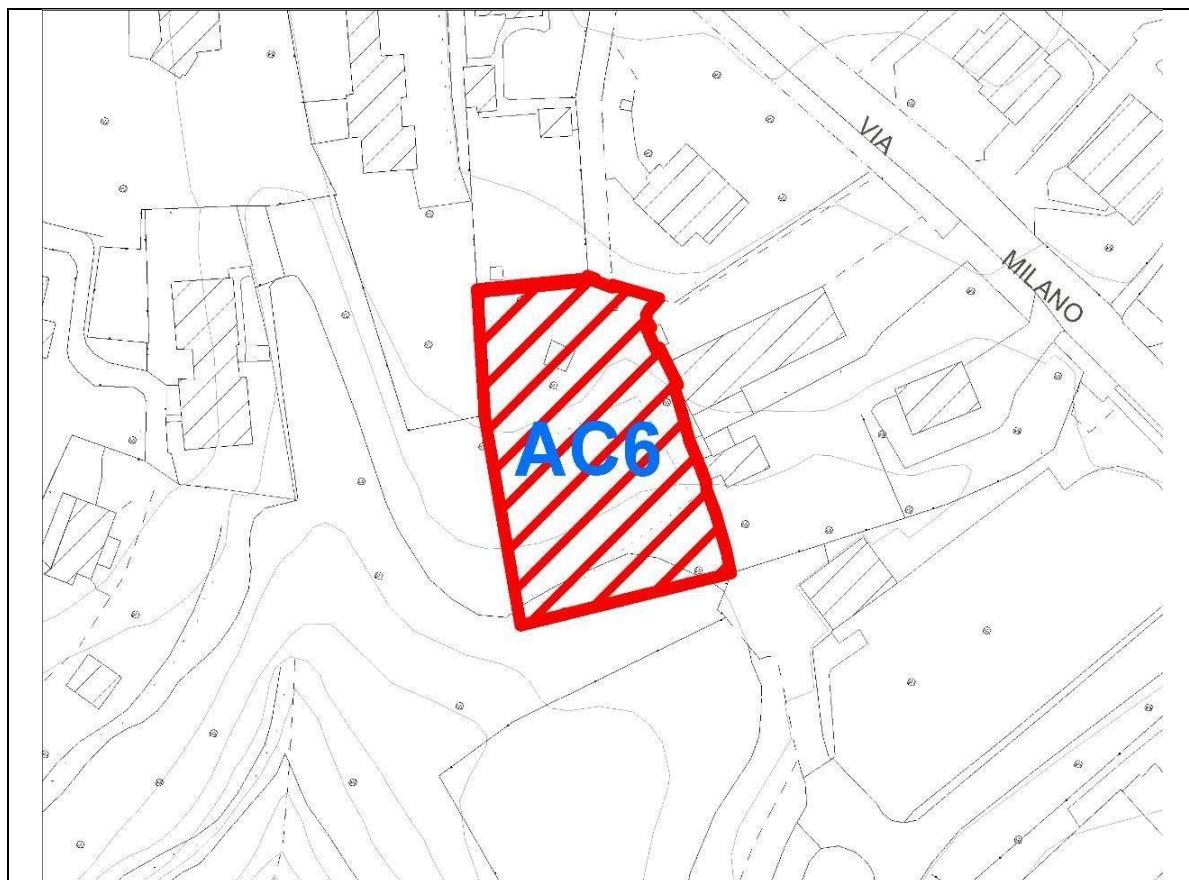
Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:

Comparto raggiungibile dalla Via Milano SP n. 31. Trattasi di un'area già urbanizzata, per la quale il PRG prevedeva la possibilità di edificazione inserendola nella zona residenziale di completamento rado.



Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con vincoli	Non si segnala la presenza di vincoli specifici
Classificazione geologica e sismica	IIc – Z4b
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze

Superficie territoriale* (ST)	1800 mq
Dotazione edificatoria del comparto	1080 mc.
Indice massimo IFM applicabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimento volumetrico	0,8 mc/mq
Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota necessaria per il soddisfacimento dello standard da determinare, in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi, dovrà essere monetizzata.
Aree per infrastrutture viarie	Deve essere garantita, da parte dell'attuatore del Piano, la realizzazione della viabilità d'accesso e tutte le urbanizzazioni e gli allacciamenti necessari, a norma della legislazione vigente.
H. max	10,00 ml
IC Indice di copertura	30%
Destinazione d'uso principale	R - residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
N° abitanti teorici	7



Prescrizioni e Indicazioni:

Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03 - "Carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13. "Norme di valenza paesistica"

- Il progetto dovrà cercare di limitare l'impermeabilizzazione del suolo e prevedere quinte arboree sul lato paesaggisticamente significativo e prossimo alle residenze.
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali.

4.7 Ambito AC7

Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:

Comparto accessibile da Via al Lago.

Trattasi di un'area già urbanizzata inserita nel tessuto edificato, per la quale il PRG prevedeva l'edificabilità come zona residenziale di completamento rado.



Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con vincoli	Non si segnala la presenza di vincoli specifici
Classificazione geologica e sismica	IIc – Z4b
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale* (ST)	2400 mq
Dotazione edificatoria del comparto	1440 mc.
Indice massimo IFM applicabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimento volumetrico	0,8 mc/mq

Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota necessaria per il soddisfacimento dello standard, da determinare in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi, dovrà essere monetizzata.
Area per infrastrutture viarie	Deve essere garantita da parte dell'attuatore del Piano, la realizzazione della viabilità d'accesso e tutte le urbanizzazioni e gli allacciamenti necessari, a norma della legislazione vigente.
H. max	10,00 ml
IC Indice di copertura	30%
Destinazione d'uso principale	R - residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
N° abitanti teorici	10



Prescrizioni e Indicazioni:

- Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03 - "Carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13. "Norme di valenza paesistica"
- Il progetto dovrà cercare di limitare l'impermeabilizzazione del suolo e prevedere quinte arboree sul lato paesaggisticamente significativo e prossimo alle residenze.

4.8 Ambito AC8

Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:

Comparto accessibile da Via Vignazza



Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con vincoli	Non si segnala la presenza di vincoli specifici
Classificazione geologica e sismica	IIa- IIb - Z5 - Z4c
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze

Superficie territoriale* (ST)	3000,00 mq
Dotazione edificatoria del comparto	1800,00 mc
Indice massimo IFM applicabile a seguito ricorso incentivi, premialità e trasferimento volumetrico	0,8 mc/mq

Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico	--
Aree per infrastrutture viarie	Cessione delle aree necessarie per l'ampliamento della Via Vignazza, secondo le indicazioni della Amministrazione. Le aree cedute dovranno essere sistamate e pavimentate in base alle indicazioni comunali. Deve essere inoltre garantita, da parte dell'attuatore del Piano, la realizzazione di tutte le urbanizzazioni e gli allacciamenti necessari, a norma della legislazione vigente
H. max	10,00 ml
IC indice di copertura	30%
IP Indice di permeabilità	40%
Destinazione d'uso principale	R - residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
N° abitanti teorici	12

