



## piano di governo del territorio(PGT)

### Piano delle Regole – Variante 2 PdR P3. Norme di attuazione - CONFRONTO



PATRICIO ENRIQUEZ architetto  
Via Delle Ande, 16 – 2051 Milano

maggio 2015  
(modificata a seguito conferenza di valutazione esclusione VAS)

**Nota:**

aaa parti di testo aggiunto

## Indice

<b>Titolo I – Disposizioni generali</b> .....	5
Art. 1 Oggetto del Piano delle regole (PdR).....	5
Art. 2 Discordanza con altre precedenti disposizioni.....	5
Art. 3 Validità ed efficacia .....	6
Art. 4 Elaborati costitutivi .....	6
Art. 5 Deroghe e rapporti con i piani attuativi comunali in corso di esecuzione.....	7
Art. 6 Prevalenza delle norme di tutela.....	8
<b>Titolo II – Definizioni e usi del territorio</b> .....	9
Art. 7 Indici urbanistici e parametri edilizi .....	9
Art. 8 Classificazione delle destinazioni d’uso funzionali .....	17
Art. 9 Mutamento della destinazione d'uso.....	18
Art. 10 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati.....	20
Art. 11 Modalità di attuazione del Piano delle Regole .....	21
Art. 12 Definizione degli interventi edilizi .....	22
Art. 13 Interventi di manutenzione ordinaria (M1) .....	22
Art. 14 Interventi di manutenzione straordinaria (M3).....	22
Art. 15 Interventi di restauro (R) e di risanamento conservativo (Rc) .....	23
Art. 16 Interventi di ristrutturazione edilizia (Re) .....	23
Art. 17 Interventi di ristrutturazione urbanistica (Ru).....	23
Art. 18 Interventi di nuova costruzione (Nc).....	23
Art. 19 Area di pertinenza.....	23
Art. 20 Interventi di tutela e sviluppo del verde urbano .....	24
Art. 21 Urbanizzazione primaria .....	25
Art. 22 Urbanizzazione secondaria .....	25
Art. 23 Parcheggi privati .....	25
<b>Titolo III - Sistema delle dotazioni territoriali ed ecologiche</b> .....	26
<b>Capo I Mobilità</b> .....	26
Art. 24 Campi di competenza .....	26
Art. 25 Classificazione della viabilità .....	26

Art. 26	La rete della viabilità locale.....	27
Art. 27	La rete primaria dei percorsi pedonali .....	27
<b>Capo II Dotazioni ecologiche.....</b>		<b>29</b>
Art. 28	Permeabilità dei suoli, alberi e arbusti .....	29
<b>Titolo IV - Sistema insediativo .....</b>		<b>31</b>
Art. 29	Tessuti urbani. Criteri generali di intervento .....	31
<b>Capo I Sistema insediativo storico .....</b>		<b>32</b>
Art. 30	Tessuto storico consolidato .....	32
<b>Capo II - Ambiti urbani consolidati.....</b>		<b>35</b>
Art. 31	Ambiti isolati lungolago a bassa densità.....	35
Art. 32	Tessuto lungolago a media densità.....	36
Art. 33	Tessuto prevalentemente residenziale della città bassa.....	37
Art. 34	Tessuto prevalentemente residenziale della città alta a bassa densità .....	38
Art. 35	Tessuto prevalentemente residenziale della città alta a media densità.....	39
Art. 36	Disciplina di riuso a fini abitativi dei sottotetti.....	40
Art. 37	Tessuto del casinò .....	40
Art. 38	Tessuto artigianale .....	41
<b>Capo III Ambiti di trasformazione.....</b>		<b>42</b>
Art. 39	Ambiti di trasformazione .....	42
Art. 40	Ambiti di espansione del PRG vigente sottoposti a piani attuativi approvati o in corso di attuazione.....	42
<b>Titolo V - Territorio extraurbano .....</b>		<b>44</b>
Art. 41	Tessuto boschivo .....	44
Art. 42	Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisione).....	45
Art. 43	Inserimento ambientale .....	45
Art. 44.	Aree a rischio archeologico.....	46
<b>Titolo VI - Norme assetto geologico, idrogeologico e sismico .....</b>		<b>47</b>
Art. 45	Applicazione.....	47
Art. 46	Classe 2 .....	47
Art. 47	Classe 3 .....	47
Art. 48	Classe 4 .....	48

## **Titolo I – Disposizioni generali**

### **Art. 1 Oggetto del Piano delle regole (PdR)**

1. Il Piano delle Regole (PdR) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i. definisce e disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

2. Il PdR, sulla base delle indicazioni del DdP, perimetra gli Ambiti urbani consolidati, articolandoli per Tessuti urbani, in base ai criteri definiti dalla LR 12/2005.

3. Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

### **Art. 2 Discordanza con altre precedenti disposizioni**

1. A decorrere dall'entrata in vigore del PdR in caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio ed altri regolamenti comunali, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Norme, queste ultime.

2. In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PdR; sono altresì prevalenti su quelle del PdR le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

3. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente documento, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

4. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T. prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

5. In caso di difformità tra le previsioni del PdR e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore (studio geologico, piano urbano del traffico, ecc.), per determinarne la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.

### **Art. 3 Validità ed efficacia**

1. Il Piano delle Regole (PdR), che non presenta termini di validità, è sempre modificabile ricorrendone i presupposti legittimanti, ha carattere vincolante e produce effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 12/2005.

2. I titoli edilizi abilitativi conseguiti anteriormente alla data di adozione del PdR, anche se in contrasto con le sue prescrizioni, mantengono la loro validità, purché i lavori risultino iniziati e vengano terminati entro i termini fissati per la loro validità. Eventuali e motivate proroghe possono essere accordate esclusivamente per interventi interni alla sagoma per lavori di completamento e finitura.

### **Art. 4 Elaborati costitutivi**

Il PdR risulta costituito dai seguenti elaborati:

#### **PdR Piano delle Regole**

*Redatto secondo quanto disposto dall'art. 10 della LR 12/2005 e secondo i punti 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 e 4.5 delle Modalità per la pianificazione comunale secondo la Regione Lombardia*

#### *Analisi e interpretazione*

**PdR A1. Città consolidata**

**PdR A1.1 Usi degli edifici**

**PdR A1.2 Tipologie edilizie**

**PdR A1.3 Altezze prevalenti**

**PdR A2. Città storica**

- PdR A2.1** Uso degli edifici
- PdR A2.2** Tipologia degli edifici
- PdR A2.3** Altezze degli edifici

*Progetto*

**PdR P1.** Assetto della città consolidata – tavola delle regole (scala 1:2.000)

**PdR P2.** Assetto della città storica: interventi ammessi (scala 1:500)

**PdR P3.** Norme di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole é inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, che ne costituisce parte integrante e sostanziale ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

Nelle norme tecniche dello studio geologico, parte integrante e sostanziale di tutti gli atti del PGT, con particolare riguardo al Documento di Piano ed al Piano delle Regole, sono definite le limitazioni imposte dalle varie classi di fattibilità nonché le eventuali indagini di dettaglio ritenute necessarie al fine di ogni intervento edilizio in progetto.

**Art. 5 Deroghe e rapporti con i piani attuativi comunali in corso di esecuzione.**

1. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del PdR è ammessa nei casi espressamente previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

2. Per i lotti compresi in piani o programmi attuativi comunali, comunque essi denominati, vigenti alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nelle tavole 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.

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 del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, ovvero a seguito del collaudo positivo delle opere e rilascio del certificato di agibilità, i piani attuativi a carattere

residenziale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'art. n.34 delle presenti norme.

#### **Art. 6 Prevalenza delle norme di tutela**

1. Per quanto attiene al sistema delle tutele nel loro complesso (ambientali e paesaggistiche, antropiche e infrastrutturali, storico - culturali, idrogeologiche ed idrauliche), il PdR rimanda agli elaborati del Quadro Conoscitivo (QC) e agli studi specialistici che risultano parte integrante del Documento di piano, con particolare riferimento all'assetto geologico, idrogeologico e sismico redatto ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, nonché alle norme statali e regionali vigenti.



## Titolo II – Definizioni e usi del territorio

### Art. 7 Indici urbanistici e parametri edilizi

1. I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica, urbanistica ed edilizia delle varie zone del Piano di Governo del Territorio.

*St = Superficie territoriale (mq)*

E' l'intera area di un ambito territoriale sottoposto a pianificazione attuativa, comprensiva della superficie fondiaria e delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla quale viene determinata la S<sub>lp</sub> massima ammissibile, ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

*It = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)*

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (S<sub>lp</sub>) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

*Sf = Superficie fondiaria (mq)*

E' la superficie del lotto edificabile, intendendosi per tale l'area di pertinenza della costruzione come successivamente definita, con l'esclusione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste.

*Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)*

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (S<sub>lp</sub>) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

*V = Volume (mc)*

Ai fini del dimensionamento del carico urbanistico (standard) e della quantificazione del contributo di costruzione per le funzioni residenziali, per tutti gli edifici il volume è determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza virtuale di m

3,30 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili o ad altre funzioni.

*Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)*

E' la somma di tutte le superfici dei piani abitabili o agibili, sia interrati che fuori terra, compresi entro il perimetro delle chiusure esterne, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, degli edifici.

Sono esclusi dal calcolo della Slp:

Per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione residenziale e/o accessoria alla residenza:

a1) le superfici destinate a parcheggio e relativi spazi di manovra (box e posti auto) anche in eccedenza alle quantità minime obbligatorie per legge, sia in interrato che fuori terra;

a2) (comma eliminato);

a3) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici posti esternamente o in aderenza alla sagoma dell'edificio e i vani tecnici posti internamente alla sagoma dell'edificio, cioè i vani tecnici e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, ecc.

a4) le parti di fabbricato destinate a cantina e/o locali accessori di stretta pertinenza della residenza, per le quali è prevista la presenza anche temporanea di persone purché soddisfino tutti i seguenti requisiti:

- non siano dotati dei requisiti di aerazione e illuminazione previsti dal regolamento locale di igiene per i locali abitabili e che non abbiano un'altezza interna netta superiore o uguale a m. 2,40, ivi comprese le eventuali tolleranze di misura (2%) di cui all'art. 34 comma 2 ter del D.P.R. 380/2001;
- la superficie aeroilluminante non superi il rapporto di 1/12.

a5) i sottotetti accessibili e i volumi posti sopra le coperture piane che non presentino requisiti di abitabilità e a condizione che:

- le falde della copertura non superino la pendenza di 30°;
- la superficie aeroilluminante non superi il rapporto di 1/12;

- non abbiano un'altezza ponderale utile media uguale o maggiore di 2,40 m; le altezze dovranno essere calcolate in riferimento agli elementi strutturali, pertanto non si terrà conto di ribassamenti, controsoffitti, strati isolanti e pavimenti sopraelevati;
- a6) le superfici dei vani scala, pianerottoli e vani ascensori a servizio di più di due alloggi, calcolate in mezzera dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani dell'edificio sino ad una superficie massima di 20 mq per ogni piano fuori terra;
- a7) gli spazi e/o gli edifici a destinazione pubblica, di cui all'art.9 Lr. 12/2005.

Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali e artigianali, nonché alle attività turistiche, commerciali e terziari, la Slp si determina sommando la superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone, fatto salvo quanto indicato al precedente punto a4). Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività industriali e/o artigianali, si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con l'esclusione degli spazi necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

Non rientrano nel calcolo della Slp delle attività commerciali le aree a disposizione dei consumatori; ad esempio: le gallerie con le relative uscite di sicurezza e servizi, le scale mobili, i mall, gli ascensori, i nastri trasportatori, le aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra.

Negli immobili aventi destinazione terziarie e commerciali, artigianali di servizio, produttive, ricettive e di servizio pubbliche e private, sono esclusi dal calcolo della Slp le superfici destinate a parcheggio e relativi spazi di manovra (box e posti auto) anche in eccedenza alle quantità minime obbligatorie per legge, sia in interrato che fuori terra.

*Sv = Superficie di vendita (mq)*

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici,

autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la  $S_v$  è computata nella misura di 1/10 della  $S_{lp}$  se questa è inferiore a mq 2.500 e di 1/4 della  $S_{LP}$ , se questa è superiore a tale limite.

*H = Altezza massima del fabbricato (m)*

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito o tessuto del piano.

L'altezza si misura dalla quota del pavimento del primo piano abitabile lungo il fronte dell'edificio fino alla maggiore delle seguenti:

1. intradosso dell'ultima soletta del piano abitabile o agibile più alto (fig. 1);
2. filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore rispetto all'intradosso dell'ultima soletta del piano abitabile o agibile più alto (fig. 2);
3. intersezione dei piani inclinati più alti costituenti le falde.

Nel caso l'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto ed abbia i requisiti di abitabilità o agibilità, all'altezza di cui ai punti 1, 2 e 3 si aggiunge la media delle altezze delle linee di imposta e di colmo misurati al lordo delle strutture portanti quali travetti e colmi (fig. 3 e 4).

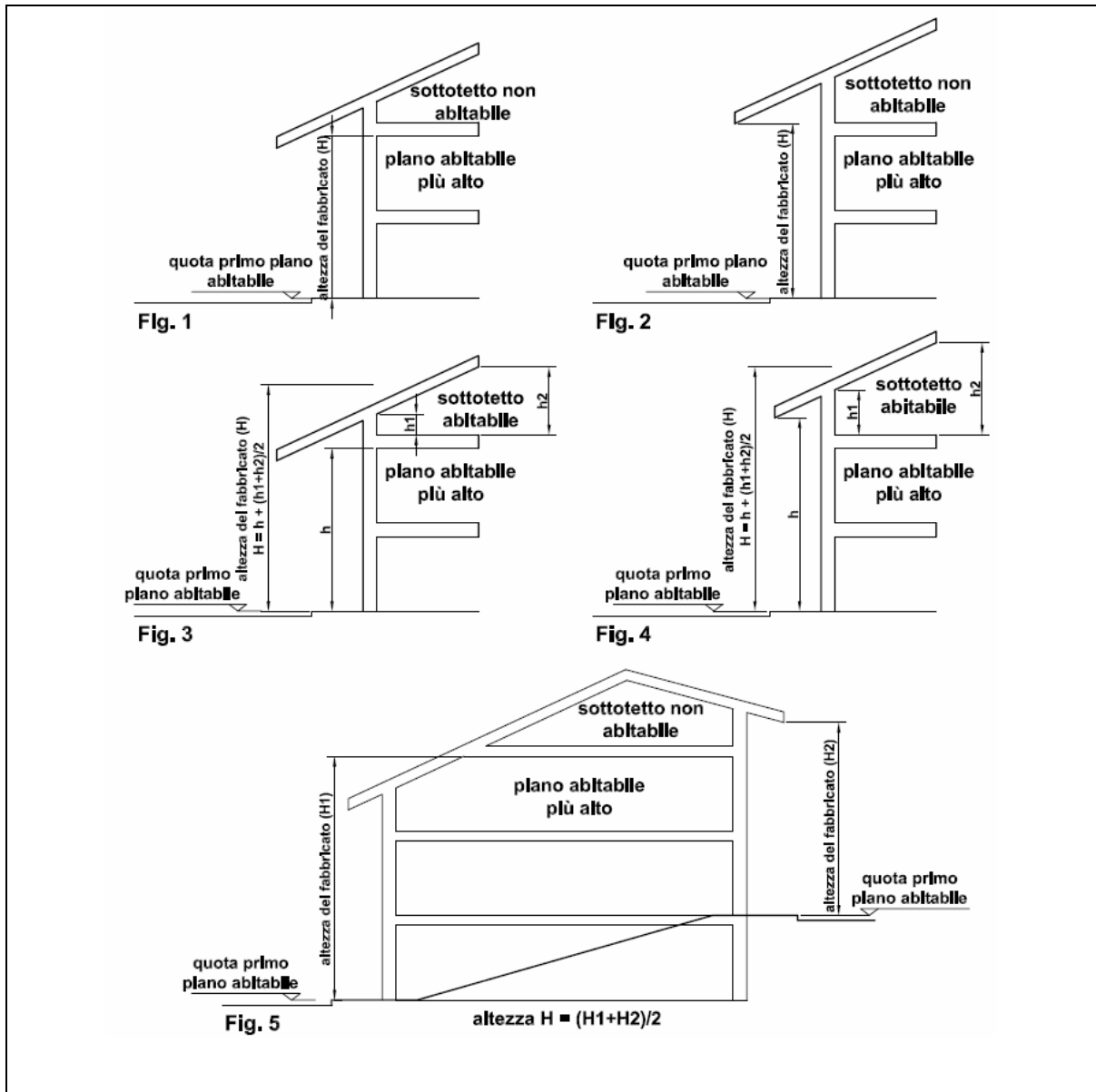
Per gli edifici costruiti su terreni in pendenza, l'altezza è calcolata come media delle altezze misurate a valle e a monte determinate, entrambe, come precedentemente indicato (fig. 5).

Nel caso di edifici a gradoni, su terreni in pendenza, l'altezza è calcolata per ciascun corpo a gradone, purché ogni gradone sia arretrato per una profondità superiore a 10,00 m. rispetto la facciata dell'antistante gradone posto a valle. In questo caso i riferimenti per il calcolo dell'altezza dei gradoni intermedi sono assunti a partire dal fronte del gradone intermedio, e le altezze si determinano come precedentemente indicato (fig. 6). Comunque il fabbricato non può articolarsi per più di tre corpi di fabbrica e più di due gradoni.

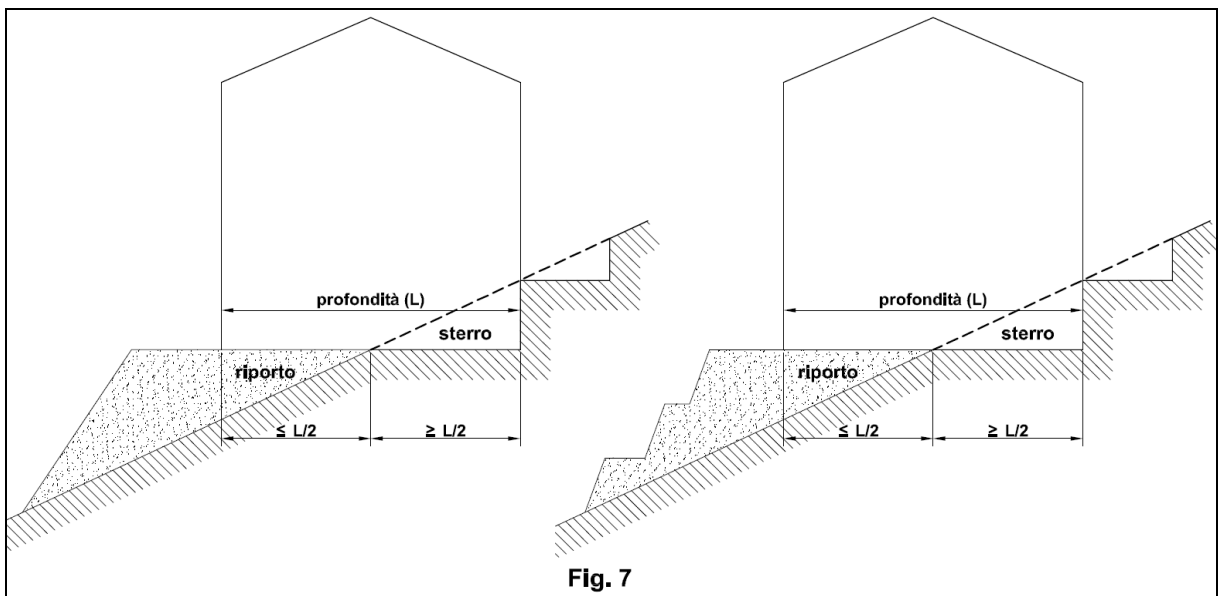
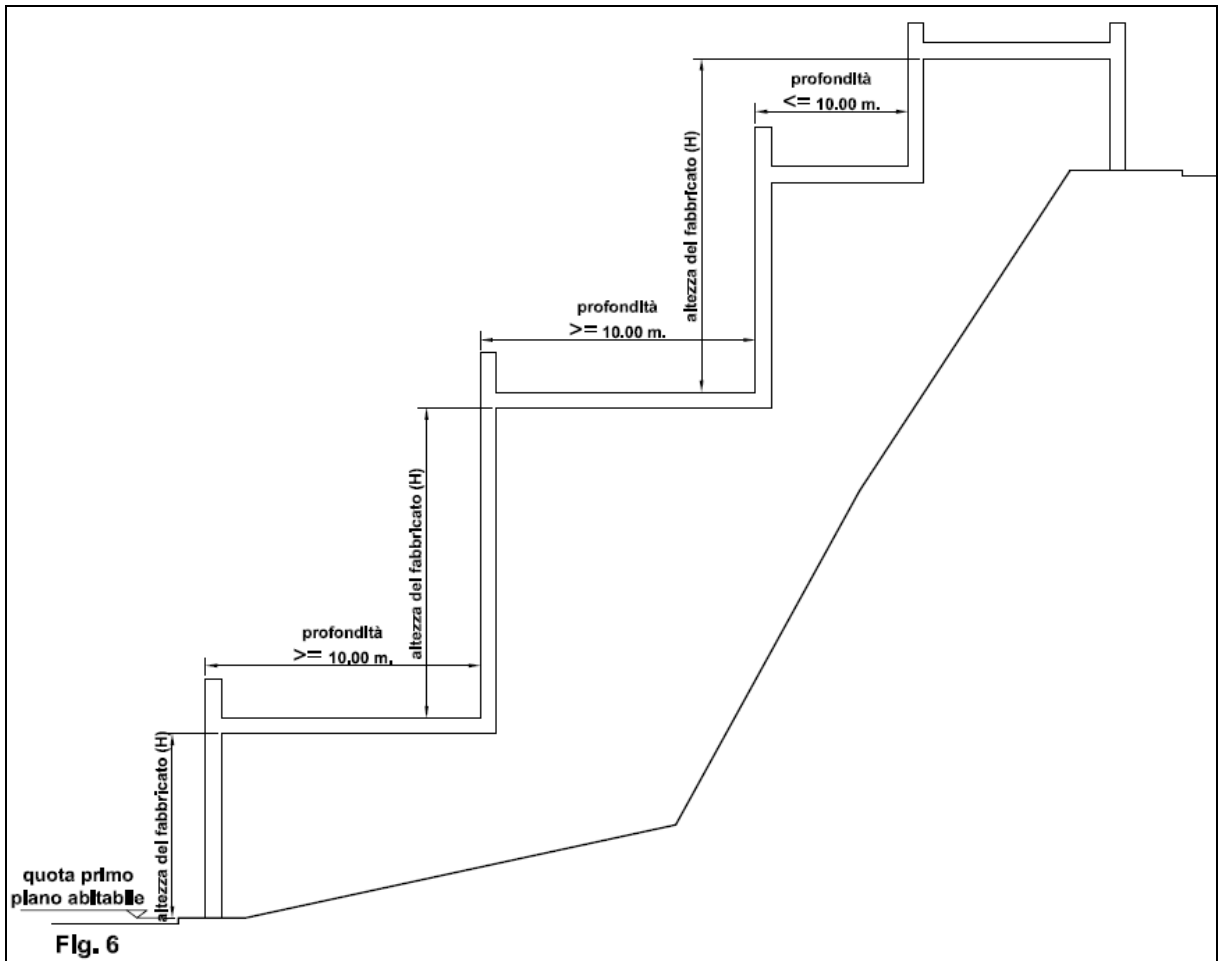
Inoltre la prima superficie abitabile o non agibile, posta a valle, dovrà appoggiare direttamente sul terreno senza la realizzazione di qualsiasi tipo di strutture intermedie che innalzino artificialmente queste superfici dal terreno stesso, mediante l'appoggio di almeno metà della superficie del piano di appoggio sul terreno naturale anche rimodellato mediante operazioni di scavo (sterro), mentre la restante parte dovrà appoggiare su terreno rimodellato mediante opportune operazioni di riporto e sostegno,

al fine di garantire un inserimento adeguato delle costruzioni dal punto di vista paesaggistico (Fig. 7).

Sottostante ad ogni gradone o al corpo di fabbrica è consentita la realizzazione di un solo piano destinato a superfici non abitabili/non agibili poste fuori terra o parzialmente fuori terra. Allo stesso modo al di sopra dell'ultima soletta del piano abitabile o agibile più alto è consentito la realizzazione di un solo piano destinato a superfici non abitabili/non agibili.



schemi esemplificativi



schemi esemplificativi

$Sc = Superficie\ coperta$

E' determinata dalla proiezione a terra di tutti i corpi di fabbrica esistenti e previsti sul suolo e nel soprasuolo con esclusione degli sporti di gronda, dei terrazzi o balconi

aggettanti (purché l'aggetto non sia, rispetto alla facciata, maggiore di m 1,50) e delle pensiline aperte su almeno tre lati (purché il relativo sporto non sia, rispetto alla facciata, maggiore di m 2,00).

*Rc = Rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto (%)*

Percentuale massima ammessa della superficie coperta dell'edificato o dell'edificio sulla superficie fondiaria.

*Dp = Distacco minimo tra pareti (finestate e non) e pareti (finestate e non) di fabbricati antistanti*

Si determina misurando ortogonalmente la distanza minima fra le pareti (finestate e non) dell'edificio da costruire rispetto alle pareti (finestate e non) di edifici antistanti esistenti sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti. La distanza minima di 10,00 m. va verificata comunque, anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata. Al fine della presente definizione:

- a) si intende finestrata una parete con aperture qualificabili come vedute ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile;
- b) nel calcolo del distacco non si tiene conto degli sporti previsti sulla parete in progetto ed esclusi dalla verifica della superficie coperta, nonché dei vani scala (aperti o chiusi) che risultano esistenti alla data di adozione del 1° Pgt;
- c) la verifica del distacco si opera sulle ortogonali della parete da costruire;
- d) la distanza minima da rispettarsi tra pareti finestrate è quella stabilita dal DI 1444/1968.

I disposti del presente articolo sono immediatamente prevalenti rispetto ad eventuali minori distanze richiamate nella presente normativa, fatta eccezione per diversi disposti di legge vigenti in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente.

*Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà*

Si determina misurando ortogonalmente la distanza minima dell'edificio da costruire nel punto più prossimo dai confini di proprietà. Al fine della presente definizione, non si tiene conto degli sporti esclusi dalla verifica della superficie coperta, nonché dei vani scala (aperti o chiusi) che risultano esistenti alla data di adozione del 1° Pgt.

È ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, o sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed in reciproca aderenza mediante convenzionamento scritto tra le parti al rilascio del titolo abilitativo ad edificare.

Inoltre, è ammessa l'edificazione a confine di autorimesse pertinenziali al fabbricato purché abbiano un'altezza massima di m 2,50 all'estradosso del solaio di copertura e previo convenzionamento scritto tra i proprietari confinanti.

*D<sub>s</sub> = Distanza minima del fabbricato dalle strade*

1. Si determina misurando ortogonalmente la distanza minima dell'edificio da costruire rispetto al ciglio stradale, intendendosi per tale la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le relative aree di pertinenza (fossi, scoli, banchine, ecc.), come definite dal D. Lgs. 285/92 e D. Lgs. 495/92 e s.m.i. Sono esclusi i corpi aggettanti rispetto al filo del fabbricato sino a m 1,50, nonché i vani scala (aperti o chiusi) che risultano esistenti alla data di adozione del 1° Pgt.

2. Il distacco minimo e le distanze minime di cui alle precedenti definizioni vengono verificati solo in presenza di interventi di nuova costruzione e di interventi di demolizione e ricostruzione; per gli edifici esistenti sono comunque consentite nuove aperture di porte e/o finestre prospicienti pareti cieche, nonché la modifica delle dimensioni di aperture esistenti a distanza inferiore al parametro  $D_p$ , nel rispetto delle norme del Codice Civile.

3. Il distacco e le distanze suddetti non sono verificati per gli interventi di soprizzo di edifici esistenti che determinano un incremento dell'altezza reale (calcolata al nuovo filo gronda, in caso di copertura a due o più falde ed al nuovo estradosso della copertura ove questa sia piana) fino a m 1,00, con l'obbligo di mantenere la conformazione architettonica della copertura esistente che viene modificata.

4. In tutti gli ambiti e tessuti urbani individuati dal Piano di Governo del Territorio, la distanza  $D_s$  e conseguente  $D_c$  può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni,



quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale o la cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via o per un miglior inserimento architettonico ambientale delle costruzioni nel contesto di riferimento, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori.

5. In tutti gli ambiti e tessuti urbani individuati dal Piano di Governo del Territorio si applicano le seguenti distanze, fatto salvo quanto indicato ai precedenti commi:

$D_c \geq m. 5.00$

$D_p \geq m. 10.00$

$D_s \geq m. 5.00$

*Distanza minima dalle strade pedonali*  $\geq m. 2.50$

## **Art. 8 Classificazione delle destinazioni d'uso funzionali**

1. Le destinazioni d'uso funzionali sono raggruppate e articolate nelle seguenti categorie.

### *U1 Funzione abitativa*

Comprende tutti gli usi residenziali, compresi quelli temporanei e specializzati.

### *U2 Funzioni terziarie e commerciali*

Comprende i pubblici esercizi, le attività professionali e gli usi commerciali aventi dimensione inferiore o uguale a mq 500 di superficie di vendita.

Comunque le attività commerciali di piccole dimensioni (aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150), le attività terziarie aventi superficie lorda di pavimento inferiore a mq. 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito e pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari. In tal senso queste attività sono ammesse in tutti gli ambiti e tessuti del PdR e non comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

### *U3 Funzioni artigianali di servizio*

### *U4 Funzioni di servizio, pubbliche e private*

(come definite dal Piano dei Servizi)

*U5 Funzioni ricettive e alberghiere*, comprese le attività connesse (quali ristoranti, bar, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative), come classificate tipologicamente dalla Lr 15/ 2007 (“Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo”) e s.m.i.

*U6 Funzioni produttive*.

2. Per ognuno dei tessuti (urbani ed extraurbani) individuati dal PdR, vengono indicati le destinazioni d’uso principali, complementarie od accessoria o compatibile, nonché le destinazioni d’uso non ammissibili.

3. Per unità immobiliare s’intende il complesso di vani e/o di spazi coperti e relativi accessori e pertinenze organizzati (strutturalmente e catastalmente) per un'utilizzazione unitaria.

Negli articoli successivi relativi agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione sono indicati le destinazioni d’uso del territorio previste, con eventuali quantità percentuali minime e massime, da definire su proposte delle proprietà formulate in sede di piano urbanistico attuativo.

Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di destinazioni d’uso non specificatamente previste nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando le nuove destinazioni d’uso a quelle previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi pubblici e privati. La determinazione delle destinazioni d’uso assimilabili spetta all’Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 9 Mutamento della destinazione d'uso**

1. La destinazione d’uso in atto dell’immobile o dell’unità immobiliare è quella stabilita dai titoli edilizi ed abilitativi rilasciati ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

2. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie, nel rispetto delle destinazioni previste nei diversi ambiti e tessuti del piano.

3. I mutamenti di destinazione d'uso d'immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune e si applicano le disposizioni di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

4. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.

5. Tutti i casi di mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con Slp maggiore di mq 150 comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" solamente nei seguenti casi:

a) conversione d'uso da funzioni abitative (U1) a funzioni terziarie e commerciali (U2), escluse le attività con Slp inferiore a 150 mq.

In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di 22 mq ogni 100 mq di Slp;

b) conversione d'uso da funzioni artigianali (U3) o funzioni produttive (U6) a funzioni terziarie e commerciali (U2), escluse le attività con Slp inferiore a 150 mq.

In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di 65 mq ogni 100 mq di Slp.

c) conversione d'uso da funzioni abitative (U1) o attività terziarie e commerciali (U2) a funzioni ricettive e alberghiere (U5), escluse le attività con Slp inferiore a 150 mq.

In questi casi il maggior fabbisogno di “aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ” è stabilito nella misura di 100 mq ogni 100 mq di Slp.

6. 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, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d’uso o di costituzioni di “aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ” che abbiano interessato l’area o l’edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativi edilizia.

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

Ai fini dell’ottemperanza del conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si applica quanto previsto all’art. 42 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

#### **Art. 10 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati**

1. In tutte le nuove costruzioni vanno previsti spazi di parcheggio privato P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva.

In tale tabella sono inoltre riportate le dotazioni minime di parcheggi pubblici P2 da ricavare all’interno dei piani urbanistici attuativi. Per gli interventi soggetti a Piano di Recupero, potrà essere consentita la monetizzazione degli standard urbanistici ed in particolare dei parcheggi.

Le dotazioni di parcheggi P1 per le attrezzature pubbliche di interesse generale sono sempre indicate nella tabella successiva.

<i>Usi</i>	<i>P1</i>	<i>P2</i>
Abitativo	1 mq/3,5 mq Slp	1 mq/4 mq Slp
Terziario e commercio	1 mq/3,5 mq Slp	1 mq/1 mq Slp
Artigianato di servizio	1 mq/3,5 mq Slp	1 mq/1 mq Slp

Funzioni di servizio	1 mq/3,5 mq Slp	1 mq/1 mq Slp
Usi alberghieri	1 mq/3,5 mq Slp	4 mq/5 mq Slp
Attrezzature pubbliche di interesse generale	1 mq/3,5 mq Slp	1 mq/4 mq Slp

2. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto debitamente registrato e trascritto. Per destinazioni residenziali può essere computata anche la superficie utile lorda delle autorimesse.

3. Per le dotazioni di P1 relative agli usi commerciali e terziari, il 50% di tale dotazione dovrà essere di uso pubblico all'interno del lotto, ma all'esterno del perimetro della recinzione, in corrispondenza dell'ingresso, pur rimanendo di proprietà privata (con a carico la relativa manutenzione).

4. Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili), per cui sono richiesti solo parcheggi P1, questi non devono essere inferiori al 20% della superficie fondiaria.

5. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente piano. Dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

#### **Art. 11 Modalità di attuazione del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole si attua tramite:

*Attività edilizia libera* secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

*Intervento edilizio diretto* e precisamente: permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività e comunicazione di inizio attività edilizia libera, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

*Permesso di costruire convenzionato* nei casi previsti dalle norme degli ambiti e tessuti, secondo quanto disposto dalla L.R. n. 12/2005, art. 10, comma 2.

*Permesso di costruire* nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.60 della L.R. 12/2005.

*Opere pubbliche* secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

*Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata*, prescritti dal Piano o proposti dai privati.

2. Nel PdR sono individuati gli ambiti dove è possibile procedere alla formazione di un piano attuativo con la specificazione della tipologia di detto piano.

La Slp realizzabile all'interno di ciascun ambito o tessuto assoggettato a piano attuativo è indicata nelle norme di ciascun ambito o tessuto.

Ove non diversamente specificato si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito o tessuto nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificatamente individuati dal presente PdR è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e 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 cedere.

3. Il territorio campionesese è interessato da specifici vincoli ambientali e idrogeologici. Nella presentazione dei titoli abilitativi dovranno essere evidenziati e rispettati tali vincoli.

#### **Art. 12 Definizione degli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale, ovvero si assumono le definizioni individuate dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

#### **Art. 13 Interventi di manutenzione ordinaria (M1)**

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. a) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

#### **Art. 14 Interventi di manutenzione straordinaria (M3)**

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. b) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

#### **Art. 15 Interventi di restauro (R) e di risanamento conservativo (Rc)**

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. c) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

#### **Art. 16 Interventi di ristrutturazione edilizia (Re)**

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. d) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

#### **Art. 17 Interventi di ristrutturazione urbanistica (Ru)**

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. f) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

#### **Art. 18 Interventi di nuova costruzione (Nc)**

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. e) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

#### **Art. 19 Area di pertinenza**

1. Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una S<sub>lp</sub> pari a quella massima consentita dal Piano.

2. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

3. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza corredata dei relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo mediante atto avente per oggetto lo specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, quale servitù di diritto pubblico, atto da

trascriversi a favore del Comune nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

4. L'atto suddetto, da perfezionare prima del rilascio del titolo abilitativo, deve indicare la Slp utilizzata, nonché indicare l'area fondiaria di pertinenza. Il vincolo di pertinenza, per effetto anche della sua trascrizione, non può essere utilizzato una seconda volta a fini edificatori.

5. Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti formali di ordine urbanistico-edilizio deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria a generare la volumetria insediata in base all'applicazione dell'indice di zona assegnata dal PRG approvato in data 21/07/1972. Ai fini della determinazione dell'area di pertinenza ai sensi del precedente comma, non si tiene conto dei frazionamenti dell'area intervenuti in data successiva alla formazione del titolo ovvero all'approvazione (21/07/1972) del PRG.

#### **Art. 20 Interventi di tutela e sviluppo del verde urbano**

1. L'abbattimento di alberi d'alto fusto (aventi diametro superiore a metri 0,20, misurato a metri 1,00 dal piano di campagna), è soggetto ad un nulla - osta dell'Ufficio tecnico comunale. Tale nulla - osta dovrà essere accompagnata da uno schema progettuale di risistemazione ambientale che preveda il ripristino, qualora ciò sia possibile, delle alberature con essenze adeguate.

L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo in casi di pubblica utilità o per altra motivata giustificazione.

2. In tutti i progetti edilizi e in tutti i piani urbanistici attuativi, le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. Gli stessi progetti dovranno prevedere il rispetto delle alberature di pregio esistenti, avendo cura anche, per le parti interessanti il sottosuolo, di non offenderne l'apparato radicale e di non variarne il drenaggio e il rifornimento idrico.



3. La sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. In ogni progetto di sistemazione a verde dovranno essere indicate le parti sistemate a prato, a giardino e le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate; non meno dell'80% delle essenze utilizzate dovrà appartenere alle specie autoctone della zona; di queste, almeno il 70% dovrà essere a latifoglie.

#### **Art. 21 Urbanizzazione primaria**

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area (di cui all'art. 44 della Lr 12/2005).

2. L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria è accertata quando siano presenti, nell'intorno del lotto, i servizi di cui al precedente comma e gli stessi abbiano caratteristiche dimensionali e di potenzialità idonee rispetto alla domanda in atto e infine quando la qualità dei manufatti sia tale da non richiedere estesi interventi manutentivi straordinari.

#### **Art. 22 Urbanizzazione secondaria**

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita della comunità locale (di cui all'art. 44 della Lr 12/2005).

#### **Art. 23 Parcheggi privati**

1. In tutti gli interventi devono essere riservati spazi di parcheggio privati, tenendo conto anche di quelli necessari alla manovra e all'accesso (calcolati in misura non inferiore alla dotazione prescritta dalla legge) comunque seguendo le dotazioni prescritte nell'articolo 10 delle presenti norme.

2. I parcheggi pertinenziali esistenti prima di qualunque tipo di intervento edilizio vanno mantenuti ove anche di superficie superiore a quelle previsti dai nuovi insediamenti..

## **Titolo III - Sistema delle dotazioni territoriali ed ecologiche**

### **Capo I Mobilità**

#### **Art. 24 Campi di competenza**

1. E' compito dei progetti settoriali e specialistici dare attuazione all'assetto delle infrastrutture della mobilità individuato dal Documento di Piano (DdP), sia attraverso interventi inseriti nel programma comunale delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno delle trasformazioni urbanistiche programmate dal piano, verificando che esse corrispondano per caratteristiche, funzionalità e prestazioni alle indicazioni del DdP.

2. Le indicazioni del DdP relative alle strade di previsione e a quelle esistenti hanno valore vincolante per quanto riguarda la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione esecutiva dei singoli progetti infrastrutturali, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato, nonché le caratteristiche specifiche della sede stradale.

3. Congiuntamente alla progettazione delle infrastrutture, dovranno essere previste ed attuate le opere e le sistemazioni delle opere di mitigazione (naturali e artificiali) e di ambientazione paesaggistica delle infrastrutture.

4. Il Piano delle Regole dettaglia negli articoli che seguono le caratteristiche tecniche e prestazionali delle infrastrutture individuate e di relativa competenza.

5. La rete della viabilità locale, nonché la rete primaria dei percorsi ciclopedonali potrà inoltre essere prevista all'interno dei piani e dei programmi attuativi comunali, di raccordo e completamento dello schema di rete previsto dal DdP e specificato nel PdR.

#### **Art. 25 Classificazione della viabilità**

1. La classificazione della viabilità è stata effettuata dal Piano delle Regole sulla base dei tipi stradali individuati dal Nuovo Codice della Strada (DLgs 285/1992 e s.m.i.) e alla sua

interpretazione locale effettuata dal presente PdR. In particolare, il Piano delle Regole, a partire dalla vigente perimetrazione del Centro abitato, classifica:

C -Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;

E - Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi.

2. Gli strumenti di settore che disciplinano il traffico e la mobilità locale possono individuare la gerarchia delle strade: una differente gerarchia e conseguente classificazione stradale dei piani di settore rispetto a quella definita dal Piano delle Regole potrebbe comportare modifiche alle fasce di arretramento stradale.

#### **Art. 26 La rete della viabilità locale**

1. La rete della viabilità locale, indicata nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, si configura come la viabilità esistente e prevista a servizio degli insediamenti e dei servizi della collettività locale.

2. Le indicazioni grafiche del PdR relative alla viabilità locale hanno valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo del tracciato e la conseguente gerarchia stradale che comportano; mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione esecutiva degli eventuali progetti esecutivi infrastrutturali di adeguamento, riqualificazione e potenziamento, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato, nonché le caratteristiche specifiche della sede stradale.

3. Congiuntamente alla eventuale progettazione della viabilità, potranno essere previsti e realizzati contestualmente gli equipaggiamenti funzionali ed ambientali necessari all'ottimale caratterizzazione urbana della viabilità.

#### **Art. 27 La rete primaria dei percorsi pedonali**

1. La rete primaria dei percorsi pedonali, indicata schematicamente nelle tavole grafiche del Piano delle Regole si configura come il sistema dei percorsi pedonali a servizio degli insediamenti e dei servizi della collettività locale.

2. Le indicazioni grafiche del PdR relative alla rete dei percorsi pedonali hanno valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo e la localizzazione di massima del percorso e delle sue interconnessioni funzionali; mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione esecutiva dei progetti esecutivi per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato, nonché le caratteristiche specifiche del percorso (sezione, materiali, raccordi, ecc.).

3. Le sezioni dei percorsi, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a 1,5 m (monodirezionale) e 2,5 m (bidirezionale), ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da situazioni preesistenti (edifici, recinzioni, ecc.). I percorsi devono essere di norma separati dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello, opportunamente raccordato. Nel caso di attraversamenti carrabili, oltre a garantire la continuità piano altimetrica delle superfici, occorrerà assicurare le opportune segnalazioni di attraversamento. La pavimentazione dei percorsi dovrà garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

4. Congiuntamente alla progettazione dei percorsi, potranno essere previsti gli equipaggiamenti funzionali ed ambientali necessari all'ottimale caratterizzazione urbana della rete pedonale.

## Capo II Dotazioni ecologiche

### Art. 28 Permeabilità dei suoli, alberi e arbusti

1. Il parametro IP (permeabilità dei suoli), rappresenta la superficie da mantenere permeabile alle acque meteoriche, da verificare nelle percentuali minime articolate per le differenti zone dal Piano delle Regole. Per gli interventi diretti, si applica al suolo non occupato da costruzioni, escludendo quindi la Superficie coperta (Sc).

Per gli strumenti attuativi, si applica alla St.

2. Il parametro A (densità arborea), rappresenta il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadro di superficie di riferimento specificata nelle norme del PdR. Per gli interventi diretti, si applica al suolo non occupato da costruzioni, escludendo quindi la Superficie coperta (Sc).

Per gli strumenti attuativi, si applica alla St.

3. Il parametro Ar (densità arbustiva), rappresenta il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadro di superficie di riferimento specificata nelle norme del PdR. Per gli interventi diretti, si applica al suolo non occupato da costruzioni, escludendo quindi la Superficie coperta (Sc). Per gli strumenti attuativi, si applica alla St.

4. Le alberature esistenti di diametro del tronco superiore a metri 0,20 rilevato a 1 ml dal colletto devono essere conservate. L'abbattimento può essere effettuato mediante semplice comunicazione con allegata relazione del tecnico qualificato, nonché valutato, nel caso di trasformazione edilizia-urbanistica, nell'ambito del relativo procedimento.

Ove possibile, gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza, di dimensioni non inferiori a 4 metri di altezza e di 6 cm di diametro, misurati a 1 ml dal colletto.

E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature.

Per area di pertinenza delle alberature esistenti s'intende quella definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro del tronco dell'albero, secondo la seguente articolazione:

- per piante con diametro del tronco superiore a ml 1,00: ml 10 di raggio;

- per piante con diametro del tronco da 0,50 a ml 1,00: ml 8 di raggio;
- per piante con diametro del tronco da 0,21 a ml 0,49: ml 5 di raggio.

5. In tutti i progetti presentati, le alberature esistenti devono essere rilevate ed indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera tale da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

Potrà essere autorizzato lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico qualificato, ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario

## **Titolo IV - Sistema insediativo**

### **Art. 29 Tessuti urbani. Criteri generali di intervento**

1. Per tessuto urbano si intende un'organizzazione territoriale, urbanistica – edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali.

2. All'interno dei tessuti urbani, il DdP ed il PdR perseguono obiettivi di riqualificazione dei tessuti esistenti, di incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali.

3. Nei successivi articoli del presente titolo, per ogni tessuto esistente vengono definiti:

- i caratteri del tessuto;
- gli indici e parametri urbanistici per gli interventi edilizi;
- la normativa funzionale;
- gli indici urbanistico – ecologici e le altezze;
- eventuali prescrizioni specifiche.

4. Nei tessuti esistenti di cui ai successivi articoli, al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di un progetto specifico che dovrà essere valutato dalla competente Commissione per il paesaggio, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo, ovvero di soluzioni tecniche che convogliano, ove ritenuto possibile sulla base delle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del suolo, le acque piovane nel sistema delle acque superficiali e/o di falda.

5. Nella normativa funzionale, oltre alle destinazioni d'uso principali, sono individuate destinazioni complementarie o accessorie, utilizzabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi. Le destinazioni d'uso dovranno essere verificate per ciascun edificio o edifici interessato/i, nel caso di interventi unitari, dalla trasformazione edilizia proposta.

## Capo I Sistema insediativo storico

### Art. 30 Tessuto storico consolidato

#### 1. Articolazione

Il Piano delle Regole specifica le politiche di tutela del patrimonio storico – culturale indicate dal Documento di Piano (DdP), in recepimento sia delle disposizioni del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), sia del PTCP della Provincia di Como, sia attraverso disposizioni proprie sulla base delle indicazioni del DdP.

Il sistema insediativo storico di Campione d'Italia è costituito da:

- il *Centro storico* di Campione d'Italia, disciplinato negli elaborati grafici e normativi del PdR;
- gli *edifici di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale*, individuati dal PdR a partire dal proprio Quadro Conoscitivo (QC), riportati negli elaborati grafici e disciplinati puntualmente dal PdR.

#### 2. Caratteri

Tale ambito, che rappresenta il nucleo storico del tessuto urbano, è d'interesse storico-ambientale per le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche, sia originarie sia conseguenti al processo d'evoluzione.

Caratterizzato dalla presenza di una cortina continua su filo strada, edifici singoli o agglomerati a creare corti, di altezza variabile tra i 2-3 piani fuori terra, ed una scarsa presenza di verde privato, rappresenta il nucleo storico di Campione d'Italia. Le caratteristiche urbanistiche e architettoniche di alcuni degli edifici ne fanno derivare un interesse storico-ambientale.

La qualità degli edifici si presenta generalmente buona.

#### 3. Parametri urbanistico edilizi

- $U_f \leq$  esistente
- $R_c \leq$  esistente



#### *4. Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U1, U2
- Destinazioni non ammesse = U6

#### *5. Indici urbanistico – ecologici e altezze*

- $I_p \geq 30\%$  e nel caso la percentuale esistente risultasse inferiore non si deve peggiorare tale rapporto esistente.
- $A = 2$  alberi/100 mq
- $Ar = 2$  arbusti/100 mq
- $H =$  esistente salvo l'eventuale riallineamento agli edifici circostanti insistenti nell'impianto originario oggetto dell'intervento.

#### *2. Modalità di intervento per il Centro Storico*

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo su tutti gli edifici all'interno del perimetro del centro Storico.

Sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino l'alterazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali, nonché di recupero anche dei rustici ai fini abitativi. Questi interventi sono ammessi a titolo abilitativo semplice quando non comportano modifiche del sedime e della sagoma degli edifici esistenti, anche nel caso di recupero a fini residenziali di edifici adibiti in precedenza ad altro uso. E' ammesso l'eventuale riallineamento in altezza con gli edifici confinanti, previo parere della commissione del paesaggio.

Per sedime esistente si intende la proiezione a terra della copertura del fabbricato esistente. Per sagoma esistente si intende lo spazio formato dal sedime esistente e l'altezza massima di ingombro occupata dal fabbricato esistente sino al colmo più alto della copertura.

Nel caso l'intervento si qualifichi come ristrutturazione edilizia, non comportanti modifiche del sedime e della sagoma del fabbricato, esso è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, tipologici ed architettonici. In questo caso il permesso di costruire dovrà essere esteso almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica comportanti modifiche del sedime e della sagoma del fabbricato o interventi di nuova edificazione sono subordinati a pianificazione attuativa ovvero Piano di Recupero. In questo caso il piano attuativo dovrà essere esteso almeno ad un singolo isolato o sua parte oppure può essere limitato anche ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura a seguito di deliberazione dell'organo comunale competente per l'adozione del piano medesimo. L'ambito minimo d'intervento dovrà comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipologicamente e morfologicamente con il contesto.

Per gli edifici con affaccio sul lungo-lago è obbligatorio il mantenimento dei fronti della cortina edilizia, di interesse storico-testimoniale e paesaggistico.

### ***3. Beni di interesse storico artistico***

I beni che compongono il patrimonio storico, architettonico, culturale e testimoniale, sono beni tutelati secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 29 gennaio 2004 n° 42. L'emissione dei titoli autorizzativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia inerenti i beni culturali, è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'approvazione del progetto da parte della ente istituzionalmente competente.

Gli elaborati del PGT, in particolare il Piano delle Regole, riporta i beni di interesse artistico ed i beni meritevoli di tutela, identificati con apposito simbolo grafico.

I beni di interesse artistico corrispondono ai manufatti vincolati con specifico provvedimento da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e tutelati secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 29 gennaio 2004 n° 42.

I beni meritevoli di tutela corrispondono ai manufatti che sono sottoposti a verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 29 gennaio 2004 n° 42. ed a cui non corrisponde uno specifico provvedimento vincolistico.

Inoltre il Piano delle Regole individua uno specifico perimetro di salvaguardia per i beni sopra indicati all'interno del quale risulta obbligatorio presentare l'autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 146 del citato D.Lgs 42/2004 e/o l'esame di impatto paesistico ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

## Capo II - Ambiti urbani consolidati

### Art. 31 Ambiti isolati lungolago a bassa densità

#### 1. Caratteri

Tessuto caratterizzato da prevalente destinazione residenziale a bassa densità, con una lottizzazione basata su edifici singoli (ville monofamigliari isolate su lotto), di altezza variabile tra 1-2 piani, con una buona dotazione di verde privato.

Le ville, ubicate nella zona a nord del comune non sono raggiungibili tramite la viabilità comunale ma solo via lago.

#### 2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

-  $U_f = 0.05 \text{ mq/mq}$

-  $Sc = \max 1/9 Sf$

Nel caso in cui la costruzione preesistente superi i valori indicati, la ricostruzione potrà raggiungere la  $Sc$  e la  $Slp$  esistenti.

#### 3. Normativa funzionale

- Destinazione principale = U1, U2

- Destinazioni non ammesse = U3, U5, U6

#### 4. Indici urbanistico - ecologici e altezze

-  $I_p = 70\%$

-  $A = 2 \text{ alberi}/100 \text{ mq}$

-  $Ar = 2 \text{ arbusti}/100 \text{ mq}$

-  $H = 4,5 \text{ m}$

Norma Speciale: Nella tavola "PdR P1 - Assetto città consolidata - Le Regole", è perimetrato, con specifica simbologia grafica, una parte del lotto individuato catastalmente al foglio 2 mappale 14, su cui si può sviluppare una  $Slp$  max sino a 225,00 mq con un rapporto di copertura  $Sc = \max 1/8 Sf$ , fermo restando il rispetto di tutti gli altri parametri del presente ambito. La suddetta  $Slp$  è volta esclusivamente al recupero edilizio conservativo del manufatto esistente della fornace secondo gli interventi edilizi individuati dal successivo art. 48 (Norme assetto geologico, idrogeologico e sismico).

## **Art. 32 Tessuto lungolago a media densità**

### *1. Caratteri*

Tessuto caratterizzato da prevalente destinazione residenziale a bassa densità, con una lottizzazione basata su edifici singoli (ville mono-bifamigliari isolate su lotto), di altezza variabile tra 1-3 piani, con una discreta dotazione di verde privato.

La qualità degli edifici si presenta in larga prevalenza come buona, la maggior parte dei singoli corpi presentano uno stato di manutenzione soddisfacente.

### *2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

- $U_f \leq$  esistente
- $S_c = \max 1/5 S_f$

### *3. Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U1, U2, U5
- Destinazioni non ammesse = U6

### *4. Indici urbanistico – ecologici e altezze*

- $I_p = 50\%$
- $A = 2$  alberi/100 mq
- $A_r = 2$  arbusti/100 mq
- $H = 10,20$  m

## **Art. 33 Tessuto prevalentemente residenziale della città bassa**

### *1. Caratteri*

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, sviluppatosi intorno al centro storico, lungo la strada principale che configura un anello parallelo alla sponda del lago, si configura come il tessuto di prima espansione del capoluogo, è caratterizzato da edifici in linea, in alcuni casi arretrati rispetto al filo stradale, con spazi verdi/aperti tra un corpo e l'altro; pur configurando una cortina, essa non risulta continua, vi è inoltre una maggiore permeabilità visiva al verde di pertinenza.

Le altezze risultano prevalentemente uguali a 3 piani fuori terra e vi è una discreta dotazione di spazi a verde privato, destinati prevalentemente alla funzione residenziale.

La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, è possibile riscontrare comunque singoli edifici aventi qualità inferiore.

### *2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

- $U_f \leq 0.80 \text{ mq/mq}$
- $S_c = \max 1/3 S_f$

### *3. Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U1, U2, U3, U4, U5
- Destinazioni non ammesse = U6

### *4. Indici urbanistico – ecologici e altezze*

- $I_p = 50\%$
- $A = 2 \text{ alberi}/100 \text{ mq}$
- $A_r = 2 \text{ arbusti}/100 \text{ mq}$
- $H = 10,20 \text{ m}$

## **Art. 34 Tessuto prevalentemente residenziale della città alta a bassa densità**

### *1. Caratteri*

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, sviluppatosi negli ambiti a monte, , si configura come il tessuto di seconda espansione del capoluogo, è caratterizzato da edifici in linea, in alcuni casi arretrati rispetto al filo stradale, con spazi verdi/aperti tra un corpo e l'altro, che consentono un'ottima permeabilità visiva al verde di pertinenza.

Le altezze risultano prevalentemente uguali a 3 piani fuori terra e vi è una buona dotazione di spazi a verde privato, destinati prevalentemente alla funzione residenziale.

La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, è possibile riscontrare comunque singoli edifici aventi qualità inferiore.

### *2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

-  $U_f \leq 0.50$  mq/mq

-  $S_c = \max 1/3 S_f$

### *3. Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U1, U2, U4

- Destinazioni non ammesse = U3, U5, U6

### *4. Indici urbanistico – ecologici e altezze*

-  $I_p = 50\%$

-  $A = 2$  alberi/100 mq

-  $A_r = 2$  arbusti/100 mq

-  $H = 10,20$  m

## **Art. 35 Tessuto prevalentemente residenziale della città alta a media densità**

### *1. Caratteri*

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, sviluppatosi negli ambiti a monte, , si configura come il tessuto di seconda espansione del capoluogo, è caratterizzato da edifici in linea, in alcuni casi arretrati rispetto al filo stradale, con spazi verdi/aperti tra un corpo e l'altro; pur configurando una cortina, essa non risulta continua, vi è inoltre una maggiore permeabilità visiva al verde di pertinenza.

Le altezze risultano prevalentemente uguali a 3 piani fuori terra e vi è una discreta dotazione di spazi a verde privato, destinati prevalentemente alla funzione residenziale.

La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, è possibile riscontrare comunque singoli edifici aventi qualità inferiore.

### *2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

-  $U_f \leq 0.80 \text{ mq/mq}$

-  $S_c = \max 1/3 S_f$

### *3. Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U1, U2, U4

- Destinazioni non ammesse = U3, U5, U6

### *4. Indici urbanistico – ecologici e altezze*

-  $I_p = 50\%$

-  $A = 2 \text{ alberi}/100 \text{ mq}$

-  $A_r = 2 \text{ arbusti}/100 \text{ mq}$

-  $H = 10,20 \text{ m}$

## **Art. 36 Disciplina di riuso a fini abitativi dei sottotetti**

1. In applicazione della L.R. 12/2005, il Piano delle Regole individua le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Pertanto, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso negli edifici ricadenti all'interno degli ambiti e tessuti come di seguito indicati:

- Tessuto storico consolidato di cui all'articolo 30 delle presenti norme.
2. E' ammessa la possibilità di monetizzazione degli spazi a parcheggio generati dagli interventi di recupero dei sottotetti, con le modalità ed i limiti di cui alla LR 12/2005, Parte II, Titolo IV, Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" (art. 64 punto 3).

## **Art. 37 Tessuto del casinò**

### *1. Caratteri*

Tessuto destinato a edifici e servizi legati alla casa da gioco, caratterizzato da discontinuità morfologiche e tipologiche derivanti dai diversi utilizzi ed epoca di insediamento, contraddistinto da edifici di grandi dimensioni, con ampi spazi sotterranei destinati a parcheggi di pertinenza.

### *2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche contenute nei progetti approvati, nei quali devono essere rispettate le esigenze del contorno ambientale e garantire la mobilità e la dotazione dei parcheggi in misura adeguata alle funzioni previste.

### *3. Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U2, U4, U5

- Destinazioni non ammesse = U1, U3, U6



## **Art. 38 Tessuto artigianale**

### *1. Caratteri*

Tessuto a prevalente destinazione artigianale, contraddistinto dalla presenza di edifici adibiti a magazzino, ricovero materiali e attrezzi.

Gli insediamenti artigianali saranno comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori. Nei tessuti artigianali dovranno essere specificate, nei titoli abilitativi, le precauzioni assunte per la innocuità degli scarichi liquidi, gassosi o solidi e della emissione di rumori, vibrazioni od altre cause recanti molestia.

L'approvazione dei titoli abilitativi ad edificare è comunque subordinata all'obbligo di eliminazione delle fonti di inquinamento secondo le norme vigenti in materia.

### *2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

-  $U_f \leq 0.30$  mq/mq

-  $R_c \leq 55\%$

### *3. Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U3, U6

- Destinazioni non ammesse = U1, U2, U5

### *4. Indici urbanistico – ecologici e altezze*

-  $I_p = 25\%$

-  $A = 2$  alberi/100 mq

-  $A_r = 2$  arbusti/100 mq

-  $H = 4,50$  m

## **Capo III Ambiti di trasformazione**

### **Art. 39 Ambiti di trasformazione**

1. Gli Ambiti di trasformazione, indicati emblematicamente ed esemplificativamente dal Documento di Piano, da attuarsi con i successivi piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali degli "Indirizzi normativi" del Documento di Piano.

2. Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.

3. In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso modificare in eccesso la Superficie territoriale massima indicata per i singoli Ambiti di trasformazione dal Documento di piano (con particolare riferimento all'elaborato degli "Indirizzi normativi").

4. Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità dei suoli e dotazioni ecologico - ambientali), che dovranno essere verificati nell'attuazione degli interventi. Si tratta di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli interventi.

### **Art. 40 Ambiti di espansione del PRG vigente sottoposti a piani attuativi approvati o in corso di attuazione**

1. Si tratta delle trasformazioni previste dal PRG vigente, disciplinate da piani attuativi approvati e/o in corso di attuazione.

2. In tutti gli ambiti e tessuti e nei lotti compresi in piani attuativi vigenti o in esecuzione alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente

individuati nelle tavole 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.

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 del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, ovvero a seguito del collaudo positivo delle opere e rilascio del certificato di agibilità, i piani attuativi a carattere residenziale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'art. n.34 delle presenti norme.

## Titolo V - Territorio extraurbano

### Art. 41 Tessuto boschivo

#### 1. Caratteri

La quasi totalità delle zone a monte del territorio di Campione d'Italia sono contraddistinte da ambiti a vegetazione prevalentemente arborea ed erbacea, e sono per buona parte indicate dal Ptcp della provincia di Como come ambiti inseriti nella rete ecologica provinciale.

Il Documento di Piano, in conformità con le indicazioni del Ptcp prevede un limitatissimo consumo di suolo, garantendo il mantenimento dei collegamenti tra le aree naturali, consentendo la continuità degli habitat e favorendo lo sviluppo di un sistema di interscambio necessario per la presenza e la difesa delle specie animali e vegetali sul territorio.

#### 2. Interventi edilizi

- Nuova costruzione su lotto libero e ampliamento di edifici esistenti

Uf = 0,01 mq/mq sino a un max di 100 mq di slp

#### 3. Normativa funzionale

- Usi previsti = U1, U4

#### 4. Prescrizioni ecologiche

tutela e valorizzazione degli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente, quali a titolo di esempio:

- le alberature e le fasce boscate;
- le siepi e i filari;
- il reticolo idrico naturale e artificiale;
- i percorsi di interesse paesaggistico e storico – paesaggistico;
- gli elementi (puntuali e areali) di pregio paesaggistico e storico – ambientale.

Per quanto sopra non disciplinato, valgono le disposizioni, nazionali e regionali, in materia forestale, relative all'oggetto specifico delle trasformazioni in senso urbanistico-edilizio dei territori e siti interessati.

#### **Art. 42 Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisione)**

I criteri e le aree per la possibile localizzazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione sono regolamentati dalla L.R. 11/2001 e s.m.i. e relativi criteri applicativi, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia, a cui si rimanda.

Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale e di tutela dei valori paesaggistici, storici ed ambientali individuati dal Piano oltre che conformi alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. I relativi provvedimenti autorizzativi dovranno quindi essere integrati dai Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli sovraordinati e pareri sanitari.

La localizzazione e la progettazione delle installazioni dovrà assicurare, per quanto possibile, il contenimento dell'impatto visivo, salvaguardando in particolare la fruizione visiva di immobili e contesti di valore storico e delle aree di particolare pregio paesistico-ambientale, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Saranno preferite le installazioni di antenne ed apparecchiature che utilizzino costruzioni, impianti o strutture già in essere (impianti tecnologici, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, torri piezometriche, ecc.), abbinandosi a tali funzioni – purché compatibili – con lo scopo di limitare l'aggravio degli impatti visivi sull'ambiente circostante.

#### **Art. 43 Inserimento ambientale**

Tutti i nuovi insediamenti e trasformazioni urbanistico/edilizi dovranno prevedere una adeguata sistemazione delle aree, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa per l'edificazione. In particolare dovranno essere utilizzate tecniche appartenenti all'ingegneria naturalistica e l'uso di specie arboree ed arbustive contenute nello specifico elenco allegato alla relazione del PTCP di Como, con particolare riguardo agli interventi che incidono sullo specchio lacustre.

#### **Art 44. Aree a rischio archeologico**

Le tavole individuano gli ambiti sottoposti a particolare tutela – vincoli, riportano preliminarmente le aree sottoposte a rischi archeologico, ovvero alle zone caratterizzate dall'accertato ritrovamento di beni di interesse archeologico. In particolar modo si individuano le aree in cui vi sono i ritrovamenti ed aree in prossimità di località scomparse.

All'interno di queste aree si applicano le seguenti disposizioni:

- deve essere inserito nel rilascio dei necessari titoli abilitativi ad edificare l'obbligo da parte del proprietario o avente titolo di comunicare l'inizio dei lavori alla competente Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia;
- gli scavi o le arature dei terreni di profondità maggiore a cm.70 devono essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia da parte del proprietario o dell'impresa esecutrice dei lavori con un anticipo di almeno 15 giorni lavorativi rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo. La comunicazione dovrà contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione. Dovranno inoltre, essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile del cantiere o del professionista incaricato della direzione lavori in modo che la Soprintendenza possa prendere i dovuti contatti.

## **Titolo VI – Norme assetto geologico, idrogeologico e sismico**

### **Art. 45 Applicazione**

In considerazione di quanto esposto nella relazione geologica ed in accordo con i criteri fissati dalla Regione Lombardia (D.G.R. n. 8/1566 del 22 dicembre 2005, modificata dalla D.G.R. n. 8/7374 del 28 maggio 2008), la zonizzazione del territorio comunale di Campione d'Italia- avendo ovunque individuato limitazioni alla modifica di destinazione d'uso delle aree, è stata definita sulla base di tre classi di fattibilità (Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano), cui si applicano le seguenti normative d'uso.

### **Art. 46 Classe 2**

Ricomprende i versanti con pendenze medie inferiori a 20°, non interessati da fenomeni di dissesto e da problematiche di ordine idrogeologico, occupati da terreni con discrete caratteristiche geotecniche a partire dalla profondità di 2-3 m dal piano campagna.

Per la loro urbanizzazione, si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico che forniscano un adeguato supporto conoscitivo per la corretta valutazione della stabilità dei fronti di scavo.

Gli approfondimenti dovranno essere compendati in un'apposita relazione geologico-tecnica da allegare a tutti i progetti edilizi.

### **Art. 47 Classe 3**

In questa classe sono comprese:

- le aree a pericolosità potenziale, legata alla possibilità d'innescio di colate in detrito e terreno (per mobilizzazione delle sottili coltri superficiali che occultano il substrato roccioso) su pendii ad acclività superiore ai 20°;
- le aree a pericolosità potenziale legata a orientazione sfavorevole della stratificazione in roccia debole e relativa area d'influenza;
- le aree interessate da riporti di materiale.

I nuovi interventi di urbanizzazione o le variazioni volumetriche nell'ambito dei settori già edificati dovranno essere subordinati ad approfondite analisi geologico-tecniche e/o idrogeologiche, supportate da indagini geognostiche e/o di laboratorio, finalizzate alla definizione delle scelte progettuali più idonee in rapporto alle problematiche presenti,

connesse, a seconda dei casi, alle condizioni di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo creati artificialmente, alla scarsa capacità drenante dei terreni, alla possibile presenza di significativi spessori di depositi con caratteristiche geotecniche scadenti.

Gli approfondimenti relativi alle differenti casistiche esaminate dovranno essere compendati in un'apposita relazione geologico-tecnica e/o idrogeologica di compatibilità, da allegare al progetto di ciascun intervento prospettato.

#### **Art. 48 Classe 4**

In questa classe sono comprese:

- le aree di pertinenza idraulica dei corsi d'acqua e potenzialmente inondabili;
- le zone di tutela assoluta delle captazioni idropotabili;
- le aree già interessate da trasporto in massa su conoide;
- la porzione di conoide attivo parzialmente protetto;
- le aree a pericolosità potenziale per crolli/ribaltamenti diffusi su pareti in roccia fratturata.

I fattori di rischio sono ovviamente rappresentati dall'evoluzione morfologica di dette aree, con i fenomeni di erosione e deposito ad essa connessi.

In queste aree deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, ad eccezione delle opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L. R. 12/05, senza aumento di superficie, volume e carico insediativo. Sono altresì consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

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

Gli interventi di cui sopra dovranno essere in ogni caso supportati da un'indagine geologico-tecnica di dettaglio, compendata in un'apposita relazione (da allegare al progetto), che attesti la compatibilità delle opere previste con la situazione di rischio



presente.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione ed alla progettazione degli stessi.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del Permesso di costruire (L.R. 12/05, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/01/2008 “Norme tecniche per le costruzioni”.

Per quanto concerne la normativa antisismica tenuto conto che il Comune di Campione d'Italia ricade in Zona sismica 4, e che pressoché tutte le aree inserite nella classi di fattibilità 2 e 3 risultano suscettibili di amplificazione sismica di tipo litologico (Z4), si specifica che per edifici strategici e rilevanti, così come individuati dal D.D.U.O. n. 19904 del 21/11/2003, sussiste l'obbligo di procedere, in fase pianificatoria, agli approfondimenti di secondo livello.

Relativamente alle limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative e piani sovraordinati in vigore (Carta dei Vincoli), si richiamano i seguenti riferimenti:

1. i vincoli di polizia idraulica, così come definiti nello studio finalizzato all'individuazione del reticolo idrico minore, redatto ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002 e s.m.i., fatto proprio dall'Amministrazione Comunale con la Delibera n. 101 del 10/05/2007 del Commissario Straordinario, successivamente trasmesso e valutato favorevolmente dalla Sede Territoriale Regionale di Como (parere AD08.2007.0001688 del 21/05/2007);
2. i vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della L. 183/89, così come definiti nel quadro del dissesto proposto in aggiornamento al vigente con il presente studio (vedi cartografia allegata - All. 7);
3. le aree di salvaguardia della captazioni ad uso idropotabile, ai sensi dell'art. 94 del D. L. 152/2006, distinte in “zona di rispetto” (criterio geometrico: raggio 200 m) e “zona di tutela assoluta”.

Con riferimento al secondo punto, le aree individuate nel citato Allegato 7, "Delimitazione delle aree in dissesto ai sensi degli artt. 8 e 9 delle NdA del P.A.I.", sono soggette all'applicazione della normativa prevista dal P.A.I.

Più specificatamente:

- le aree di esondazione e/o interessate da dissesti morfologici di carattere torrentizio
  - aree con pericolosità molto elevata o elevata (Ee) - sono soggette anche all'applicazione di quanto previsto dall'art. 9, comma 5 delle N.d.A. del P.A.I.;
- le aree perimetrate come aree di conoide protetto (Cp), sono soggette anche all'applicazione di quanto previsto dall'art. 9, commi 7 e 8 delle N.d.A. del P.A.I.

Con riferimento al terzo punto, nelle aree ricadenti nell'ambito della "zona di rispetto" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- 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;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- 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.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, andranno adottate le misure per il loro allontanamento;

in ogni caso dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza.

La disciplina, all'interno delle zone di rispetto, delle seguenti attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani fertilizzazione precedentemente citati;

dovrà invece essere conformata alle prescrizioni fissate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. VII/12693 del 10/04/2003.

Le "zone di tutela assoluta", sempre ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, dovranno essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio.