

COMUNE DI
BIANDRONNO
(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DELLE REGOLE

VARIANTE PARZIALE 2021

Coordinatore ed estensore del P.G.T.
Arch. Giuseppe Barra

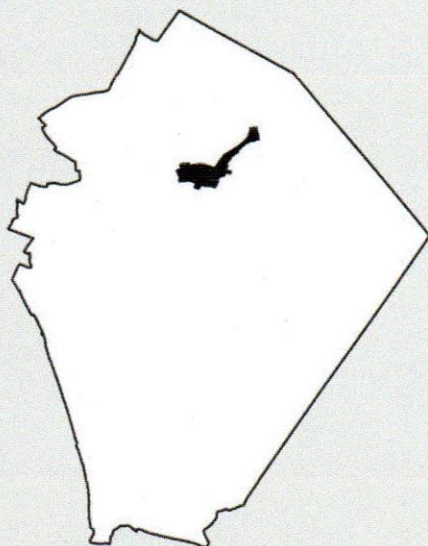
Referente scientifico V.A.S. della Variante parziale
Arch. Marco Meurat

Collaboratrice
Arch. Laura Meroni

Adottato Del. C.C. n. ... del
.../.../.....

Parere di compatibilità
P.T.C.P. n. ... del .../.../.....

Approvato Del. C.C. n. ... del
.../.../.....



Norme di Attuazione

(modifiche testo a fronte)

DATA:
Febbraio 2021

TAVOLA : **PR DA 3**
ARTICOLI
MODIFICATI

ESTRATTO ARTICOLI MODIFICATI

Testi evidenziati come segue:

parti di testo eliminate : ~~completamento su~~ (evidenziate in rosso con parole barrate)

parti di testo aggiunte: degli edifici esistenti (evidenziate in blu con parole sottolineate)

Art. 31. AMBITI EDIFICATI DI INTERESSE PAESISTICO (AIP)

Sono così denominate gli ambiti edificati, a prevalente destinazione residenziale, che ricadono in contesti di interesse paesistico quali la fascia sul terrazzo morfologico che digrada verso le rive del lago, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali a bassa densità (ville con parchi e giardini) di discreto valore architettonico. In questi ambiti è importante la conservazione del rapporto visuale con il contesto morfologico nonché del rapporto tra edificio e area pertinenziale, in particolare per quanto riguarda gli elementi di vegetazione che caratterizzano i giardini ed il paesaggio. In esse sono consentiti interventi di conservazione del patrimonio edilizio e dei caratteri paesaggistici ed ambientali. Sono ammessi limitati interventi di ~~completamento su lotti liberi e~~ ampliamenti degli edifici esistenti, purché adeguatamente inseriti nel contesto e a condizione che siano salvaguardate le caratteristiche paesaggistiche; in particolare venga tutelato e potenziato il patrimonio arboreo e conservate le valenze storico-architettoniche dei giardini. Dovrà essere tutelata la vegetazione esistente e a tal fine le istanze volte ad ottenere il permesso di costruire saranno corredate da un rilievo della vegetazione arborea esistente e dall'indicazione delle nuove piantumazioni a completamento del giardino.

Non sono ammesse funzioni complementari di cui all'art. 7.2.1.

- Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa anche la demolizione e nuova costruzione, ~~ed nei limiti dell'ampliamento degli edifici esistenti.~~

~~Sono altresì ammessi interventi di nuova edificazione di edifici residenziali su lotti liberi ovvero che non costituiscono pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, che ricadono nell'ambito urbanistico del presente articolo e che hanno una superficie fondiaria non inferiore a 4.000 mq.~~

~~Gli interventi edilizi potranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:~~

~~Per gli edifici esistenti, sono possibili interventi di:~~

- ~~- ristrutturazione edilizia.~~
 - ~~- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento del Volume (V) non superiore al 30% dell'esistente alla data di adozione del PGT, nei limiti di cui all'art. 27.1.2 in ordine alle possibilità di intervento relative all'ampliamento (sopraelevazione o altri interventi edilizi di ampliamento);~~
- ~~secondo i seguenti parametri~~

If = ~~0,35 mc./mq.~~ possibilità di incremento max 30% rispetto al Volume (V) esistente

Rc = 20 %

Rv = 60 %

Hm = 8,00 m

Hp = 2 piani f.t. (oltre a seminterrato, compreso sottotetto abitabile)

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds = 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00

7,50 mt per calibro stradale compreso fra mt 7,00 e mt 15,00

10,00 mt per calibro stradale superiore a mt. 15,00

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

- Norme particolari

In questo ambito le coperture degli edifici dovranno essere tradizionali a due o più falde, con pendenza non inferiori al 35% e non superiori al 50%, con manto di copertura a tegole in cotto tipo marsigliese, o a canale in relazione alle caratteristiche originarie dell'edificio ed alle caratteristiche degli edifici circostanti.

E' tuttavia facoltà dell'Amministrazione comunale, previo parere della Commissione per il Paesaggio, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.

Per le ville di particolare valore storico architettonico è prescritta la conservazione tipologica e il mantenimento e/o il ripristino degli apparati decorativi esistenti e dei manufatti di pregio quali verande, balconi e pensiline, tipologie costruttive e di copertura, materiali.

- Obiettivi di qualità paesistica

Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- a) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare sia le visuali esistenti dagli spazi pubblici verso il lago, sia le visuali che si godono dalle rive del lago.
 - nella realizzazione degli ampliamenti ammessi si dovranno evitare interferenza dei nuovi elementi con le visuali tutelate;
 - ~~non impiantare esemplari arborei, eventualmente ammissibili secondo quanto stabilito dal precedente articolo, tali da determinare interazioni con le visuali tutelate in forza del medesimo articolo;~~
 - mantenere il patrimonio arboreo esistente limitandone lo sviluppo (conformemente alle corrette pratiche colturali) al fine di non ridurre l'ampiezza delle visuali tutelate.
- b) garantire la riconoscibilità dell'originaria morfologia del suolo nel rapporto tra edifici e gli spazi aperti, evitando alterazioni della morfologia del territorio
 - realizzare gli edifici accessori esclusivamente nel sottosuolo, fatto salvo il rispetto delle norme di cui ai punti seguenti;
 - non alterare la clivometria dei luoghi, e in generale la giacitura dei suoli, anche in caso di realizzazione di edifici interrati (in tal caso la ricopertura dell'edificio dovrà determinare il ripristino dello stato dei luoghi preesistente);
 - minimizzare l'occupazione del suolo con pavimentazioni,
- c) conservare il particolare rapporto tra edifici e morfologia del suolo.
 - Gli edifici compresi nell'ambito di paesaggio devono caratterizzarsi per l'impiego di elementi edilizi ed architettonici tradizionali;
 - le superfici di facciata dovranno essere prevalentemente intonacate, con colori chiari della gamma dei gialli, dei rosa, degli ocra;
 - i serramenti, tendenzialmente, dovranno essere in legno, colore naturale, oppure verniciati in tinte scure;
 - le verande o similari dovranno avere ampie specchiature in vetro, con telai esili, verniciati in tinte scure; i vetri dovranno essere a bassa riflettanza
- d) conservare sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, il sistema del verde esistente, attraverso il mantenimento e l'impiego delle associazioni vegetali tipiche del paesaggio della fascia a lago, e garantire la permanenza di una idonea copertura vegetale al fine di evitare fenomeni di depauperamento e di erosione dei suoli
 - Conservare il patrimonio arboreo esistente, provvedendo al reimpianto di esemplari morti o irrimediabilmente danneggiati da eventi, parassiti, malattie, ecc., a meno dei casi in cui si dimostrasse la dannosità di tale reimpianto ai fini della conservazione e del corretto mantenimento dell'intero patrimonio arboreo (eccessiva vicinanza, eccessivo

ombreggiamento, ecc.) e a meno dei casi di violazione dei competenti articoli del Codice Civile;

- prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze non autoctone o ambientate) di natura ornamentale in particolare in rapporto ai caratteri degli edifici di valenza storico-architettonica;
- favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante l'impiego di rampicanti o tappezzanti.

e) conservare l'assetto tipologico degli edifici, in particolare di quelli di particolare valore storico e/o architettonico.

- si prescrive la piena conservazione della geomorfologia e delle sistemazioni a verde
- gli interventi edificatori ammessi non dovranno determinare alterazioni tipologiche di linguaggio e di impianto architettonico.

f) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni con impianto a parco-giardino

- siano conservati tutti gli elementi propri dell'architettura del parco quali, ad esempio, essenze arboree, essenze arbustive, impianto dei percorsi, materiali di pavimentazione, arredi in genere, statue ed elementi ornamentali in genere;
- qualsiasi intervento a carattere edilizio o botanico interessante l'area perimetrata (parco) dovrà essere supportato da apposito studio botanico e storico finalizzato al riconoscimento delle peculiarità storiche ed architettoniche del parco medesimo.

E' vietato il taglio e lo sradicamento di esemplari arborei facenti parte integrante dell'architettura del parco, con l'eccezione degli esemplari colpiti da morbi non debellabili come certificato da perito con idonea specializzazione (dottore agronomo, dottore forestale); in caso di taglio reso necessario da ragioni fitosanitarie si dovrà provvedere al reimpianto con esemplare in stato vegetazionale maturo della medesima essenza.