COMUNE DI
BIANDRONNO
(Provincia di Varese)

P.G.T.
variante 1

PIANO DELLE REGOLE

Coordinatori ed estensori
della Variante 1:

Arch. Giuseppe Barra
Arch. Laura Meroni

Adottato:
Delibera C.C. n° 27 del 19/12/2023

Approvato:
Delibera C.C. n° 28 del 27/08/2024

Tavola modificata a seguito di osservazioni:

PdR

Norme di Attuazione

Data: agosto 2024

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 1

Art.1. CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE 2

Art. 2. COORDINAMENTO PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT 3

Art. 3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE 4

Art. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 5
4.1 Piani Attuativi e Permesso di Costruire Convenzionato 6
4.2 Programmi integrati di intervento 8
4.3 Aree per servizi nei piani attuativi 8
4.4. Attuazione del Piano delle Regole e meccanismi di perequazione 10
4.5. Progetto preliminare 13

Art. 5. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE 14

Art. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI 16

Art. 7. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO 17
7.1 Definizioni generali 17
7.2. Definizione degli usi urbani 19
7.3. Variazioni delle destinazioni d'uso 30
7.4. Usi temporanei 31

Art. 8. AREE DI PERTINENZA 32

Art. 9. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT 34

ART. 10. DISTANZE 35
10.1 Distanze tra i fabbricati (D.F.) 35
10.2 Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale (D.S.) 36
10.3 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e tra ambiti di zona differenti (DC) 37
10.4 Distanza di attrezzature quali silos, serbatoi, strutture tecniche 38
10.5 Distanza dei depositi a cielo aperto dal confine di proprietà 38
10.6 Recinzioni 39
10.7 Accessi carrai e pedonali 41

Art. 11. PARCHEGGI DI PERTINENZA 42
11.1 Dotazione minima di parcheggi privati in relazione alle destinazioni d'uso 42
11.2 Criteri per il reperimento della dotazione richiesta di parcheggi privati 43

Art. 12. NORME ED INDIRIZZI DI TUTELA ECOLOGICA ED AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI 45
12.1 Mitigazione e compensazione 45
12.2 Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica 45
12.3 Disposizioni in materia di approvvigionamento idrico per gli usi non potabili 45

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI 46

CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI 47

Art. 13. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI 47

Art.14. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DEL TESSUTO

CONSOLIDATO 48
14.1. Salvaguardia delle SL e delle volumetrie esistenti 48
14.2. Derogabilità del rapporto di copertura 48
14.3. Modalità di verifica dell'altezza dell'edificio (H) per i terreni acclivi 48
14.4. Trasferimento capacità edificatoria per lotti non idonei all'edificazione 49

CAPO II – CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 50

Art. 15 - TESSUTO DEL CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF) 50

Art. 16 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE 51

Art. 17 – MODALITA' DI ATTUAZIONE 53

Art. 18 – UNITA' MINIME DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI ED INDICAZIONI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI 54
18.1 Comparti di riferimento 54
18.2 Unità minima d'intervento edilizio 54
18.3 Comparto d'intervento coordinato o da assoggettare a pianificazione urbanistica 55
18.4 Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Nuclei di Antica Formazione 56
18.5 Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo (PA) 56
18.6 PRESCRIZIONI RELATIVE AI MATERIALI ED ALLE FINITURE DEGLI EDIFICI 58

Art. 19 – MODALITA' DI INTERVENTO 60
19.1 - Norme generali sugli interventi 60
19.2 - ***Intervento di livello 1 (G1)***: risanamento conservativo I° grado 62
19.3 - ***Intervento di livello 2 (G2)***: risanamento conservativo di II° grado 63
19.4 - ***Intervento di livello 3 (G3)*****:** ristrutturazione edilizia di I° grado 64
19.5 - ***Intervento di livello 4 (G4)***: ristrutturazione edilizia di II grado 65
19.6 - ***Intervento di livello 5 (G5)*****:** ristrutturazione edilizia di III grado 66
19.7 - ***Intervento di livello 6 (G6)***: Demolizione senza ricostruzione 68
19.8 - Ristrutturazione urbanistica soggetta a Progettazione coordinata e a pianificazione attuativa 69
19.9 – Interventi di Recupero e trasformazione degli edifici a tipologia produttiva 70
19.10 – Interventi di Recupero del sottotetto con sopralzo 70

Art. 20 – PRESCRIZIONI EDILIZIE 71
20.1 – Superfetazioni, tettoie ed edifici accessori 71
20.1 – Prescrizioni sulla morfologia dei fronti 71

Art. 21 – AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: CORTILI, giardini e spazi liberi 73

Art. 22 – PARCHEGGI E AUTORIMESSE 74

Art. 23 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI nel centro storico 75

Art. 24 - PRESCRIZIONI DI TUTELA DEL PAESAGGIO DEI NUCLEI STORICI 76
24.1 Aree del sistema ambientale di relazione con il sistema storico 76

CAPO III - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 77

Art. 25. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 77

Art 26. DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE RESIDENZALI 77

Art. 27. ADEGUAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 78
27.1 Adeguamento patrimonio edilizio esistente residenziale 78
27.2 Adeguamento strutture produttive esistenti negli ambiti residenziali 78
27.3 Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti 78
27.4 Recupero dei vani e locali a piano terreno degli edifici esistenti 79

Art. 28. TESSUTO EDIFICATO DI RISPETTO MORFOLOGICO (RM) 80

ART. 29. AMBITI URBANI TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DIFFUSO 83
29.1 AMBITI EDIFICATI CON PREVALENZA DI EDIFICI ISOLATI (AUR 1) 84
29.2 COMPARTI CON PALAZZI E PALAZZINE (AUR 2) 86
29.3 COMPLESSI INSEDIATIVI A DISEGNO UNITARIO 87

ART. 30. AMBITI EDIFICATI DI INTERESSE PAESISTICO (AIP) 88

ART. 31. AMBITI EDIFICATI ISOLATI (AEI) 91
31.1 INSEDIAMENTI ISOLATI IN AREE DI VALENZA AMBIENTALE (IA) 93

ART. 32. AMBITI RESIDENZIALI AD INTERVENTO COORDINATO – SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (PA) O A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC) 95
32.1 Ambiti residenziali assoggettati a piani attuativi vigenti o non completamenti attuati 95
32.2 Ambiti residenziali di nuovo insediamento assoggettati ad intervento coordinato (AC) 96

ART. 33 AMBITI SPECIALI DI RIQUALIFICAZIONE/RIGENERAZIONE DEL TESSUTO URBANO (ACR) 98
ART 33.1 INTERVENTI CONSERVATIVI E MANUTENTIVI IN CASO DI MANTENIMENTO DELLADESTINAZIONE PRODUTTIVA 98
ART 33.2 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CON RICONVERSIONE FUNZIONALE 98

Art. 34. AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI (IPE) 100
34.1 Destinazioni ammesse 101
34.2 Prescrizioni d'intervento 101
34.3 Insediamenti misti ambiti speciali 102
34.4.1 Aree verdi di servizio alle attività produttive (IPE 1) 102
34.4.2 Insediamento produttivo assoggettato a normativa specifica (IPE 2) e ampliamento (AS 1) 102
34.4.3 Ambito AC 8 - Ampliamento insediamento produttivo esistente 103
34.5. Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici. 104
34.6. Parcheggi ad uso pubblico al servizio delle attività economiche. 104

Art. 35. INSEDIAMENTI INDUSTRIALI SPECIALI (IS) 105
35.1 Destinazioni ammesse 105
35.2 Prescrizioni d'intervento 105

Art. 36. AMBITI DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE CON MIX FUNZIONALE 107
36.1 Destinazioni ammesse 107
36.2 Prescrizioni d'intervento 107

Art. 37. AMBITI DESTINATI AL RECUPERO DELLE ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE (Ric) 109

CAPO IV - DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI **110**

Art. 38. INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' TERZIARIE (ITE) 110
38.1 Compatibilità delle destinazioni commerciali nei diversi ambiti urbanistici 110
38.2 Criteri e prescrizioni per l'insediamento di attività commerciali MSV 111
38.3 Correlazione tra procedimenti edilizi ed autorizzazioni commerciali 112
38.4 Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali 112

CAPO V – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA **114**

Art.39. AMBITI EXTRAURBANI – AREE AGRICOLE 114
39.1. Destinazioni ammesse nelle zone agricole 115
39.2 Ambiti agricoli produttivi (EA 1) 116
39.3.1 Norme generali per gli interventi edilizi 116
39.3.2 Disposizioni per l'insediamento di attrezzature sportive all'aperto complementari delle attività agricole 117
39.4 Disposizioni paesistiche per le nuove costruzioni 118

39.5 Norme generali di tutela del paesaggio agrario 119

Art. 40 AMBITI AGRICOLI PERIURBANI– verde di rispetto dell'abitato (EA 2) 120

Art. 41 AMBITI AGRICOLI DI VALENZA PAESAGGISTICA E/O AMBIENTALE (EA 3) 121

Art. 42. AMBITI BOSCATI 122

Art. 43. EDIFICI NON AGRICOLI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI 123
43.1 Insediamenti residenziali isolati in ambiti agricoli 124
43.2 Insediamenti produttivi isolati in ambiti agricoli 124
43.3 Trasformazione di edifici agricoli in residenziali 124
43.4 Insediamenti dismessi incongrui 125

CAPO VI - AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATREZZATURE TECNOCLOGICHE 126

Art.44. AREE DESTINATE ALLA MOBILITA' 126
44.1 Zone destinate alla viabilità 126
44.2 Zone destinate al trasporto ferroviario 127
44.3 Aree per l'insediamento dei distributori di carburante 127

Art. 45. AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE 129
Art. 45.1 Infrastrutture per telecomunicazioni 129
Art. 45.2 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica 129

TITOLO III - ZONE A VINCOLO SPECIALE 130

CAPO VII – FASCE DI RISPETTO E VINCOLI 131

Art. 46. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE 131
46.1. Zone e limite di rispetto cimiteriale 131
46.2.1 Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale 131
46.2.2 Limite di rispetto ferroviario 133
46.3 Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi 133
46.4. Zone di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti 136
46.5. Fasce di rispetto fluviale 137
46.6 Zone a rischio archeologico 137
46.7 Aree a vincolo paesaggistico 137
46.8 Immobili vincolati ai sensi del Titolo II del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. 137

Art.47 Aree interessate da riserve naturali e Siti di Rete Natura 2000 138

Art. 48. RETE ECOLOGICA 139
48.1 Indirizzi generali per la rete ecologica 139
48.2 Prescrizioni specifiche per la rete ecologica comunale 140

Art. 49. FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO 142
Art. 50 VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA 142

Titolo IV - PIANO PAESISTICO COMUNALE 143

Art. 51. TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI 144

Art. 52. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÁ DEI LUOGHI 146

Art. 53. VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI 146

Art. 54. TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA 147

Art. 55. TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI 151

Art. 56. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE 151

Art. 57. TUTELA DEI LAGHI, DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO LACUSTRE E FLUVIALE 153

Titolo V - AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA 155

Art. 58. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE 156

Art. 59. ZONE DI ELEVATA NATURALITA' IN PROSSIMITA' DEL LAGO E DELLE AREE DI RISERVA NATURALE (ZN) 157

Art. 60. AREA PALUSTRE RISERVA NATURALE ORIENTATA DEL LAGO DI BIANDRONNO E DELLA PALUDE BRABBIA 159

Art. 61. AREA PER ATTIVITA' ESTRATTIVE 160

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1. CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole (PdR) è redatto in conformità con i disposti legislativi dell'art. 10 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il PdR è uno strumento operativo autonomo al quale spettano gli aspetti che regolamentano gli interventi sul tessuto consolidato e gli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le disposizioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.

Le presenti Norme di Attuazione integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa di Piano.

Il PdR individua le aree su cui possono essere attivati gli incentivi previsti dal Documento di Piano,

Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Il Piano delle Regole della Variante generale 2022 al PGT è costituito dai nuovi elaborati che sostituiscono quelli del PGT vigente ad eccezione degli elaborati relativi alla disciplina di dettaglio del Centro Storico che sono quelli del PGT originario.

Gli elaborati costitutivi il Piano delle Regole sono i seguenti:

PR – DISCIPLINA DELLE AREE

- PR Norme Tecniche di attuazione (VAR 2022)
- PR. DA 1: Disciplina delle aree – Quadro generale (VAR 2022)
- PR. DA 2a/b/c: Disciplina delle aree – Dettaglio urbano nord-centrale-sud (VAR 2022)

PR – CENTRO STORICO (elaborati PGT 2013)

- PR. CS 1: Individuazione comparti (PGT 2013)
- PR. CS 2: Altezze degli edifici (PGT 2013)
- PR. CS 3: Destinazioni d'uso Piano terreno (PGT 2013)
- PR. CS 4: Destinazioni d'uso Piani superiori (PGT 2013)
- PR. CS 5: Spazi aperti (PGT 2013)
- PR. CS 6: Valenze storico-architettoniche (PGT 2013)
- PR. CS 7: Stato di conservazione (PGT 2013)
- PR. CS 8: Ipotesi di progetto (PGT 2013)
- PR. CS 9: Prescrizioni d'intervento (PGT 2013)
- PR CS Relazione (PGT 2013)
- PR CS Repertorio - Schede rilevamento edifici principali e rurali ed aree esterne (PGT 2013)
- PR CS Repertorio schede fotografiche - Rilevamento e Valutazione edifici (PGT 2013)

PR – PIANO PAESISTICO COMUNALE

- PR PPC 1 Caratteri paesistici del sistema ambientale - valori percettivi (VAR 2022)
- PR PCC 2 Classi di sensibilità paesaggistica (VAR 2022)

ART. 2. COORDINAMENTO PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti costituenti il PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

L'azione del Piano delle Regole si coniuga con quella del Piano dei Servizi per dare attuazione alle politiche di realizzazione delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubbliche, nonché ad alcuni interventi strategici della rete ecologica, facendo ricorso ai principi della perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici della disciplina delle aree e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT 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, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

Le prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno rispetto ai Piani attuativi valore orientativo.

Le presenti norme hanno valore prevalente rispetto al Regolamento Edilizio e sono integrate dalle specifiche disposizioni regolamentari in esso contenute aventi rilevanza urbanistica.

Per quanto concerne le aree interessate da ambiti di trasformazione disciplinati dalle schede di intervento del Documento di Piano Trascorso il periodo di validità stabilito dalla L.R.12/2005 le previsioni d'intervento perdono la loro efficacia, e pertanto si applicano le seguenti prescrizioni:

a) Le aree libere esterne al TUC conservano l'originaria destinazione d'uso agricola o boschiva e in esse sono consentiti solo interventi previsti dal Piano delle Regole nelle aree agricole e boschive in assonanza con la classificazione delle aree confinanti.

b) Per le aree interne al TUC edificate sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, mentre per gli ambiti ACR nonché, in caso di interventi finalizzati al recupero ed alla rigenerazione urbanistica, si applicano le norme di cui all'art. 33 del PdR

ART. 3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Le disposizioni contenute nelle presenti norme derivano direttamente dalla attuale normativa statale e regionale in materia. Pertanto l'introduzione di nuove norme o la modificazione e l'integrazione delle norme attuali, sia statali che regionali, che in base alle specifiche disposizioni legislative risultano immediatamente prevalenti sulle norme e sui regolamenti comunali, comporta automaticamente la decadenza degli articoli del Piano delle Regole in contrasto e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione.

Qualora le sopravvenute disposizioni legislative di livello superiore prevedano che l'adeguamento del Piano delle Regole avvenga attraverso una Variante urbanistica, le suddette norme soggette a modifica od integrazione rimangono invece in vigore, ancorché superate, fino all'approvazione della Variante di adeguamento.

ART. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono disciplinati dallo specifico regime giuridico previsto per ciascuna tipologia d'intervento come meglio riportato all'art. 33 della L.R. 12/2005.

Il Piano delle Regole prevede per i casi specificamente indicati negli elaborati di piano, nonché su proposta di iniziativa privata, qualora ne ricorrano le condizioni, il ricorso ai seguenti strumenti di attuazione:

1. Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione di inizio lavori, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
2. Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001,per gli aspetti planivolumetrici e di cessione delle aree a destinazione pubblica previste dal piano dei servizi, nei casi previsti dalle presenti norme, nonché dalla L.R. 12/2005 all'articolo 14, comma 1-bis, e all'articolo 73-bis, comma 2 ;
3. Piani attuativi di cui all'art. 12 della L.R. 12/2005;
4. Programmi integrati di intervento (come disciplinati dal CAPO I al Titolo VI della L.R. 12/2005) od altri atti di programmazione negoziata.

Il PGT individua specifiche parti di territorio attuabili attraverso Piano Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato, Programma Integrato di Intervento od altro atto di programmazione negoziata. Gli interventi che comportano trasformazioni strategiche rispetto all'assetto infrastrutturale ed insediativo del territorio, denominati Ambiti di Trasformazione, sono disciplinati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole individua gli ambiti di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato che sono assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, in ragione della loro estensione, delle tipologie di intervento che comportano ristrutturazione urbanistica, o in relazione alle opere infrastrutturali ed ai servizi da realizzare contestualmente.

Il PGT connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al Piano dei Servizi.

Per gli immobili per i quali il Piano delle Regole prescrive, nelle tavole o nelle presenti norme, l'obbligo del preventivo piano urbanistico attuativo (PA), in assenza del medesimo potranno essere assentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, volti unicamente alla conservazione ed al mantenimento degli edifici esistenti e delle relative destinazioni in atto.

Nei casi trasformazione o recupero di aree produttive dismesse l'intervento è sempre accompagnato dalla documentazione che dimostri la non necessità della bonifica dell'area (preliminare all'intervento) o dal piano di bonifica del sito.

Ove ricorra una delle seguenti fattispecie, gli Interventi edilizi diretti sono subordinati alla stipula di apposita convenzione urbanistica:

- qualora si tratti di interventi di "nuova costruzione" (ivi compresi gli ampliamenti) allorché ricadenti nel nucleo di antica formazione (ove ammessi), fatti salvi quelli finalizzati alla realizzazione di autorimesse;
- qualora l'obbligo della convenzione sia espressamente e specificatamente stabilito dalle presenti norme per qualsiasi altra ragione.

4.1 PIANI ATTUATIVI E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, secondo a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 10 della L.R. 12/2005.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1º agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il responsabile provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si considera il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 50 mq/abitante, con le specificazioni riportate all'interno del Piano dei Servizi.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori.

Ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005 e s.m.i. non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

È esclusiva facoltà dell'amministrazione procedere all'approvazione di Piani Attuativi con modeste variazioni del sedime individuato nel Piano delle Regole, non superiori al 10% della superficie prevista in aumento o diminuzione, o mediante piani stralcio (estesi pertanto solo a parte del perimetro individuato negli elaborati grafici di piano) fermo restando la possibilità edificatoria attribuita.

Nel caso di approvazione di Piani Attuativi in variante come sopra non decorrono i termini di cui all'articolo 14 della L.R. 12/2005.

Sono soggetti al preventivo parere della Soprintendenza competente ai sensi dell'art. 16, commi 3/4, della Legge Urbanistica (Legge 17 agosto 1942, n. 1150), come modificato dall'art. 5, l. 6 agosto 1967, n. 765, i PA e PII che interessano i "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, ossia relativi ad aree ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis").

4.1.1 CONTENUTI DEI PIANI ATTUATIVI

Ciascun Piano Attuativo dovrà esattamente e puntualmente rappresentare e documentare eventuali diritti esistenti (servitù, usi civici, diritti in genere a favore di chicchessia) e dimostrare in qual modo detti diritti vengano fatti salvi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.

Ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato da "previsioni planovolumetrice di dettaglio", aventi valore prescrittivo e vincolante, dalle quali siano esattamente definiti:

- Le tipologie dei singoli edifici;
- Le sagome di ingombro dei singoli edifici;
- Le masse e le altezze dei singoli edifici;

- Il rapporto morfologico e tipologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
- La destinazione e la funzione dei singoli edifici;
- Le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle facciate e delle coperture degli edifici;
- L'indicazione e quantificazione delle superficie esterne da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza (sia negli interventi di nuova edificazione, sia negli interventi di riqualificazione dell'edificato esistente) le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.);

- Le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle recinzioni;
- Il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

4.1.2 CONVENZIONE D E I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI E DEI PIANI ATTUATIVI

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi o dai permessi di costruire convenzionati, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 28, comma 5, della legge 1150/1942, deve prevedere:

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

La convenzione di cui al precedente comma può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

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

4.2 PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi, secondi i criteri e le procedure di cui all'art.12 delle NdA del Documento di Piano, Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi.

I Programmi Integrati di Intervento sono finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del PGT, in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- recupero e riqualificazione degli insediamenti dismessi quando tale recupero persegue obiettivi di interesse pubblico e/o generale ed è previsto un mix di destinazioni per la riqualificazione funzionale;
- soluzione dei conflitti insediativi tra insediamenti residenziali e attività produttive nelle aree marginali, degradate o abbandonate;
- perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

Ai sensi del 2 comma dell'art. 87 della L.R. 12/2005 i Programmi Integrati di Intervento devono essere caratterizzati dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi

a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;
b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

4.3 AREE PER SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI

Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, a permesso di costruire convenzionato, od a trasformazione mediante il ricorso ad atti di programmazione negoziata concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture di urbanizzazione, attrezzature e servizi, secondo le modalità definite dalle presenti norme, dalle norme del Piano dei Servizi e dalle prescrizioni di intervento dettate dal PGT per i rispettivi ambiti di intervento.

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, o a permesso di costruire convenzionato, nonché per gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati ai sensi della LR 7/2017 per interventi che interessano una superficie superiore a 100 mq., dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare le infrastrutture di urbanizzazione, i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal PGT, dal Piano dei servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, o dal permesso di costruire convenzionato, potrà essere direttamente realizzata dal privato secondo le disposizioni della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per le aree da destinare ad urbanizzazione secondaria, qualora le schede d'intervento allegate alle NdA del Documento di Piano, o il piano dei servizi, non definiscano aree per servizi da reperire entro l'ambito di intervento in misura superiore ai parametri minimi, dovranno essere cedute o monetizzate, in tutto o in parte, aree necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree destinate a urbanizzazione secondarie secondo i seguenti parametri minimi:

a) per la nuova edificazione a destinazione residenziale e/o per le funzioni accessorie: 18 mq. per abitante equivalente 50 mq. di SL;
b) per la nuova edificazione a destinazione produttiva: 10% della SL;

c) per la nuova edificazione a destinazione terziaria: 100% della SL, fatta eccezione per le strutture commerciali,

d) per le destinazioni commerciali:

Tipo	**Dotazione a servizi complessiva**	**Dotazione a parcheggio**
Esercizio di vicinato	75% S.L.	75% S.L.
Media Struttura di Vendita	100% S.L.	Maggior valore tra 60% della SL e 100% della superficie di vendita
Grande Struttura di vendita	200% S.L.	Maggior valore tra 100% della SL e 125% della superficie di vendita

In sede di interventi soggetti a pianificazione attuativa o di realizzazione di nuovi insediamenti assoggettati a PCC, nei casi in cui le norme di piano lo prevedano, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal PGT, dal Piano dei servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, potrà essere direttamente realizzata dal privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione e in relazione al valore aggiunto delle aree appartenenti al comparto determinato dalle scelte di pianificazione generale o di procedura negoziale (standard qualitativo).

In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a servizi previste dal PGT.

Peraltro, qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree finalizzate all'attuazione del Piano dei Servizi.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

4.4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

Ai fini della realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico e/o collettivo, l'attuazione delle previsioni del Piano trova applicazione attraverso l'uso della perequazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della LR 12/2005, secondo gli indirizzi di cui agli art. 6 delle Norme di attuazione del Documento di Piano e nel rispetto delle prescrizioni di cui all' art. 3 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Il PGT di Biandronno opera attraverso meccanismi di perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica.
La perequazione si articola come segue:
- perequazione di comparto;
- perequazione diffusa;

La perequazione di comparto è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale di un comparto, indipendentemente dalla destinazione funzionale dell'area attribuita direttamente dal Documento di Piano o definita dallo strumento attuativo; le possibilità edificatorie che derivano dall'applicazione dell'indice (It_d) dovranno essere realizzate sulle aree effettivamente edificabili, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme e dalle schede di intervento (d'ambito), ed in base a quanto verrà definito in sede di pianificazione attuativa.

La perequazione diffusa e la compensazione sono ottenute attribuendo alle aree private destinate a servizi e/o a verde ecologico/paesistico, non comprese nel perimetro dei comparti di trasformazione, una capacità edificatoria teorica, che deve essere trasferita negli ambiti di edificazione del tessuto urbano a cui il PGT assegna una capacità edificatoria aggiuntiva, ad integrazione della propria specifica.

Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa od a trasformazione mediante il ricorso ad atti di programmazione negoziata concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi, secondo le modalità definite dalle presenti norme, dalle norme del Piano dei Servizi e dalle prescrizioni di intervento dettate dal PGT per i rispettivi ambiti di intervento.

Il Piano delle Regole, per gli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato, prevede altresì una disciplina di incentivazione, consistente nel riconoscimento di maggiori diritti edificatori delle aree di completamento, a fronte del conseguimento dei benefici pubblici relativi all'attuazione dei servizi, ed in particolare all'acquisizione delle aree ad essi destinate, o all'attuazione di previsioni di mitigazione e/o di compensazione ambientale.

Gli interventi di completamento a destinazione residenziali, soggetti a pianificazione attuativa, a permesso di costruire convenzionato, nonché quelli ad intervento diretto per i quali il Piano delle Regole prevede e/o prescrive l'utilizzo di diritti edificatori, concorrono altresì all'attuazione del Piano dei servizi, e a tal fine sono assegnati a tali aree specifici indici di natura perequativa o premiale, sulla scorta dei quali viene calcolata la capacità edificatoria aggiuntiva o compensativa:

- Id = Indice di edificabilità derivato relativa ad interventi di natura perequativa

- IT cp = Indice di edificabilità premiale relativa alla compartecipazione alla realizzazione di servizi o di interventi di mitigazione ambientale o attuazione della rete ecologica comunale

La capacità edificatoria aggiuntiva, ammessa in base all'applicazione degli indici IT cp e Id, rispettivamente per i vari ambiti di trasformazione e per le aree del tessuto urbano consolidato in cui è prevista l'applicazione della perequazione o degli incentivi, in base alle specifiche disposizioni normative, deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi, esterne alle aree interessate dall'intervento, o all'acquisizione dall'Amministrazione Comunale della quota di diritti edificatori di proprietà comunale finalizzata all'incentivazione per l'attuazione di alcuni servizi ed infrastrutture strategiche di interesse collettivo o per interventi inerenti la rete ecologica comunale.

Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Negli interventi di edificazione diretta l'acquisizione e l'utilizzo dei diritti edificatori deve essere documentato mediante certificazione dei diritti edificatori rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta su apposito registro.

Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT ed in particolare:

a) aree di atterraggio dei diritti edificatori

- **gli ambiti di trasformazione** di nuova previsione (AT), disciplinati dalle norme di attuazione e dalle schede d'ambito allegate del Documento di Piano: perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori per attuazione piano dei servizi extra-comparto con capacità edificatoria aggiuntiva IT d

- **gli ambiti di trasformazione finalizzati alla rigenerazione urbana** nei casi in cui le norme specifiche d'ambito lo prevedano e/o in caso di programmazione negoziata, disciplinati dalle norme di attuazione e dalle schede d'ambito allegate alle norme di piano: perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori per attuazione piano dei servizi extra-comparto

- **gli ambiti di completamento del TUC** (PA n – AC n) soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato; perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture, generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori, ove previsto da specifiche prescrizioni normative, per attuazione piano dei servizi extra-comparto con capacità edificatoria aggiuntiva Id

- **i lotti ad edificazione diretta all'interno del TUC** per i quali il Piano delle Regole ammetta la possibilità del ricorso ad incentivi e premialità mediante l'acquisizione (facoltativa) di diritti edificatori aggiuntivi alla capacità edificatoria propria finalizzata alla compartecipazione alla realizzazione di servizi ed infrastrutture o alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale

b) sono aree che generano diritti edificatori

- **le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici**, da acquisire nonché quelle di proprietà pubblica destinati ad ospitare servizi ed attrezzature pubbliche non ancora realizzati alla data di adozione del presente PGT, come meglio definiti in sede di determinazione delle previsioni del Piano dei Servizi, nell'elaborato grafico Tav PdS 5 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano". Nella tabella allegata a tale elaborato è indicato per ciascuna area lo specifico indice di edificabilità con cui determinare i diritti edificatori che il PGT assegna all'area, da trasferire mediante meccanismi perequativi alle aree edificabili in cui è ammesso l'atterraggio di tali diritti, previa cessione all'Amministrazione Comunale. delle aree per servizi che alla data di adozione del presente PGT non risultano di proprietà comunale;

- **le aree destinate a viabilità di nuova previsione**, sia quelle inserite in ambiti di trasformazione (perequazione di comparto) sia per quelle interne al tessuto urbano consolidato, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture di mobilità o all'ampliamento-adeguamento dell'esistente; per quelle interne al tessuto urbano consolidato, il piano prevede il trasferimento della capacità edificatoria nella parte edificabile del medesimo mappale, o il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire ad altre aree in caso di mappali che non appartengano alle medesime proprietà dei lotti confinanti con la

strada. Il trasferimento della capacità edificatoria relativa alle aree in cessione per la realizzazione della strada è da considerare aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria che le norme ammettono sul lotto in relazione ai parametri edificatori ed è pertanto utilizzabile in deroga ai parametri di zona, con eccezione dell'altezza massima e delle distanze.

La capacità edificatoria assegnata a tali aree è così determinata:

- per le aree destinate a viabilità interne a comparti assoggettati a pianificazione attuativa (AT – PA) o a permesso di costruire convenzionato (PCC) è ottenuta applicando alla superficie interessata l'indice di edificabilità del comparto
- per le aree interessate da interventi di adeguamento della viabilità contigue a lotti edificabili di cui risultano parte integrante nell'individuazione dei mappali catastali, è ottenuta applicando alla superficie interessata l'indice di edificabilità dell'ambito in cui il mappale ricade come definito dalla disciplina delle aree del Piano delle Regole, o pari a if= 0,05 mq/mq. se l'indice previsto per l'ambito afferente risulta inferiore a tale valore.

- **le aree a verde con valenza ambientale o ecologico/paesistico** destinate ad interventi di mitigazione e conservazione del verde naturale in ambito urbano o alla realizzazione della rete ecologica, individuate negli elaborati di PGT relative ai servizi o alla realizzazione della rete ecologica in ambito urbano, nonché nell'elaborato Tav PdS 5 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano".

  In tali fattispecie rientrano in particolare tra gli interventi previsti dal piano:

  1) **le aree a verde per servizi o di mitigazione ambientale individuate all'interno dei comparti relativi agli ambiti di trasformazione o di completamento**, per le quali si applicano le indicazioni e le prescrizioni definite dalle relative schede d'ambito che prevedono il ricorso alla perequazione di comparto con l'assegnazione di un indice di edificabilità unitario esteso a tutte le aree comprese nel comparto e la concentrazione della capacità edificatoria esclusivamente entro le aree destinate ad ospitare insediamenti e servizi

  2) **le aree a verde di tutela interne al tessuto urbano,** intendendo come tali le aree che il piano intende conservare quali aree a verde in ambito urbano in condizioni di naturalità, riconoscendone la valenza ambientale o paesistica, destinate ad interventi di mitigazione e conservazione del verde naturale alla realizzazione della rete ecologica, individuate negli elaborati di PGT relative ai servizi o alla realizzazione della rete ecologica in ambito urbano, espressamente individuata nell'elaborato Tav PdS 5 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano"

I criteri generali di applicazione della perequazione, compensazione e dell'incentivazione nel Piano di Governo del Territorio di Biandronno sono normati oltre che dalle presenti norme dall'art. 3 delle NdA del Piano dei Servizi.

Le modalità di gestione dei diritti edificatori saranno stabilite da apposito regolamento che sarà corredato dalla definizione del valore di riferimento per l'assegnazione di tali diritti derivanti dalla cessione o acquisizione di aree di proprietà pubblica o relativi ad interventi di interesse pubblico. Nelle more di approvazione di tale regolamento, in caso di interventi che prevedano l'acquisizione di diritti edificatori si applicano, qualora ne sussistano le condizioni, i disposti di cui all'art. 16 comma d-ter del D.P.R. 380/01.

4.5. PROGETTO PRELIMINARE

Il PGT prevede l'obbligo di presentazione di un **progetto preliminare (Pre-progetto)** per alcuni interventi, non soggetti a pianificazione attuativa, che necessitano di una verifica preliminare da parte dell'ufficio tecnico e della commissione paesaggio finalizzata a conseguire un coretto inserimento dell'edificio, di nuova edificazione o interessato da interventi di riqualificazione che implicano significative modifiche degli aspetti esteriori, nel contesto paesistico, sia di matrice naturale che di insediamento urbano.

Sono soggetti alla presentazione di un progetto preliminare i seguenti interventi:

- Interventi sugli edifici del centro storico che alterano gli aspetti morfologici e che modificano le facciate sia sotto il profilo della finitura che del colore, potranno essere esentati gli interventi che comportano esclusivamente modifiche delle facciate a seguito dell'approvazione di un regolamento (abaco) volto a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio storico, anche con funzioni di piano del colore.
- Interventi di nuova edificazione/ampliamento e di ristrutturazione pesante degli edifici in ambito agricolo
- Interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento degli edifici destinati alle attività produttive in ambito residenziale

Il progetto preliminare dovrà essere corredato da:

- elaborati cartografici di massima che consentano di comprendere la natura e le caratteristiche dell'intervento,
- documentazione ed elaborati (rilievo fotografico, foto-inserimento, rendering delle soluzioni progettuali) che consentano di valutare l'inserimento dell'edificio nel contesto paesaggistico
- relazione di progetto che descriva l'intervento ed espliciti i criteri e le motivazioni delle scelte sotto il profilo paesaggistico
- eventuali approfondimenti e studi volti a valutare l'impatto complessivo dell'intervento sotto il profilo ambientale in relazione al contesto circostante, in particolare per le attività produttive, agricole di allevamento e per gli insediamenti di logistica.

Per quanto attiene gli interventi sugli edifici del centro storico che ricadono nella fattispecie disciplinata dall'art. 18.5, si applicano le prescrizioni e le modalità di presentazione ed approvazione prevista da tale articolo.
L'Ufficio Tecnico valuterà il pre-progetto, con l'acquisizione del parere della Commissione paesaggio, e rilascerà il parere preliminare entro 45 giorni dalla sua presentazione.

ART. 5. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE

Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT deve essere sospesa qualsiasi attività inerente alla trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato.
L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dall'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001e dall'art. 13, comma 12, della LR 12/2005
A seguito dell'entrata in vigore del Piano delle Regole (PdR), gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, decadono integralmente.
Per tutto quanto non disciplinato dal presente PdR, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Legge Regionali, nei Regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

I Piani Attuativi adottati, approvati o vigenti (per i quali sia stata sottoscritta la convezione e la stessa non sia ancora scaduta) alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, ovvero regolati da convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultino regolarmente stipulati conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti), anche in caso di difformità con la norma del PdR.

Per quanto attiene agli aspetti procedurali e quantitativi, tutte le convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultano regolarmente stipulati a partire dalla data di adozione del PdR pre-vigente, e per i quali non sono state registrate contravvenzioni ai corrispondenti disposti, sono fatti salvi fino al decorrere dei termini di validità.

Successivamente alla data di adozione del presente PGT è ammesso provvedere alla stipula delle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi che risultano adottati precedentemente a tale data, o atti unilaterali d'obbligo relativi a procedimenti edilizi già avviati, purché entro i termini stabiliti dallo schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo approvati.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 25 della LGT sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata approvati antecedentemente all'entrata in vigore della presente Variante di PGT.

Sono fatti salvi i piani attuativi (o Programmi Integrati di Intervento) approvati tuttavia privi di convenzione approvata, a condizione che:

- la stipula di detta convenzione intervenga entro i termini stabiliti dallo schema di convenzione parte integrante del piano attuativo approvato dal Consiglio Comunale, se previsti,
- non si siano determinate le condizioni di inefficacia di cui al comma 4 dell'art. 93 della L.R. 12/2005.

Restano fatti salvi:

- gli atti abilitativi edilizi già rilasciati o che abbiano assunto efficacia, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005;
- i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole sono limitate alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo criteri e modalità indicati nell'art. 40 della L.R. 12/2005.
Ai sensi del comma 1 bis dell'art. 14 dell'ex DPR 380/01

- Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale**,** nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano

dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
La deroga nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti, di pianificazione fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 o delle eventuali disposizioni derogatorie al suddetto decreto previste dalla legislazione regionale.

ART. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri disciplinati dal Regolamento Edilizio, che si intendono recepiti nel Piano delle Regole, nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano.

In assenza di Regolamento Edilizio si applicano le definizioni definite dal Regolamento Edilizio tipo di Regione Lombardia approvato con D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, che si riportano in allegato alle presenti norme.

ART. 7. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO

7.1 DEFINIZIONI GENERALI

Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il PGT definisce le destinazioni d'uso ammesse e/o inibite nel territorio comunale.

Dette destinazioni d'uso si distinguono in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e connotare un'area o un edificio) e complementari, accessorie o compatibili.

Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del d.P.R. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

Non sono invece né individuate né definite dal PGT le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti insediamento, nei quali dette destinazioni sono insediate (al servizio, appunto, della destinazione propria), senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. Così a titolo puramente esemplificativo: gli uffici, gli spazi espositivi dei prodotti realizzati, la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale sono inerenti. La destinazione connessa, però, si considera rilevante, sotto il profilo urbanistico, ove l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere reso autonomo e trasferito, in proprietà od in uso, separatamente, fatta salva comunque la disciplina specifica del cambio di destinazione d'uso dettata dalle presenti norme.

Le destinazioni principali sono suddivise nelle seguenti categorie funzionali (come definite dall'art. 23 del DPR 380/2001):

a) **residenziale,**
b) **turistico-ricettiva,**
c) **produttiva e direzionale (**di produzione di beni e servizi nonché di deposito, sia industriale che artigianale attività terziarie quali quelle di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di ricerca -direzionale**),**
d) **commerciale (**quelle di vendita al minuto od all'ingrosso, di somministrazione di alimenti e bevande, di esposizione e di deposito -commerciale**-) e para commerciale,**
e) **rurale (**attività agricole e di allevamento**).**

Dette destinazioni possono inoltre prevedere la presenza correlata di attività di servizio (quali ad esempio attività di studio e ricerca, ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, sale per spettacoli e simili), sia di natura pubblica o di iniziativa privata convenzionata, come meglio definite e disciplinate dal piano dei servizi. Le destinazioni di servizio si distinguono tra pubbliche, private di interesse collettivo e private.

Altre disposizioni principali sono puntualmente indicate dalle norme d'ambito, che possono altresì limitare - in relazione alla vocazione propria dei singoli ambiti territoriali nonché alle specifiche esigenze, alle eventuali

controindicazioni e condizioni ambientali ostative rilevate nel contesto urbano - la gamma funzionale di norma propria delle diverse destinazioni principali e complementari.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 51 della L.R. 12/2005, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT. Le specifiche norme di ambito possono escludere o limitare alcune specifiche destinazioni complementari per ragioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio della zona o dell'intero contesto urbano.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici attuativi (PdC, SCIA. PA, PII od altri atti equivalenti) e dalle tavole di progetto, allegate ai titoli edilizi abilitativi.

7.2. DEFINIZIONE DEGLI USI URBANI

La destinazione d'uso indicata, ai sensi dell'art. 51 della regionale 11 marzo 2005, n. 12, è da intendersi come destinazione principale, e saranno consentite anche tutte quelle destinazioni che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili.

In funzione della disciplina delle destinazioni ammesse la definizione degli usi è la seguente:

7.2.1. RESIDENZA

Funzioni principali

Abitazioni (RP) Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine, autorimesse, ecc.

Funzioni complementari

Artigianato di servizio e para-commerciale (R-As)

Rientrano in tale categoria tutte le attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato; attività di tipo artigianale che non svolgono funzioni produttive vere e proprie, ma rendono un servizio alla casa, alla persona ed alle attività urbane in genere, attività caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali.

Tali attività si connaturano per le seguenti caratteristiche: prevedono la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione di servizi, consentono l'accesso diretto dei fruitori nei locali in cui avvengono le lavorazioni o l'erogazione dei servizi o in locali adiacenti, non risultano inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.
Quali ad esempio: elettricisti, falegnami, idraulici, fotografi, orafi, parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, laboratori odontotecnici, lavanderie-stirerie, legatorie, orafi, restauratori, sartorie, radioriparatori, tappezzerie, vetrai, corniciai, laboratori artigianali per la trasformazione di alimenti tipo panetterie, pasticcerie, torrefazioni, gelaterie, gastronomia, pizzerie da asporto ecc.
Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

Commerciale esercizi di vicinato (R-Cv)
Sono ammesse quali attività complementari alla residenza gli esercizi commerciali limitatamente alla tipologia di vicinato (superficie di vendita inferiore a 150 mq.) ed i pubblici esercizi

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (R-Cs)
Sono ammesse le attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc.), e sono disciplinati dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

Terziario direzionale ed attività di servizio privato (R-Td)
Attività di tipo terziario di servizio privato compatibili con la residenza.
Quali ad esempio: uffici e studi professionali, sedi per associazioni, istituzioni ed enti pubblici, sedi per attività politiche sindacali e culturali, ambulatori e laboratori per analisi mediche, uffici direzionali, sportelli bancari e assicurativi, agenzie di viaggio, gallerie d'arte, ecc.
Attività di produzione di servizi, che non impiega lavorazione di materia prime o manufatti, quali centri di elaborazione dati, progettazione elettronica ed informatica ecc.

Abitazioni collettive (R-Cr)

Collegi, convitti, conventi, case di riposo, case di cura, studentati, ecc. comprensivi sia delle zone di abitazione che dei servizi comuni

Funzioni ricettive di matrice residenziale (R-Rt)

Funzioni di tipo ricettivo svolte in strutture insediative (edifici) di matrice e tipologia residenziale, ed in alcuni casi integrative della funzione residenziale principale, come meglio definite dalla L.R. 87/2015.
Quali: case per ferie, case e appartamenti per vacanze, foresterie lombarde, locande, bed & breakfast.

Attrezzature e servizi di base (RS)

Attività ed attrezzature di servizio pubbliche, di interesse pubblico o collettivo.
Quali ad esempio: asili nido e servizi similari, strutture scolastiche di ogni ordine e grado, sia pubbliche che private, attrezzature culturali e sociali, strutture sanitarie, attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali, patronati e sedi di associazioni senza scopo di lucro, centri di orientamento ed attività ad esse assimilate
Non sono ammesse attrezzature per il culto ad eccezione di quelle già esistenti alla data di adozione del PGT salvo nelle zone per servizi specificatamente individuate dal piano dei servizi.

7.2.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIO DIREZIONALI

Funzioni principali

Attività di produzione servizi, direzionale e terziario in genere (P-t)

Attività di produzione servizi nonché le attività artigianali che non comportano lavorazioni con processi produttivi di tipo industriale.

Attività terziarie di produzione di servizi quali studi professionali, uffici pubblici e privati, attività direzionali, amministrative, finanziarie e di rappresentanza di interesse generale, laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione. Fanno parte del presente uso sia gli spazi destinati in senso stretto alle attività sia gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori gli archivi e gli spazi tecnici. Compreso sia lo spazio per il pubblico che di servizio (archivi, locali per campionari, spazi tecnici ecc.)

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici

Sono escluse le attività commerciali che risultano quale specifica destinazione disciplinate dal comma 7.2.3.

Attività di produzione e trasformazione di beni (P-I)

Attività di produzione e trasformazione di beni svolti in fabbricati con tipologia e destinazione propria, con spazi di laboratorio e magazzino e relativi spazi strumentali integrati nell'unità produttiva.

Artigianato di servizio alla produzione, compresi riparazione di beni di consumo, stoccaggio di materiali e/o manufatti connessi alla produzione.

Officine meccaniche con annessi autosaloni;

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio (uffici, servizi, spogliatoi, mense ecc..), di supporto di magazzino, nonché gli spazi espositivi e di vendita (nei limiti di cui alla definizione delle attività complementari di cui al punto PI –C) dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

Attività di deposito e magazzinaggio (P-Mg)

Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci finalizzate al deposito ed alla custodia di merci e attrezzature ancorché separate e autonome nella loro localizzazione rispetto ai fabbricati di produzione.

Logistica ed autotrasporto (P- Log)

Sono considerati insediamenti dedicati alla logistica, gli spazi destinati alle attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere dovranno essere commisurati alle destinazioni principali cui tali attività sono correlate (attività per la produzione di beni o di servizi o attività commerciali).

Logistica e distribuzione (P- Ld)

La logistica quale attività di trasporto, smistamento e distribuzione delle merci, definita anche logistica dell'ultimo miglio, è costituita da centri finalizzati prevalentemente allo smistamento ed alla consegna delle merci destinate all'utente finale e/o alla raccolta dei pacchi ed alla loro spedizione per conto terzi. Si connota rispetto alla logistica ed autotrasporto, per la ridotta dimensione degli spazi di magazzinaggio e la significativa incidenza in termini di traffico determinata dall'attività prevalente di distribuzione e consegna delle merci a domicilio

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PI-1)

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti, servizi tecnici ed informatici, impianti tecnologici

Attività commerciali concernenti il deposito, l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti e manufatti derivanti dall'attività produttiva svolta, (intendendosi come tali i prodotti derivanti dalla produzione propria e del gruppo di appartenenza, con esclusione dei prodotti provenienti da settori merceologici diversi da quello a cui appartiene l'insediamento produttivo).

Attività complementari di carattere residenziale (PI-2)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 1 unità abitative di SL complessiva di mq. 150.

Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PI-S)

attrezzature di servizio delle attività produttive insediate (attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale, attività di somministrazione di alimenti e bevande al servizio delle attività produttive insediate quali mense aziendali, punti ristoro convenzionati, ecc.), nonché attrezzature di interesse collettivo compatibili con le attività produttive (piattaforme e centri di raccolta per i rifiuti solidi urbani.

Sono considerati quali destinazioni compatibili le attività di servizio alla persona di natura privata (attrezzature sportive, centri benessere, centri ludico-ricreativi, con le relative attività accessorie quali attività di somministrazione di alimenti e bevande, punti ristoro, ecc.)

Attività complementari di carattere commerciale (PI-C)

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla loro produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

Qualora espressamente indicato dalle norme di zona, sono riconosciute quali attività complementari di carattere commerciali, e come tali ammesse, gli esercizi commerciali di vicinato del settore merceologico non alimentare che risultano scarsamente compatibili con le zone residenziali, in quanto comportanti l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, ecc.), o lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature, o l'adozione di lavorazioni e manipolazioni moleste, o per il traffico pesante generato (quali rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande venduti con il sistema della vendita a domicilio, rivendite di animali, autosaloni, ecc.).

7.2.3 TERZIARIO COMMERCIALE

Funzioni principali

Destinazioni Commerciali

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso ai clienti;

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di preconfezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Sono considerati quali destinazioni compatibili le attività di servizio alla persona di natura privata (attrezzature sportive, centri benessere, centri ludico-ricreativi, con le relative attività accessorie quali attività di somministrazione di alimenti e bevande, punti ristoro, ecc.)

Le **destinazioni commerciali** a sua volta si dividono in:

Esercizi commerciali di vicinato (CV)
E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali al minuto sia di tipo alimentare che extralimentare classificabili come esercizi di vicinato, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificati Esercizi di Vicinato le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

Medie Strutture di Vendita (MSV)
E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (MSV A) che non alimentare (MSV NA) classificabili come esercizi di media dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.
Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificati Medie Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 150 mq. e 1.500 mq e vengono così suddivise:

- Medie strutture di vendita di prossimità (MSV P), con superficie di vendita compresa tra 150 mq. e 400 mq.
- Medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSV RL) con superficie di vendita compresa tra 400 e 1.500 mq.

Grandi Strutture di Vendita (GSV)
È relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (GSV A) che non alimentare (GSV NA) classificabili come esercizi di grande dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.
Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificate GSV gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

Medie e Grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria (Centri Commerciali – Parchi Commerciali)
Come definito dall'art. 4 comma 1 lettera g) del D.lgs n. 114/98, ed ai sensi della DGR regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193 deve intendersi "Centro commerciale" una Media o una Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle

attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.
L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fin dall'inizio o per trasformazione e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n. 114/98, e di cui al punto 4.2.1 della D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054 come modificato dalla ed ai sensi della DGR regionale 20 dicembre 2013 - n. X/119 , deve necessariamente venire considerato come centro commerciale, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono. La superficie di vendita del centro commerciale deve essere considerata pertanto pari a quella risultante dalla somma delle singole superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Strutture di vendita merci ingombranti (SVMI)
Ai sensi della vigente normativa regionale la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili) è calcolata in misura di 1/10 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. n. 114/1998
Tra le SVMI sono da considerare le strutture di vendita del settore merceologico non alimentare che risultano scarsamente compatibili con le zone residenziali, (quali rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande venduti con il sistema della vendita a domicilio, rivendite di animali, autosaloni, ecc.), in quanto comportanti una o più delle seguenti condizioni di impatto sugli insediamenti circostanti:

- il traffico pesante generato
- l'adozione di lavorazioni e manipolazioni che possono generare impatti molesti in termini di rumore, emissioni o altro, per l'immagazzinamento e la gestione delle merci di vendita all'interno dell'area di stoccaggio,
- l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, ecc.),
- lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature,

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)
Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc.), e sono disciplinati dalla L.R. n. 6 del 02.02.2010 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini della disciplina delle destinazioni ammesse in relazione alla compatibilità urbanistica ed ambientale tra le attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande vengono esplicitamente individuate:

Funzioni complementari

Attività accessorie quali uffici e abitazioni di servizio (TC-1)
Gli uffici funzionale alla gestione nonché le abitazioni per il personale di custodia o di servizio espressamente connesse all'attività commerciale.

Attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo connessi a insediamenti terziario commerciali (TC- S2)
attrezzature di servizio di interesse pubblico o collettivo delle attività commerciali

7.2.4 TERZIARIO RICETTIVE

Funzioni principali

Attrezzature turistico-ricettive (TR) ed attività di servizio privato

Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, ostelli, pensionati, comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc.), centri sportivi, maneggi, comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

Sono inoltre riconosciute quali attività di servizio privato le attività di servizio alla persona di natura privata (attrezzature sportive, centri benessere, centri ludico-ricreativi, con le relative attività accessorie quali attività di somministrazione di alimenti e bevande, punti ristoro, ecc.)

Attrezzature per lo spettacolo (TT)

Cinema, teatri, centri congressuali polivalenti, strutture espositive, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc., comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva. Oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli uffici complementari.

Funzioni complementari

Attività complementari quali uffici e abitazioni di servizio (TR-1)
Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività.

Edifici e strutture destinate ad abitazioni collettive (RC)
Collegi, convitti, conventi, case di riposo, case di cura, studentati, ecc. comprensivi sia delle zone di abitazione che dei servizi comuni

Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti ricettivi (TR-S)
Attività ed attrezzature di servizio pubbliche, di interesse pubblico o collettivo quali ad esempio: centri culturali o sociali, attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali, patronati e sedi di associazioni senza scopo di lucro, centri di orientamento ed attività ad esse assimilate

Non sono ammesse attrezzature per il culto ad eccezione di quelle già esistenti, non sono inoltre ammesse altre attività similari che per lo svolgimento necessitano di strutture con tipologie edilizie differente rispetto a quelle tradizionali di abitazione.

7.2.5 ATTIVITÀ AGRICOLE

Funzioni principali

Strutture per la conduzione del fondo (A-Ag)

Si intendono come tali tutte le attrezzature necessarie alla funzione di gestione dei boschi e delle superfici a coltivo, quali legnaie, fienili, depositi per attrezzi, ricovero per i macchinari, ecc.

Allevamenti di animali (A-Al)

Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie all'allevamento di animali a dimensione industriale, quali stalle, recinti e altri spazi per il ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie all'attività, concimaie, silos e depositi per i mangimi ecc.

Sono altresì ammessi gli allevamenti di cavalli e le strutture connesse a tale attività quali i maneggi ed altre attrezzature per l'equitazione nei limiti di cui alla vigente legislazione regionale in materia.

Per quanto riguarda gli allevamenti di carattere intensivo si applicano le norme specifiche definite dalla disciplina degli ambiti agricoli

Serre e coltivazioni di frutta in forma industriale (A-Fl)

Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie alle coltivazioni di fiori, frutti, ecc.

Funzioni complementari

Abitazioni per l'attività (A-R)

Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine autorimesse ecc. finalizzati esclusivamente alla conduzione del fondo e delle attività connesse come meglio definito negli articoli di zona

Strutture per l'ospitalità turistica (A- Ric)

Di norma, oltre alle attività sportive connesse all'attività agricola principale quali Maneggi, sono ammesse le attività di natura agrituristica, come disciplinate dalle L. 96/2006, L.R. 31/2008 e dal Regolamento Regionale 24/07/2020 n. 5.

A titolo esemplificativo: spazi per l'alloggio degli ospiti nelle aziende agrituristiche, attrezzature per il ristoro, per la somministrazione di alimenti e bevande e la vendita dei prodotti dell'attività o di altri strettamente connessi e legati alla trasformazione dei prodotti primari (esempio formaggi, insaccati, gelati, marmellate ecc..) spazi per il gioco e l'intrattenimento funzionali alla ricreazione degli ospiti e dei visitatori dell'azienda, laboratori e attività didattiche ecc.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

7.2.6.1 EDIFICI ACCESSORI

Si definiscono edifici accessori i volumi di costruzioni autonome ma insistenti nel medesimo lotto ove esiste già il fabbricato principale a cui sono di servizio, quali depositi, autorimesse, ecc. Non sono pertanto ammessi edifici accessori in assenza del fabbricato principale.

Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori, considerati quali pertinenze, in assenza sul medesimo lotto dell'edificio principale. È invece ammessa la realizzazione su lotto libero di edifici autonomi, quali depositi, autorimesse, o altro che verranno in tal caso considerati come principali e assoggettati alle verifiche urbanistiche di zona. È inoltre ammessa la realizzazione di edifici accessori esclusivamente destinati ad autorimessa, con esclusione delle zone agricole, su lotti diversi da quelli del fabbricato principale a destinazione residenziale, purché asservito mediante specifico atto registrato e trascritto.

Oltre alle autorimesse, è ammessa l'edificazione di edifici accessori (quale ad esempio deposito attrezzi), all'interno del medesimo lotto dell'edificio principale cui risulta asservito, nel rispetto dei limiti e dei parametri di seguito definiti. La realizzazione di edifici accessori una tantum al servizio di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, entro il limite dei 8 mq. di superficie coperta, è ammessa in deroga alla verifica dei parametri edilizi.

La realizzazione di tali opere dovrà essere eseguita nel rispetto delle distanze di Codice civile e, relativamente alle distanze dalle strade, nel rispetto della normativa di zona. Gli edifici accessori minori dovranno avere un aspetto decoroso ed essere realizzate con materiali e tecniche consoni all'ambiente in cui sono inserite. Sono comunque vietate le lamiere, il cemento amianto, i laminati plastici, le lastre prefabbricate in cemento, l'alluminio anodizzato color oro o bronzo

L'edificio accessorio deve rispettare i seguenti parametri edilizi:

IC = SC non superiore a 30,00 mq., (per ogni unità abitativa dell'edificio principale, sono comunque fatti salvi gli edifici accessori esistenti alla data di entrata in vigore del PGT 2013 che non vengono considerati nella verifica della superficie coperta ammessa non superiore a 30 mq)

Hm = m 2,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m. 3,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'estradosso del colmo nel punto più alto della copertura)
L'altezza dei fabbricati accessori si calcola dalla quota del terreno naturale o del terreno confinante in corrispondenza del limite di proprietà se più basso

Per quanto riguarda le distanze valgono le seguenti prescrizioni:

- La distanza minima tra fabbricati accessori non può essere inferiore a 3,00 mt.
- La distanza minima dai fabbricati principali del medesimo lotto non potrà essere inferiore 3,00 mt, purché siano garantiti i requisiti minimi di aeroilluminazione dei locali di abitazione, altrimenti dovrà essere rispettata la distanza di 10 mt. dall'edificio principale. È ammessa la costruzione in aderenza,
- È sempre ammessa la costruzione a confine in caso di aderenza a fabbricati già esistenti realizzati a confine, entro la sagoma dei suddetti fabbricati, o in caso di esistenza di muro di contenimento del terreno, cui il fabbricato accessorio si addossa, in tale caso il fabbricato accessorio non potrà avere altezza superiore al dislivello naturale del terreno.
- La distanza minima dei fabbricati dagli edifici esistenti nei lotti confinanti non potrà essere inferiore a 5,00 mt purché siano garantiti i requisiti minimi di aeroilluminazione dei locali di abitazione, altrimenti dovrà essere rispettata la distanza di 10 mt. dall'edificio principale.
- È inoltre ammessa in base ad accordo tra i proprietari confinanti.

L'edificazione degli edifici accessori al servizi di edifici principali non a destinazione agricola che ricadono negli ambiti agricoli è disciplinate dalle norme di cui al successivo capo IV.

Gli edifici accessori dovranno essere decorosamente progettati e ben coordinati con l'edificio principale; le finiture esterne devono essere ben armonizzate con quelle dell'edificio principale.
Sono vietati manufatti prefabbricati, o edifici realizzati in lamiera e materiali plastici o assimilabili

E' ammessa in tutte le zone edificate del tessuto urbano consolidato, compreso il centro storico, e non costituisce superficie coperta, la realizzazione di coperture a protezione delle auto in aree di pertinenza degli edifici, tali manufatti devono essere assimilabili alla tipologica del "pergolato", progettati e realizzati con attenzione e cura dei dettagli, nelle norme specifiche che definiscono le regole di intervento nelle diverse zone del territorio comunale potranno essere stabilite particolari criteri e modalità di realizzazione di tali manufatti

7.2.6.2 STRUTTURE MINORI PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI PRINCIPALI

Si definiscono strutture minori pertinenziali degli edifici principali le attrezzature mobili e immobili destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'edificio principale. A titolo esemplificativo, sono pertinenze di un fabbricato le attrezzature fisse o mobili del giardino o del cortile afferente all'edificio (quali: gazebo, piscine, attrezzature ricreative di uso familiare, pergolati, ecc.)

Sono altresì considerate pertinenza di un fabbricato, o di un terreno nudo, le opere costituenti ricoveri per i piccoli animali domestici, le legnaie, i ripostigli per attrezzi le piccole serre per orto domestico e simili.

Le opere costituenti strutture minori pertinenziali degli edifici principali, in caso di nuova edificazione, non vengono considerate ai fini dell'indice di edificabilità purché non abbiano una superficie coperta superiore a 8,00 mq. e, nel caso di volumi, un'altezza massima non superiore a 3,00 mt., misurata all'estradosso della copertura, e altezza interna non superiore a 2,10 mt. all'imposta della copertura.

Le stesse potranno essere realizzate senza verifica dei parametri urbanistici, una tantum, quale accessorio di edificio residenziale principale esistente, all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati principali, nei limiti ed in base alle disposizioni delle presenti norme.

Tali strutture dovranno avere un aspetto decoroso ed essere realizzate con materiali e tecniche consoni all'ambiente in cui sono inserite. E' comunque vietato l'utilizzo di lamiere, lastre in cemento amianto, i laminati plastici, le lastre prefabbricate in cemento, strutture e pannelli in l'alluminio anodizzato color oro o bronzo.

Per gli edifici che ricadono nelle zone agricole si applicano le norme di cui al successivo capo IV. La realizzazione di tali opere dovrà essere eseguita nel rispetto delle distanze di codice civile e, relativamente alle distanze dalle strade, nel rispetto della normativa di zona.

La superficie occupata da strutture di contenimento di acqua (quali piscine, bacini, vasche di raccolta reflui, fontane ecc…) realizzate a cielo libero, considerata quale superficie bagnata dello specchio d'acqua, non è conteggiata quale nella superficie impermeabile.

7.2.6.3 PISCINE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

La realizzazione di piscine private di pertinenza degli edifici residenziali, nonché delle strutture ricettive, è ammessa nelle aree di pertinenza degli stessi, salvo espresso divieto previsto delle specifiche norme d'ambito.

Gli impianti stabili sono soggetti a permesso di costruire o titolo abilitativo equipollente, mentre quelli stagionali potranno essere posati senza richiesta di titolo edilizio.

Le piscine private di pertinenza degli edifici residenziali e delle strutture ricettive, di cui al primo comma, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) La dimensione massima della superficie d'acqua della vasca non può essere superiore a 100 mq.
b) Dovrà essere rispettata una distanza minima di mt. 2,00 dal confine di proprietà, dal confine di zona con

ambiti per servizi pubblici/o di uso pubblico e con aree agricole e boscate, nonché dalle strade; la distanza sarà misurata dal filo esterno del bordo superiore della vasca, o dalle strutture impiantistiche; tra il confine di proprietà e la vasca non potranno essere posizionati impianti e tubazioni, Interrate o fuori terra, e non potranno essere realizzate strutture edilizie e manufatti a corredo della piscina.

c) I locali tecnici per gli impianti idraulici e di filtrazione devono essere preferibilmente interrati o localizzati nell'ambito dei locali degli edifici (principali o accessori) di cui la piscina è pertinenza.

d) La superficie della piscina occupata dallo specchio d'acqua realizzate a cielo libero, non è conteggiata quale nella superficie impermeabile, e non concorre pertanto alla verifica della superficie filtrante.

In caso di piscine dotate di copertura, con strutture temporanee ed amovibili (non considerando come tale il semplice telo di protezione), le stesse dovranno rispettare una distanza minima di 3,00 mt. dal confine di proprietà e dalle strade, nonché da edifici principali esistenti, qualora non siano ampliamento degli stessi quali strutture integrate agli spazi interni dell'edificio.

Le piscine dovranno essere dotate di idonea rete per lo smaltimento delle acque collegato alla rete di pubblica fognatura, l'allacciamento dovrà autorizzato dall'Ente competente.

7.3 VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Nelle aree e negli edifici che ricadono all'interno della superficie urbanizzata (TUC) individuata nell'elaborato cartografico PR DA n "Disciplina delle aree" è sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale di cui all'art. 23 del DPR 380/2001, nel rispetto delle specifiche di cui all'art.7.2 in relazione alla migliore definizione delle funzioni principali e complementari per ciascuna categoria funzionale. Tali modifiche di destinazioni d'uso non sono assoggettate al reperimento di aree per servizi e di interesse generale.

Le modificazioni delle destinazioni d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, comportano, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, la verifica dell'aumento ovvero della variazione del fabbisogno delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12., compresi i parcheggi.

Da tale verifica restano esclusi in generale, i mutamenti di destinazione d'uso:

a. da unità funzionale "residenziale" ad "artigianale e/o produttiva";
b. da unità funzionale "commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria" ad "artigianale o produttiva";
c. da unità funzionale "commerciale" a "residenziale";
d. da unità funzionale "residenziale o commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria o artigianale o produttiva" ad "agricola".
e. gli esercizi commerciali costituenti "esercizi di vicinato", ai sensi dell'art. 4 comma 1 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114.

Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

Accertata la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree per servizi o attrezzature pubbliche in loco (nell'immobile interessato dal mutamento di destinazione d'uso o nell'area di pertinenza), può essere accettata la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o può essere richiesto di corrispondere all'Amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, il tutto come meglio specificato e dettagliato dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi; ciò fatta salva la corresponsione del contributo di costruzione.

Nell'ambito del nucleo antico le modifiche della destinazione d'uso sono ammesse esclusivamente limitatamente alla compatibilità tipologica ed alle possibilità di adeguamento dell'edificio in funzione all'attività da insediarsi, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e delle modalità d'intervento prescritte per gli edifici.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni del presente strumento urbanistico ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente alla preventiva comunicazione dell'interessato.

Sono fatte salve le previsioni previste dall'art. 20., comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto per il mutamento di destinazione d'uso, entro 10 anni dalla data di fine lavori dell'intervento che ne ha determinato la destinazione d'uso in essere, è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente.

Sarà inoltre eventualmente dovuto il contributo di costruzione relativo alle opere realizzate, se queste configurano intervento di ristrutturazione edilizia. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei 10 (dieci) anni successivi il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

7.4 USI TEMPORANEI

Ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 12/2005, allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, all'interno delle aree individuate dal PGT quali ambiti di rigenerazione urbana, nonché in quelle individuate successivamente all'entrata in vigore del PGT con apposita deliberazione di consiglio comunale ai sensi dell'art.8 bis della L.R. 12/2005, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga alle destinazioni ammesse per l'ambito interessato dalle presenti norme di piano.

L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.

Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.

L'uso temporaneo non comporta il mutamento di destinazione d'uso dell'unità immobiliare e non ammette usi diversi rispetto a quelli consentiti con il provvedimento autorizzativo.

L'uso temporaneo non comparta il reperimento di aree per servizi in relazione al fabbisogno indotto dalla variazione di destinazione d'uso, ma dovranno comunque essere realizzate le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, secondo modi prescrizioni che saranno definiti dalla convenzione. In particolare, in caso di usi che comportano la presenza di fruitori dovrà essere verificata la disponibilità di parcheggi in ragione di 1 posto auto per 150 mq. di S.l.

Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.

È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

ART. 8. AREE DI PERTINENZA

Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o sostituzione edilizia, in base all'applicazione degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia fondiaria prescritti dal PGT per i relativi ambiti di intervento, secondo le disposizioni delle presenti norme, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

L'area di pertinenza di ciascun edificio esistente è la superficie fondiaria necessaria per realizzare il medesimo edificio secondo gli indici di edificazione previsti, per la zona in cui l'edificio ricade, dalle norme tecniche dello strumento urbanistico in vigore.

L'area di pertinenza si definisce satura quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa. Un'area di pertinenza si definisce parzialmente satura quando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al volume, alla S.L.., o alla S.C. esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità se non per l'utilizzo della quota residua di cui al precedente comma.

Le aree di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento, in base agli indici urbanistici vigenti, mediante atto unilaterale da trascrivere nei registri immobiliari. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Non sono validi, ai fini della definizione dell'unità edificatoria minima e dell'individuazione di aree nuove di pertinenza, i frazionamenti intercorsi dall'adozione del PGT o nei tre anni precedenti alla stessa.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici PGT previsti, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Gli elaborati tecnici dei piani attuativi devono obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredata dai relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree sature da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.

In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se radicati sulla scorta della L.R. 93/80, ovvero in relazione a quanto disposto dalle "norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura" della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. In altri casi è applicabile la norma di cui al precedente comma 7.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue e prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità, o al più da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, quali gli ambiti di perequazione. In caso di asservimento di aree vicine ma non contigue tra loro (ad esclusione delle superfici antistanti separate da strade comunali), l'asservimento deve essere trascritto nei registri immobiliari. Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, ecc.) che abbiano in base alle norme di zona capacità edificatoria.

Per gli edifici esistenti si considera ai fini della verifica dell'area di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante che ricade nella stessa zona urbanistica e risulti della medesima proprietà alla data di adozione del PGT.

Per la verifica della possibilità edificatoria e dell'area già asservita ad eventuali fabbricati esistenti sull'area si applicano i parametri edificatori previsti per l'ambito in cui ricade il lotto dal PGT.

Per gli edifici la cui costruzione risulti antecedente alla data di entrata in vigore del PGT, ove esista specifico vincolo di pertinenza, documentato, per la verifica della disponibilità edificatoria residua del lotto si assumerà

come area di pertinenza quella risultante dall'atto, o quella risultante dall'applicazione degli indici dello strumento urbanistico vigente all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'edificazione. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative relative ad interventi di nuova costruzione o ampliamento dovrà figurare l'individuazione delle aree di pertinenza corredata dai 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. Tale documentazione deve essere presentata da parte del richiedente al momento della presentazione della richiesta dell'idoneo titolo abilitativo a edificare, reso sotto forma di asseverazione. L'atto suddetto, da perfezionare prima/contestualmente alla presentazione della agibilità a edificare, deve indicare la SL utilizzata, nonché indicare l'area fondiaria di pertinenza.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti di vincolo permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.

ART. 9. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT

Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PGT, ma che risultino esistenti alla data della sua adozione, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportano cambio di destinazione d'uso. Per gli edifici che ricadono in piano attuativo (PA, PII, ecc.) la facoltà di intervenire in deroga (manutenzione ordinaria e straordinaria) può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo, così come per le aree destinate alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo, per quelle destinate ad impianti e ad attrezzature speciali e per quelle per la mobilità - può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica che sia attuazione del PGT.

Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT, ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal PGT, nei seguenti casi:

a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su area compresa in un ambito di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, con esclusione degli interventi di demolizione integrale dell'edifico e ricostruzione;
b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PGT); b.4) l'indice di utilizzazione o di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal PGT); b.5) la destinazione d'uso, ove il fabbricato sia posto in zona per attrezzature pubbliche e di interesse collettivo

ART. 10. DISTANZE

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade è disciplinata dal presente articolo.

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato.

La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dalle presenti norme.

La distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i mt. 2,00.

Non si tiene altresì conto, per gli edifici esistenti del cappotto esterno realizzato con materiali isolanti applicati sulle pareti esistenti ai fini della coibentazione termica dell'edificio, per uno spessore non eccedente cm. 10. Tale deroga non è ammessa nella verifica delle distanze dalle strade per gli edifici realizzati a filo strada o al confine con altra proprietà.

10.1 DISTANZE TRA I FABBRICATI (D.F.)

Per gli interventi sugli edifici esistenti di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione), è ammesso il mantenimento delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti

Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta una distanza minima, pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m.10,00.

Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di piani attuativi, fatta eccezione per i confini dell'area oggetto di intervento unitario, e purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

In caso sopralzo di edifici esistenti, può essere mantenuta la distanza dal confine in atto purché la stessa non sia inferiore a mt. 1,50 e la distanza da eventuali costruzioni esistenti sui fondi confinanti, non sia inferiore a mt. 3,00 ed il sopralzo stesso sia limitato ad un solo piano.

Si prescrive una distanza minima di 3,00 mt. tra gli accessori ed i fabbricati principali; è comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza. Per la costruzione fuori terra di autorimesse pertinenziali al fabbricato principale con altezza massima lorda uguale o inferiore a m. 2,50 la distanza minima dei fabbricati da pareti finestrate antistanti degli edifici esistenti nei lotti confinanti non potrà essere inferiore a 5,00 mt purché siano garantiti i requisiti minimi di aeroilluminazione dei locali di abitazione, altrimenti dovrà essere rispettata la distanza di 10 mt. dall'edificio principale, sono fatte salve le situazioni esistenti alla data di adozione della Variante generale 2023 (19.12.2023) relative alla costruzione fuori terra di nuove autorimesse pertinenziali.

10.2 DISTANZA DEI FABBRICATI DAL CIGLIO STRADALE (D.S.)

Per i fabbricati, o porzioni di essi prospicienti strade pubbliche si prescrivono le distanze minime dal ciglio stradale di cui ai successivi punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, per individuare il ciglio stradale, il calibro stradale da considerare è quello risultante dalla tavola di azzonamento per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o di presentazione di denuncia di inizio di attività, risultino non ancora realizzate o soggette ad ampliamento in attuazione del PGT. Per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PGT, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente, con un minimo di mt. 6,00

Ai fini dell'applicazione della presente norma, la definizione del ciglio stradale è quella del RE

10.2.1

Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico, può essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il ciglio stradale se inferiore a 5 mt.; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT o, in mancanza, quello esistente sullo stesso lato della strada nell'ambito del medesimo isolato.

10.2.2

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione negli altri ambiti del tessuto consolidato ad eccezione di quanto stabilito al comma 2.1 del presente articolo, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari quella prevista per l'Ambito, salva maggiore profondità della fascia di rispetto o di allineamento eventualmente indicata sulla tavola di azzonamento e salvo i casi di costruzione in aderenza all'edificio esistente nei quali è ammessa una distanza dalla strada non inferiore a quella dell'edificio esistente; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti - nell'ambito del medesimo isolato - sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m. 5, la nuova costruzione potrà rispettare detta diversa distanza al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati.

Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

Nel caso di preesistenza prevalente di fabbricati residenziali già allineati, ed in caso di ampliamento di edifici esistenti, al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati, nel caso in cui gli interventi edilizi non costituiscano criticità per la viabilità esistente e gli allargamenti previsti, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata in base a tale allineamento, in deroga alle norme del presente punto.

10.2.3

Nelle zone esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali e ciclabili) deve essere pari:

a. a m. 5,00, per strade di larghezza prevista inferiore a m. 7,50;
b. a m. 7,50, per strade di larghezza prevista da m. 7,50 a 15,00;
c. a m. 10,00, per strade di larghezza prevista superiore a m. 15,00,

salvo maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di azzonamento.

Per gli interventi di sopralzo degli edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

Nel caso di preesistenza prevalente di fabbricati residenziali già allineati, ed in caso di ampliamento di edifici esistenti, al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati, nel caso in cui gli

interventi edilizi non costituiscano criticità per la viabilità esistente e gli allargamenti previsti, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata in base a tale allineamento, in deroga alle norme del presente punto.

10.2.4

Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni della tavola di azzonamento e sulle precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

10.2.5

Per gli impianti tecnologici legati all'adduzione dei servizi (quali Elettrico e Gas) non si applicano le norme che precedono. Sono comunque tassative le norme dettate dal Codice della Strada.

10.2.5

Nelle zone agricole, gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione con sostituzione edilizia (esclusa la ricostruzione nella sagoma del fabbricato originario) e di nuova costruzione, devono rispettare una distanza minima dalle strade pari a m, salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola di azzonamento.
Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

10.3 DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E TRA AMBITI DI ZONA DIFFERENTI (DC)

10.3.1

Le distanze minime dei fabbricati, o porzioni di esse, dai confini di proprietà sono definite dalle norme relative allo specifico ambito di intervento, si applicano comunque le disposizioni generali di cui al presente articolo.

10.3.2.

Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quella minima di zona in caso di piano urbanistico attuativo limitatamente ai confini ricadenti all'interno del piano, mentre non sono consentite riduzioni di distanza rispetto ai confini esterni o perimetrali del piano.

10.3.3

Gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi, nei seguenti casi:

a. in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti, ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
b. ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine esclusivamente in corrispondenza del fabbricato esistente;
c. ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire o di progetto unitario

Sono fatte salve le situazioni esistenti alla data di adozione della Variante generale 2023 (19.12.2023)

10.3.4

Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il confine di proprietà; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT, con l'osservanza delle distanze minime stabilite dal Codice civile.

È ammessa la realizzazione a confine di proprietà in caso di intervento soggetto a piano attuativo, o nei casi in cui norme specifiche d'intervento prevedano un allineamento planimetrico che comporta distanze inferiori.

10.3.5

Per gli impianti tecnologici legati all'adduzione dei servizi (quali Elettrico e Gas) non si applicano le norme che precedono. Sono comunque tassative le norme dettate dal Codice della Strada.

10.3.7

Il confine che divide le zone del tessuto urbano residenziali, produttive o commerciali, agricole rispetto a quelle destinate ai servizi pubblici o ad uso pubblico si intende, ai fini del presente articolo, come confine di proprietà; in relazione ad esso non si applicano le disposizioni relative alla possibilità di costruzione a confine. Ai fini del presente articolo si considera altresì confine la linea di divisione tra ambiti a destinazione produttiva rispetto a quelle a destinazione residenziale e terziaria, commerciale, ancorché ricadente all'interno di una medesima proprietà.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di mt. 3,00 dal confine di zona che divide una zona del tessuto urbano (residenziale, produttiva o terziaria) dalle zone extraurbane (agricole, boschive o naturali), anche se facenti parte del medesimo mappale o della medesima proprietà.

10.4 DISTANZA DI ATTREZZATURE QUALI SILOS, SERBATOI, STRUTTURE TECNICHE

10.4.1

Oltre al rispetto di eventuali distanze di sicurezza stabilite da specifiche norme di legge, le attrezzature fisse funzionali all'attività quali silos, serbatoi, vani e strutture per l'alloggiamento di macchinari, dovranno rispettare una distanza minima dal confine di proprietà in corrispondenza di zone a destinazione residenziale o di aree di pertinenza di abitazioni, non inferiore a:

- 1,50 mt. nel caso in cui l'altezza dell'attrezzature non sia superiore a 2,50 mt.
- 3,00 mt. nel caso in cui l'altezza dell'attrezzature non sia inferiore a 2,50 mt e superiore a 5,00 mt.
- 5,00 mt. nel caso in cui l'altezza dell'attrezzature sia superiore a 5,00 mt.

10.4.2

All'interno del centro abitato, In corrispondenza di strade di pubblico transito, le attrezzature fisse funzionali all'attività quali silos, serbatoi, vani e strutture per l'alloggiamento di macchinari, dovranno rispettare una distanza minima dal ciglio stradale, non inferiore a:

- 1,50 mt. nel caso in cui l'altezza dell'attrezzature non sia superiore a 2,50 mt.
- 5,00 mt. nel caso in cui l'altezza dell'attrezzature sia superiore a 2,50 mt.

10.5 DISTANZA DEI DEPOSITI A CIELO APERTO DAL CONFINE DI PROPRIETA'

All'interno del centro abitato, oltre al rispetto di eventuali distanze di sicurezza stabilite da specifiche norme di legge, gli spazi per esposizione di merci connessi ad attività commerciali, o per il deposito a cielo aperto di materiali per le attività produttive, dovranno rispettare una distanza minima dal ciglio stradale e dal confine di proprietà in corrispondenza di zone a destinazione residenziale o di aree di pertinenza di abitazioni, non inferiore a:

- 1,50 mt. nel caso in cui l'altezza dei materiali esposti o del cumulo di quelli depositati non sia superiore a 2,50 mt.
- 3,00 mt. nel caso in cui l'altezza dei materiali esposti o del cumulo di quelli depositati sia superiore a 2,50 mt.

10.6 RECINZIONI

10.6.1

Lungo le strade pubbliche o aperte al pubblico transito, nonché lungo i confini di proprietà e comunque nelle aree di pertinenza degli edifici, è consentita la realizzazione di recinzioni.

Le recinzioni sono, di norma, consentite a delimitazione di aree di pertinenza a costruzioni esistenti o previste.

10.6.2

Le recinzioni in genere devono essere realizzate in modo da permettere la più ampia visibilità da e verso gli spazi pubblici con i seguenti requisiti:

- altezza massima da piano di spiccato, non superiore a mt 2,00, eventuale zoccolatura piena non più alta di cm 50, da realizzare in pietra a vista, in mattoni a vista o in altro materiale intonacato, compresa nell'altezza totale di mt. 2,00; la zoccolatura è consentita di altezza superiore a cm 50 solo per esigenze documentate di contenimento del terreno naturale;
- le recinzioni possono essere realizzate anche solo con siepi naturali, che non superino l'altezza massima di mt. 2,00;
- per attività diverse dalla residenza, possono essere previste recinzioni di tipo pieno fra lotti confinanti, con un'altezza massima di ml. 2.00 a partire da ml. 5.00 dal ciglio stradale, fermo restando l'obbligo di recinzioni trasparenti, di cui in precedenza, su spazi pubblici o di uso pubblico;
- è fatto divieto di pannelli prefabbricati in cemento.

10.6.3

Lungo tutte le strade (comprese quelle private aperte al pubblico transito) esterne alla zona A, e di sezione inferiore a mt. 6,00, la recinzione deve rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dalla mezzeria stradale esistente, salvo diverse e più restrittive prescrizioni in base alla classificazione della strada ed al relativo calibro così come definito in applicazione al Codice della Strada o a prescrizioni normative e legislative sovraordinate.

In corrispondenza di strade vicinali o consortili, le recinzioni devono essere poste ad una distanza dalla mezzeria delle strade non inferiore a ml. 3.00 e sempre secondo i punti fissi assegnati dal Comune. E' consentita una distanza inferiore, con deroga autorizzata dall'U.T. in caso di allineamento con altre recinzioni esistenti o qualora la morfologica del terreno non consenta l'allargamento della strada sul lato interessato dalla realizzazione della recinzione. Potrà essere richiesto un maggiore arretramento in caso di previsioni di progetto per l'adeguamento stradale che prevedono calibri stradali superiori a 6,00 mt. In corrispondenza di spazi pubblici le recinzioni lungo il ciglio stradale devono essere realizzate secondo i punti fissi assegnati dal Comune

10.6.4

In corrispondenza di spazi pubblici le recinzioni lungo i cigli stradali devono essere realizzate secondo i punti fissi assegnati dal Comune

In corrispondenza dell'angolo formato da due strade pubbliche e non, anche se a fondo cieco, su sedime di proprietà le recinzioni devono essere realizzate in modo da rendere agevole sia l'ingresso che l'uscita dei mezzi di trasporto, e realizzati con sbocco allargato verso la sede stradale, con lati obliqui aventi un angolo preferibilmente di 45°, con arretramento di 4,00 mt. per lato per determinare lo svaso a 45°; diverse prescrizioni in aumento rispetto a tale schema, possono essere dettate dal Comune per particolari casi di interesse viabilistico.

10.6.5

Nelle zone del nucleo di antica formazione (CS e NAF) non sono ammesse recinzioni all'interno dei cortili. Sono ammesse a delimitazione delle proprietà siepi di altezza non superiore a 1,50 mt.

10.6.6

Nelle zone agricole le recinzioni sono consentite solo in zona EA 1 ed esclusivamente in relazione alle esigenze documentate delle aziende agricole produttive in merito alla protezione delle strutture ed alla tutela dell'abitazione, degli edifici produttivi, degli allevamenti in genere o delle colture speciali (orticole, florovivaistiche ecc.) e possono essere costituite da siepi e/o rete metallica con fondazione interrata e/o altri elementi trasparenti che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio. Le recinzioni dovranno rispettare un'altezza massima di 1,50 mt., aperte e libere fino a 20 cm. dal suolo.

Le recinzioni, nelle altre zone agricole, dei fondi agricoli o boschivi, sono vietate salvo quelle dettate da esigenze di allevamento al pascolo; in tali casi queste dovranno essere esclusivamente realizzate in legno, con palizzate aperte di altezza non superiore a 1,20 mt., o con elementi naturali (siepi, filari ecc.) o con l'utilizzo di materiali e tecniche similari. Sono anche consentite le recinzioni di orti ed apicolture purché realizzate con le stesse modalità di cui sopra.

È vietata qualsiasi tipo di recinzione nelle zone di interesse ambientale ed in particolare nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, nelle zone EAVP, nelle zone ZN, nelle Aree Boscate, nelle Aree di Tutela Paesistica e Riqualificazione ambientale, nelle aree a verde in genere non interessate da attività agricola.

10.6.7

Per gli edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli le recinzioni delle aree di pertinenza, ammesse esclusivamente ai fini della tutela dell'abitazione o delle attività produttive o terziarie, possono essere realizzate esclusivamente con siepi, staccionate, rete metallica, di altezza non superiore a 1,50 mt., aperte e libere fino a 20 cm. dal suolo, salvo per le aree recintate per la custodia di animali da cortile per le quali la recinzione può arrivare a terra, con fondazione interrata, e dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio. Per tali edifici la superficie recintata non potrà essere superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio

10.7 ACCESSI CARRAI E PEDONALI

10.7.1

Gli accessi carrai delle proprietà con sbocco su vie pubbliche o di pubblico passaggio, dovranno essere realizzate con le seguenti caratteristiche:

- l'accesso carraio dovrà essere costruito in modo da rendere agevole sia l'ingresso che l'uscita dei mezzi di trasporto, e realizzati con sbocco allargato verso la sede stradale, con lati obliqui aventi un angolo preferibilmente di 45°;
- I cancelli di chiusura potranno essere del tipo ad ante, con apertura verso l'interno della proprietà oppure a scorrimento;
- per le nuove costruzioni in ambiti residenziali il cancello di chiusura dovrà essere posato con un arretramento di ml. 4,00 dal filo recinzione. In caso di accertata e documentata impossibilità al rispetto di tale distanza (particolari conformazioni del lotto, etc.), su parere favorevole del Responsabile del Servizio Tecnico e dell'Ufficio di Vigilanza, la stessa potrà essere ridotta, a condizione che vengano installati dispositivi automatizzati di apertura;
- per le nuove costruzioni in ambiti produttivi il cancello di chiusura dovrà essere posato con un arretramento dal filo recinzione sufficiente ad evitare l'ingombro degli automezzi sulla carreggiata. In caso di accertata e documentata impossibilità al rispetto di tale distanza (particolari conformazioni del lotto, etc.), su parere favorevole del Responsabile del Servizio Tecnico e dell'Ufficio di Vigilanza, la stessa potrà essere ridotta, a condizione che le condizioni viarie lo consentano senza pregiudizio per la sicurezza stradale (calibro della strada, visibilità ecc.);
- Resta comunque vietata la posa di cancelli a filo strada;
- Il cancello di chiusura degli accessi pedonali dovrà essere posato con un arretramento minimo di ml. 1,50 dal filo strada;

10.7.2

In considerazione delle specifiche condizioni del tessuto insediativo del centro storico sono ammesse deroghe alle specifiche sopraindicate relative alle caratteristiche degli accessi carrai per gli interventi che comportano la nuova realizzazione di accessi o la modifica degli esistenti. Tali deroghe sono subordinate alla dimostrazione dell'impossibilità del rispetto delle presenti prescrizioni o in relazione ad un migliore inserimento paesaggistico e funzionale che può essere perseguito con soluzione alternative senza che ciò pregiudichi la sicurezza stradale.

Art. 11. PARCHEGGI DI PERTINENZA

11.1 DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI IN RELAZIONE ALLE DESTINAZIONI D'USO

Negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni 3,00 mq. di SL, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, fatto salvo quanto previsto dal regolamento edilizio e quanto più oltre specificato.

In caso di interventi di nuova costruzione destinati a residenza, la dotazione di parcheggi privati non deve essere comunque inferiore a 1 posto auto per alloggio.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a:

a) Per le funzioni residenziali 1 mq/10 mc. di volume. (di cui, per edifici con più di due unità abitative, almeno un posto auto esterno alla recinzione) con le seguenti prescrizioni:
   - minimo 1 posto auto (pari ad almeno 12,50 mq. di superficie netta) per ogni appartamento monolocale
   - minimo 2 posti auto (per un totale di almeno 25,00 mq. di superficie netta) per gli altri alloggi, con la deroga a 1,5 posti auto per alloggio relativamente agli interventi da Housing sociale (edilizia economica e popolare, edilizia convenzionata ecc.)
b) Per le funzioni artigianali 1 mq/5 mq. di SL.
c) Per le funzioni commerciali e direzionali 1 mq/2 mq. di SL.
   di cui almeno il 50% posto all'esterno della recinzione, o comunque su spazi direttamente accessibili da strada.

Per le destinazioni complementari di carattere terziario ammesse in tali zone la dotazione minima di parcheggi privati è elevata a 1 mq/2 mq. di Superficie lorda (SL) commisurata a tutti gli spazi di carattere terziario, di cui almeno il 50% posto all'esterno della recinzione, o comunque su spazi direttamente accessibili da strada

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:

- all'interno del lotto, in lotto contiguo o in altro lotto se asservito e, in quest'ultimo caso purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari;
- nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.

Sono esclusi dalla verifica della dotazione di parcheggi privati gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento di edifici residenziali esistenti, costituiti da meno di tre unità abitative, o quelli superiori che non comportano la creazione di nuove unità abitative. Per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento di edifici residenziali esistenti, costituiti da più di tre unità abitative, in caso di impossibilità a soddisfare la dotazione minima dei parcheggi privati è ammessa la monetizzazione della quota di parcheggi minimi che non può essere realizzata.

La verifica, e l'eventuale reperimento, della dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività (residenziale o terziaria), anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti. In questo caso non è ammessa la monetizzazione in luogo del reperimento del parcheggio privato.

In caso di cambio d'uso senza opere i per interventi che non comportano incremento del carico urbanistico è obbligatoria la verifica, e l'eventuale reperimento, della dotazione di parcheggi privati, qualora quelli esistenti

non siano sufficienti per la nuova destinazione. È ammessa la monetizzazione in luogo del reperimento del parcheggio privato

Per interventi di nuova costruzione che prevedono la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale con più di tre unità abitative, in aggiunta alla dotazione minima di parcheggi privati, deve essere ricavato sull'area fondiaria, un posto macchina ad uso privato, direttamente accessibile da spazio pubblico o di uso pubblico, per ogni unità abitativa. La disposizione normativa, relativa al reperimento di parcheggi privati aggiuntivi, non si applica per gli interventi di nuova edificazione assoggettati a piano attuativo, a PII, o a permesso di costruire convenzionato, qualora tali strumenti di pianificazione attuativa prevedano la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici o di uso pubblico al servizio dei nuovi insediamenti

La verifica dei parcheggi privati viene effettuata individuando negli elaborati di progetto i posti auto determinati dalla superficie minima a parcheggio richiesta dalle norme rispetto alla dimensione convenzionale di un posto auto.
Il posto auto è definito quale superficie destinata a parcheggio convenzionalmente commisurata alla dimensione della superficie di sosta di un autoveicolo, maggiorata della quota di corsello e di arredi relativi, pari a 25 mq.
Il calcolo dei posti auto si effettua dividendo la superficie a parcheggio fissata dalla norma di piano per la superficie convenzionale di 25 mq. In caso di numero non intero superiore a 0,5 il numero di posti auto si arrotonda all'unità superiore.
Sugli elaborati di progetto dovrà essere individuato il numero minimo di posti auto così calcolati, con dimensioni minime di 5,00 mt. di lunghezza e di 2,50 mt. di larghezza

11.2 CRITERI PER IL REPERIMENTO DELLA DOTAZIONE RICHIESTA DI PARCHEGGI PRIVATI

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, legati da rapporto di pertinenza con l'edificio principale, purché nell'ambito del territorio comunale, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122. La proprietà dei suddetti parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo abilitativo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune.

Il rapporto di pertinenza per i parcheggi realizzati su aree non pertinenziali o contigue al lotto del fabbricato cui sono asserviti, è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Per le altre destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 200,00 (duecento metri) dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

Per gli interventi su edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente PGT, che comportano la verifica dei parcheggi di pertinenza, in caso di impossibilità al reperimento in tutto o in parte della quota di parcheggi prevista dalle norme di piano è ammessa la monetizzazione.

In caso di documentata impossibilità di reperimento della quota minima di parcheggi privati, previsto per gli interventi sugli edifici esistenti, anche conseguente a esigenze di sicurezza degli insediamenti produttivi, o dei parcheggi da realizzare per ogni unità funzionale direttamente accessibile da spazio pubblico o di uso pubblico, la superficie dell'area a parcheggio potrà essere monetizzata al costo ed in conformità alle disposizioni che il Consiglio Comunale stabilirà con apposito atto deliberativo.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono inoltre essere realizzate nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Per tutti i fabbricati realizzati antecedentemente la data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dai regolamenti e norme vigenti in materia, purché siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che prevedano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento.

ART. 12. NORME ED INDIRIZZI DI TUTELA ECOLOGICA ED AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI

12.1 MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Negli interventi soggetti a pianificazione attuativa devono essere previste opportune misure di mitigazione con il ricorso, ove necessario in particolare per gli insediamenti nella valle del fiume Olona, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo paragrafo. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito:

12.2 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

Gli interventi di trasformazione e riqualificazione che interessano le componenti geomorfologiche del territorio debbono privilegiare l'impiego di tecniche su base biologica atte a perseguire le seguenti finalità:

- finalità tecnico-funzionali: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
- finalità naturalistiche: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone;
- finalità paesistica: miglioramento delle connessioni con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;

Il PGT promuove il ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica per i seguenti interventi:

a) interventi di difesa dall'erosione quali: interventi di drenaggio delle acque sotto superficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
b) interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie (ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per il contenimento delle polveri);
c) interventi di ripristino e rinaturalizzazione di ambiti territoriali degradati quali: cave, discariche, tratte di aste fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, ecc.
d) creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

12.3 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO PER GLI USI NON POTABILI

Ai fini della conservazione delle risorse idriche, come prescritto dal Regolamento Regionale n. 3 del 24 marzo 2006, i progetti di nuova edificazione e gli interventi di ristrutturazione dovranno privilegiare le seguenti soluzioni tecniche:

a) prevedere, ove possibile, per gli usi diversi dal consumo umano, l'adozione di sistemi di captazione delle acque di prima falda, nonché l'accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici;

b) prevedere la realizzazione della rete di adduzione in forma duale, come stabilito dall'art. 25, comma 3°, del D.Lgs. 152/1999 e s.m.i.,

TITOLO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI

ART. 13. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI

Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto urbano consolidato ambiti aventi caratteristiche omogenee in relazione a: morfologia / tipologia dell'edificato, densità edilizie esistenti o programmate, destinazioni d'uso prevalenti.

In tali ambiti si applicano oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme particolari precisate dai successivi articoli.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono così classificati:

Ambiti residenziali

- Centro storico e nuclei di antica formazione (NSAF)
- Tessuto edificato di rispetto morfologico (R.M.)
- Ambiti Urbani - residenziali con prevalenza di edifici isolati (AUR 1)
- Ambiti Urbani – residenziali comparti con palazzi e palazzine (AUR 2)
- Ambiti Urbani – Complessi insediativi a disegno urbano unitario
- Ambiti edificati di interesse paesistico (A.I.P)
- Ambiti edificati isolati (A.E.I)
- Insediamenti isolati in aree di valenza ambientale (IA)
- Insediamenti urbani residenziali di riqualificazione (ACR.)
- Ambiti di completamento a destinazione residenziale da assoggettare a PA o PCC (AC)

Ambiti delle attività economiche

- Ambiti destinati alle attività di produzione beni e servizi (I.P.E)
- Insediamenti per complessi Industriali Speciali (I.S. 1 e 2)
- Insediamenti a prevalente destinazione terziarie-commerciale (I.T.E.)
- Insediamenti attività turistico ricettive dismesse da recuperare (T.S.)
- Insediamenti produttivi da riqualificare (A.C.R 2 e 3.) ambiti a destinazione polifunzionale
- Aree di completamento delle attività produttive confinanti
- Aree di servizio legate alle attività produttive

Ambiti speciali

- Aree per infrastrutture tecnologiche

ART.14. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO

14.1. SALVAGUARDIA DELLE SL E DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005, prevede la salvaguardia delle SL e delle volumetrie esistenti assentite.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non soggetti a pianificazione attuativa è ammesso il mantenimento delle SL e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di piano. In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

14.2. DEROGABILITÀ DEL RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, *una tantum (raggiungimento delle quantità ammesse)*, al fine di consentire gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 27 nonché di dotare di edifici residenziali dei parcheggi privati, anche mediante la realizzazione di autorimesse, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT 2013, che ne risultino sprovvisti e gli eventuali ampliamenti delle autorimesse esistenti fino al limite massimo previsto per la realizzazione degli accessori.

14.3. MODALITA' DI VERIFICA DELL'ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) PER I TERRENI ACCLIVI

L'altezza degli edifici è disciplinata dalle definizioni riportate in allegato alle presenti norme. Al fine di tenere conto della situazione orografica del territorio, in cui parte buona parte dei terreni risultano acclivi o la cui morfologia è caratterizzata dalla presenza di balze e morene, si ritiene opportuno definire la seguente modalità di verifica dell'**altezza dei fronti** dell'edificio e conseguentemente dell'**altezza dell'edificio** (H), i cui limiti sono stabiliti dalle norme di ciascun ambito.

Nel caso in cui il sedime dell'edificio poggi su un terreno inclinato, considerando come tale un terreno in cui su almeno uno dei lati il terreno naturale presenti un dislivello tra i due spigoli principali che delimitano il lato non inferiore a 70 cm., per la verifica dell'altezza dell'edificio si terrà conto del dislivello tra i diversi spigoli del sedime del fabbricato secondo le seguenti prescrizioni.

Il calcolo dell'altezza del fabbricato sarà definito detraendo dall'altezza reale di ogni fronte la differenza tra la quota del terreno naturale in corrispondenza dello spigolo del fabbricato posto alla quota più elevata e la quota in corrispondenza dello spigolo posto alla quota più bassa, considerando gli spigoli che delimitano gli estremi del perimetro del sedime del fabbricato e non quelli intermedi lungo i lati delle facciate. esterni del sedime del fabbricato.

L'altezza di ogni fronte calcolata secondo le specifiche di cui al punto precedente dovrà rispettare il limite massimo di altezza ammesso per ciascuna zona.

14.4. TRASFERIMENTO CAPACITÀ EDIFICATORIA PER LOTTI NON IDONEI ALL'EDIFICAZIONE

Per i lotti edificabili in ambito urbano che non hanno caratteristiche idonee a consentire l'edificazione ammessa dal piano, in considerazione delle caratteristiche geometriche del lotto, delle distanze dei fabbricati esistenti sui lotti confinanti o della dimensione insufficiente del lotto, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria (diritti edificatori) ad altri lotti entro comparti omogenei o nelle aree in cui è ammessa l'acquisizione di diritti edificatori come previsto all'art. 4.4 relativo alle aree di atterraggio dei diritti edificatori. La capacità edificatoria derivata dal trasferimento potrà determinare un incremento non superiore al 20% della capacità edificatoria propria del lotto di atterraggio, sia per quanto riguarda l'indice fondiario (If) che il rapporto di copertura (Rc).

Per le aree destinate a viabilità, interne al tessuto urbano consolidato, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture di mobilità o all'ampliamento-adeguamento dell'esistente, il piano prevede il trasferimento della capacità edificatoria nella parte edificabile del medesimo mappale, o il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire ad altre aree in caso di mappali che non appartengano alle medesime proprietà dei lotti confinanti con la strada. Il trasferimento della capacità edificatoria relativa alle aree in cessione per la realizzazione della strada è da considerare aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria che le norme ammettono sul lotto in relazione ai parametri edificatori ed è pertanto utilizzabile in deroga ai parametri di zona, con eccezione dell'altezza massima e delle distanze.

CAPO II – CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

ART.15. TESSUTO DEL CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

L'individuazione delle zone di interesse storico e i nuclei di antica formazione, comprese le relative aree di pertinenza, la viabilità nonché i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è riportata con apposito perimetro sugli elaborati grafici del Piano delle Regole.

Gli ambiti che costituiscono tale zona comprendono il tessuto degli insediamenti esistenti alla data della prima levata della cartografia I.G.M., comparata con i rilevamenti catastali di epoca più vicina, valutando l'attuale situazione del patrimonio edilizio esistente rispetto a quanto riportato su tali cartografie, e riguardano anche gli edifici realizzati successivamente a tale data sulle aree libere, che costituiscono parte integrante di tale contesto urbano ed architettonico.

Per le zone ricadenti in tale perimetro il PGT prevede la salvaguardia fisico morfologica relativa all'aspetto architettonico ed ambientale di valenza storica. Disciplina il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico e degli edifici storici perseguendo l'obiettivo dell'insediamento di destinazioni d'uso compatibili e della valorizzazione delle valenze storico architettoniche degli edifici, indicando le modalità d'intervento ammesse per la conservazione, il recupero e la trasformabilità.

Il PGT, per quanto attiene al tessuto del centro storico, persegue i seguenti obiettivi:

- garantire il pieno riuso degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, anche mediante trasformazioni compatibili con i caratteri dei nuclei storici;
- consentire la massima flessibilità funzionale, allo scopo di garantire la possibilità di insediamento per ogni attività propria dei nuclei storici e per ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici, nonché con la vocazione residenziale degli edifici;
- consentire l'attuazione degli interventi edilizi su singoli immobili o parte di essi senza necessità di preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

A tal fine, dettate specifiche prescrizioni, urbanistiche ed edilizie, di dettaglio relative alle modalità di intervento interessanti tutti gli edifici e le aree scoperte.

ART. 16 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il piano persegue l'obiettivo di favorire per i nuclei antichi la destinazione residenziale e le complementari attività di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale.

Gli interventi volti alla trasformazione ai fini abitativi degli edifici in origine non destinati ad abitazioni, quali ad esempio i rustici rurali, dovranno prevedere una verifica delle condizioni di l'idoneità e di salubrità degli spazi interessati da trasformazione (considerando oltre alle norme generali del regolamento di igiene le criticità determinate dalla compresenza di situazioni di criticità quali: mono affaccio, esposizione principale delle pareti finestrate a nord, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica ecc.), nonché il precipuo obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche..

Negli edifici del centro storico e dei nuclei di antica formazione sono di norma ammesse le destinazioni residenziali principali di cui all'art. 7.2.1 e le funzioni complementari e/o accessorie di natura commerciale, terziaria, artigianale di servizio alla residenza, nel rispetto dei criteri e limitazioni di seguito definiti:

- L'insediamento delle funzioni complementari dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento.
- Edifici rustici rurali possono essere utilizzati per destinazione accessorie alla residenza o trasformati ai fini abitativi qualora siano adeguati per tale destinazione qualora abbiano adeguate dimensioni secondo i parametri del Regolamento di Igiene e solo se gli alloggi ed i locali presentano adeguate caratteristiche di salubrità (esposizione, soleggiamento, riscontro d'aria) nonché ospitare le altre destinazioni complementari alla residenza compatibili con il centro storico e con le caratteristiche degli edifici
- E' ammessa la destinazione produttiva complementare all'attività residenziale solo quale artigianato di servizio alla residenza, o produzione di servizi senza trasformazione di materie prime o semilavorati, e purché non classificata insalubre di prima classe o arrechi disturbo alla residenza con impatti negativi relativi ad emissioni moleste in termini di rumori, fumi, odori ecc.
- Negli edifici che hanno già destinazione produttiva o commerciale (MSV), è ammesso il mantenimento di tale destinazione con la verifica di compatibilità delle nuove attività che si andranno ad insediare relativamente agli impatti determinati sulla residenza circostante in termini di emissioni che dovranno essere conformi alle limitazioni imposte dalla vigente normativa e dai regolamenti comunali; dovranno altresì essere compatibili con il contesto circostante rispetto agli impatti del traffico generato in particolare per quanto concerne i mezzi pesanti per l'approvvigionamento e il trasporto delle materie prime e dei manufatti di produzione.
- Gli edifici accessori minori sono prevalentemente destinati ad ospitare autorimesse o accessori per la residenza.
- Le attività di servizio ed i servizi pubblici e collettivi sono di norma ammessi in tutti gli edifici, perché idonei ad ospitare l'attività e previa verifica dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi entro un raggio di prossimità pedonale; le attività di servizio relative al culto sono ammesse negli edifici che già ospitano tali destinazioni e nel rispetto della LR. 12/2005.
- Il centro storico, in relazione alla presenza di servizi pubblici e di strutture per l'infanzia ed i minori è considerato luogo sensibile e come tale non è ammesso l'insediamento di sale da gioco.
- Non sono ammesse le attività agricole che prevedono la presenza e la custodia di animali, ad eccezione di quelli domestici.

Sono inoltre ammesse le funzioni terziario ricettive di cui al'art. 7.2.4

16.1. Sottotetti abitabili

I sottotetti già abitabili e quelli di cui è ammessa la trasformazione, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli sono destinati ad ospitare la residenza e gli spazi di servizio alle stesse, in genere quale ampliamento delle abitazioni presenti al piano inferiore, alle quali dovranno essere collegati senza la creazione di corpi edilizi e strutture che sporgano rispetto all'involucro dell'edificio esistente e comunque senza interventi che possano snaturare i caratteri tipologici dell'edificio in relazione al posizionamento ed alle caratteristiche dei collegamenti verticali. Per garantire illuminazione ed aerazione dei locali di sottotetto recuperati a funzioni abitative, è inoltre ammessa la realizzazione di nuove aperture nei fronti purchè coerentemente inserite nell'impianto di facciata, sia per quanto riguarda l'allineamento e la partitura con le finestre sottostanti, che le dimensioni del vano riferite a quelle tradizionali, e le finiture ed i materiali relativi a davanzali, profili, serramenti ed oscuranti.

E' ammessa la realizzazione di alloggi ed unità abitative autonome perché i collegamenti verticali siano realizzati all'interno dell'involucro edilizio esistente e perché non determinino significative alterazioni dei caratteri tipologici dell'edificio. In caso di realizzazione di nuovi alloggi autonomi dovranno essere reperiti parcheggi privati secondo i parametri dell'art. 11.

16.2 Edifici che ospitano attività di interesse pubblico e/o collettivo

Negli edifici del centro storico pubblici e/o di interesse collettivo sono ammesse le destinazioni d'uso relative alle funzioni pubbliche e collettivo di servizio alla residenza aventi come caratteristica la destinazione pubblica e/o di uso pubblico, sono inoltre ammesse le attività di interesse collettivo purché disciplinate con apposita convenzione all'uopo approvata dal Consiglio Comunale e riconosciute dal piano dei servizi.
L'insediamento di tali funzioni dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento; non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.

16.3 Aree scoperte di pertinenza degli edifici

Le aree scoperte private costituiscono pertinenze degli edifici cui risultano funzionalmente connesse o sono aree libere coltivate ad orto e a giardino e destinate a garantire spazi verdi e aree destinate al gioco ed allo svago o al parcheggio al servizio della popolazione e delle attività presenti nel centro storico. Potranno pertanto ospitare funzioni di complemento e di servizio delle attività insediate negli edifici, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e delle modalità di intervento ammesse per le stesse.
Le aree scoperte di pertinenza di edifici pubblici o di uso pubblico sono destinate a funzioni di complemento delle attività che si svolgono in tali edifici. Potranno inoltre essere utilizzate, compatibilmente con le caratteristiche ambientali ed architettoniche per altre funzioni di uso pubblico o di interesse collettivo.

16.4 Edifici accessori alla residenza

Per gli edifici del centro storico classificati come Edifici accessori alla residenza, considerato le caratteristiche (dimensioni, salubrità ecc..) non possono essere trasformati e recuperati ai fini abitativi, sono ammesse esclusivamente le funzioni di servizio alla residenza RP. È invece ammesso l'utilizzo quale funzione accessoria (deposito) di supporto alle attività commerciali, artigianali e terziarie presenti nel comparto o nei comparti confinanti.

ART. 17 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti per gli edifici del centro storico e per i nuclei di antica formazione, che risultano compatibili con la disciplina del PGT, sono da assoggettare a permesso di costruire convenzionato o a piano attuativo secondo quanto definito nei successivi commi.

Dovranno essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato le seguenti tipologie di intervento:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, che comportano incremento del carico insediativo, di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, quelli che prevedono sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), quelli comportanti il cambiamento di destinazione d'uso con incremento del carico insediativo, gli interventi di nuova costruzione; la convenzione dovrà disciplinare la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi aggiuntivi in relazione all'incremento del carico insediativo previsto, nelle quantità definite dalle presenti norme, (per le quali è peraltro ammessa la monetizzazione) e la verifica della coerenza dell'intervento proposto rispetto al contesto e le specifiche e prescrizioni d'intervento per garantire il corretto inserimento paesaggistico ed architettonico rispetto al comparto edificato in cui l'edificio si inserisce.

Dovranno essere assoggettati a preventiva pianificazione attuativa le seguenti tipologie di intervento

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 sono attuabili esclusivamente tramite Piano attuativo o atto di programmazione negoziata;

Parimenti sono assoggettati a "convenzione" gli interventi che prevedono:

- obblighi di costituzione di servitù pubbliche;
- obblighi patrimoniali che si protraggono nel tempo;

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II del succitato Decreto Legislativo.

ART. 18 – UNITA' MINIME DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI E INDICAZIONI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Negli ambiti del centro storico, al fine di garantire la coerenza ambientale, architettonica ed edilizia sia degli interventi edilizi che di quelli di riassetto urbanistico vengono di seguito definite unità minime di riferimento e di intervento.

18.1 COMPARTI DI RIFERIMENTO

Comparti di riferimento: rappresenta l'ambito minimo unitario da considerarsi al fine di mantenere la coerenza architettonica (morfologica, tipologica e costruttiva) dell'organismo edilizio, ove non espressamente indicato i comparti di riferimento coincidono con le unità che individuano gli organismi edilizi considerati omogenei per caratteristiche costruttive ed architettoniche, nonché gli ambiti urbanistici di riferimento in cui tali unità sono inserite.

18.2 UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO EDILIZIO

Unità minima d'intervento edilizio: rappresenta l'estensione minima ad aree e/o edifici in funzione della tipologia d'intervento come di seguito specificato.

a. Per gli interventi sino alla manutenzione straordinaria leggera che non comportino modifiche morfologiche o dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio l'unità minima di intervento coincide con la porzione di edificio interessata dall'intervento.

b. Per gli interventi di manutenzione straordinaria pesante, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza modifiche della sagoma del fabbricato), ovvero per tutti gli interventi che non comportano modifiche dell'involucro edilizio, l'unità minima d'intervento di norma coincide con la proprietà e comprende:

- La singola unità immobiliare o l'insieme di unità immobiliari interessate dall'intervento che consentono di dare coerenza all'intervento in relazione all'involucro edilizio;
- gli accessori e le eventuali aree scoperte (aree libere, corti e cortili) della stessa proprietà funzionalmente connesse all'edificio principale comprese nel comparto di riferimento;
- gli edifici, o porzioni di essi, ed i manufatti soggetti a intervento coordinato.

c. Per gli interventi che comportano modifiche sostanziali dell'edificio (Ristrutturazione edilizia ad eccezione di quanto previsto al precedente comma, Ricostruzione edilizia, ampliamenti e sopralzi) l'unità minima d'intervento di norma coincide con l'edificio o il complesso di edifici; l'unità minima d'intervento deve comunque garantire la coerenza dell'intervento rispetto alla salvaguardia morfologica di "recupero" dell'intero edificio.

18.3 COMPARTO D'INTERVENTO COORDINATO O DA ASSOGGETTARE A PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Unità minima di Progettazione coordinata urbanistica: costituisce l'estensione minima degli ambiti in cui sono previsti interventi di recupero assoggettati a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato, o per i quali la proprietà propone un intervento da assoggettare a permesso di costruire convenzionato o a pianificazione attuativa. L'unità minima per ambiti di recupero soggetti a pianificazione urbanistica o a permesso di costruire convenzionato, dovrà essere estesa ad un insieme di aree e/o edifici facenti parte di un comparto unitario (comparto o isolato urbano) comprendente una o più unità minime di intervento edilizio non frazionate ed in grado di garantire una dimensione dell'area d'intervento adeguata per la riqualificazione del comparto anche sotto il profilo dell'interesse pubblico.

Progetto preliminare unitario:

Ai fini del corretto inserimento progettuale i progetti estesi ad un insieme di unità edilizie dovranno prendere in considerazione anche le quinte architettoniche circostanti, ed in particolare quelle relative agli spazi pubblici; a tal fine i progetti dovranno essere corredati da un dettagliato rilievo grafico e fotografico.

Al fine di garantire la coerenza degli interventi che riguardano solo parte degli organismi edilizi considerati omogenei per caratteristiche costruttive ed architettoniche, o per altri interventi che prevedano un coordinamento progettuale come definito dalle specifiche prescrizioni normative, dovrà essere presentato un pre-progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio, o agli ambiti di coordinamento determinati dalle specifiche norme, che definisca:

- gli elementi morfologici (sagoma edilizia, andamento del tetto e allineamenti, partitura delle facciate, caratteristiche geometriche delle aperture)
- i materiali e le caratteristiche delle finiture esterne
- gli eventuali elementi decorativi

La proposta di pre-progetto unitario di intervento sarà sottoposta al parere della commissione per il paesaggio. In caso di inerzia, disaccordo, o altri motivi che rendano impossibile la sottoscrizione da parte di tutti i proprietari e gli aventi diritto, gli aventi titolo che intendono attuare le previsioni del Piano possono procedere alla formazione di pre-progetto parziale sulla parte di loro proprietà, il pre-progetto così approvato dall'A.C. costituirà linea guida per i successivi interventi edilizi relativi al medesimo edificio:
La proposta di pre-progetto deve essere estesa all'intero organismo edilizi; i richiedenti devono produrre a corredo della proposta di pre-progetto copia lettera di trasmissione ufficiale (raccomandata con ricevuta di ritorno) con cui si invitano gli altri proprietari dell'immobile alla formazione del pre-progetto, la cui data di trasmissione agli stessi deve essere antecedente di un almeno 60 giorni dalla data di presentazione della proposta di pre-progetto parziale; copia lettera di risposta dei proprietari invitati o in mancanza, dichiarazione del proponente che i proprietari invitati non hanno dato risposta scritta a quanto proposto o quanto altro dimostri l'inerzia il diniego o l'opposizione dei proprietari invitati. La Giunta Comunale approva la proposta di pre-progetto, con eventuali modifiche d'ufficio e deposita il documento la casa comunale; dell'avvenuto deposito il Comune deve dare comunicazione ufficiale mediante pubblicazione all'albo pretorio e sul sito istituzione affinché i proprietari non proponenti possano esprimere eventuali osservazioni entro un termine massimo di 30 gg. dall'avvenuta pubblicazione. La proposta di pre-progetto e le eventuali osservazioni dei proprietari non proponenti é sottoposta al parere della Giunta Comunale per le determinazioni in merito nonché per l'approvazione definitiva. L'approvazione del pre-progetto parziale comporta per la parte di pre-progetto in attesa di definizione progettuale il puntuale rispetto delle soluzioni adottate inerenti le scelte sugli elementi di finitura, la coerenza con gli elementi compositivi delle facciate, (n ordine alla partitura e dimensione delle aperture allineamenti di fili di gronda e linee marcapiano ecc.), e quanto altro garantisca, nel caso di riorganizzazione dell'involucro esterno, una soluzione unitaria per tutto l'immobile compreso nel pre-progetto.

Il pre-progetto una volta approvato costituisce riferimento obbligatorio per gli interventi relativi all'organismo edilizio, anche per le proprietà che non lo hanno sottoscritto e viene pubblicato, nell'apposita sezione PGT, nel sito comunale.

18.4 DOCUMENTAZIONE SPECIFICA PER OTTENIMENTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, gli elaborati da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo devono essere i seguenti:

a) elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativo in scala 1:100 di piante, prospetti, comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti, fronteggianti vie, piazze e spazi pubblici e privati; sezioni significative estese anche agli spazi pubblici e privati a contatto nonché agli edifici fronteggianti; in tali elaborati dovranno essere dettagliati accuratamente anche apparati decorativi e consistenza materica delle murature, degli elementi architettonici e delle finiture esistenti (pavimentazioni, solai, scale, serramenti interni ed esterni, balconi, ballatoi, ringhiere, gronde, canali, ecc.)
b) elaborati grafici in scala idonea (comunque non inferiore a 1:20) dei particolari costruttivi e decorativi contenenti indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori (con indicazione del corrispettivo nella tabella RAL) che si intendono utilizzare;
c) dettagli delle eventuali mostre, scritte, insegne, ecc.;
d) documentazione fotografica di tutti i prospetti del fabbricato, degli spazi pubblici antistanti, degli elementi architettonici e delle finiture interne ed esterne esistenti con planimetria dei punti di ris

In tali elaborati dovranno essere definiti i seguenti elementi:

- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- il partito architettonico delle fronti;
- la sequenza dei colori di facciata;
- l'indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;
- la collocazione di insegne;
- la sistemazione delle aree esterne;
- le destinazioni d'uso esistenti e di progetto, le modifiche distributive, volumetriche ed estetiche.

18.5 DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO (PA)

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, qualora l'intervento sia da assoggettare a P.A., il PA dovrà essere presentato corredato dalla documentazione di seguito specificata:

a) stralcio dell'azzonamento del PGT vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
b) relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello PGT vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo, dei tipi di interventi edilizi previsti per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel Comparto del PA;
c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
d) planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione all'edificato circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;

e) indagine storica concernente i singoli immobili eventualmente compresi nel PA, limitatamente agli edifici classificati quali edifici di interesse storico monumentale o di particolare valenza storico architettonica, come individuati negli elaborati di rilievo del Centro storico Piano delle Regole, comprensiva dei profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi agli edifici in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
f) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:200, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere, con individuazione delle eventuali "Unità Minime d'Intervento" (U.M.I.), per le quali è consentito prevedere gradi di intervento diversi e tempi di realizzazione non contestuali, dovrà essere redatto ad una scala utile per dar conto del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente e il progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
g) profili altimetrici e i tipi architettonici degli edifici oggetto di intervento rappresentati in relazione alle condizioni del contesto edificato al contorno e in particolare agli edifici preesistenti di maggiore o particolare interesse, il tutto almeno in scala 1:200;
h) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
i) computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
j) proposta di convenzione, avente i contenuti dell'art. 46 della L.R. 12/2005, contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante, o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, le modalità e i tempi di attuazione;
k) in caso di PA di iniziativa comunale, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare con relativo elaborato grafico (desunto dalle mappe catastali) in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare;
l) in caso di PA di iniziativa comunale, relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione degli immobili e delle aree, nonché per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del PA.

18.6 PRESCRIZIONI RELATIVE AI MATERIALI ED ALLE FINITURE DEGLI EDIFICI

18.6.1 *copertura e manto di copertura*

Per gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria devono essere di norma a due falde sui lati lunghi dell'edificio. Per il manto di copertura oltre alle tegole a canale (coppi) sono ammesse le tegole monocoppo, purché in cotto ed in colore naturale, e quelle “marsigliesi” per gli edifici già originariamente dotati di tale manto di copertura.

18.6.2 Comignoli e Torrini

comignoli dovranno essere in muratura con copertura in coppi a canale o altre tegole in cotto. E' vietato l'impiego di manufatti in calcestruzzo o lamiera prefabbricati.

18.6.3 Canali di gronda

Saranno del tipo “appeso” montati a vista con sezione semi circolare; i pluviali dovranno avere sezione circolare e verranno posti in opera all'esterno dell'edificio fatte salve le prescrizioni del vigente R.E.
È vietato l'uso, nella realizzazione di canali e pluviali di: PVC o altro materiale analogo, acciaio inossidabile in colore naturale; sono ammessi canali in lamiera zincata, protetta nei colori in armonia con la facciata

18.6.4 *Sottogronda*

Qualora esistenti o previsti sono da realizzarsi inclinati, con barbacani o passafuori in vista ed eventualmente perlinatura posta in opera superiormente ad essi. Le perline devono essere trattate uso "noce antico" o verniciate.

18.6.5 Ballatoi

Il ballatoio deve essere conservato come elemento architettonico curandone l'allineamento e la continuità. In caso di sostituzione di ballatoi esistenti dovrà essere mantenuta la semplicità dei sostegni e la trasparenza delle ringhiere realizzate in ferro a bacchette verticali verniciate.

18.6.6 Apparecchi di oscuramento

L'oscuramento delle aperture deve essere realizzato mediante l'impiego di persiane a ventola o a scorrere, tinteggiate con pittura coprente con anta doppia o singola realizzate nelle forme tradizionali: persiane ad alette, antoni pieni con fori a disegno, antoni lombardi a doghe orizzontali. Nel caso in cui l'edificio originario non sia dotato di sistemi di oscuramento esterni, le nuove opere non possono prevedere meccanismi o apparecchi che sporgano dal filo di facciata, fermo restando il divieto d'uso di avvolgibili di qualsiasi materiale e di tende “alla veneziana”. E’ consentita la deroga all’uso degli avvolgibili in caso di edifici composti da più unità immobiliari dove almeno il 50% delle unità abbia avvolgibili preesistenti.

18.6.7 Murature Esterne

È fatto obbligo dell'uso di intonaci di tipo civile. È escluso l'uso di rivestimenti esterni quali pietra, ceramica, mattoni faccia a vista o piastrelle di qualsiasi genere. Le eventuali zoccolature, ove necessario, saranno realizzate in muratura e tinteggiate in armonia con il colore della facciata.
Le tinteggiature dovranno essere scelte in base:

- alla valutazione globale di una parte sufficientemente ampia dello spazio sul quale prospetta l'edificio: fronti contrapposte sulla stessa strada, la corte nel caso di prospetti interni;
- la riproduzione, ove possibile, delle tinteggiature caratteristiche degli intonaci locali.

In ogni caso dovranno essere utilizzate tinte tenui scelte fra i colori delle terre naturali. La tinteggiatura delle facciate degli edifici dovrà essere unitaria ed omogenea.

18.6.8 Decorazioni

In quelle facciate dove esistono portali in pietra, elementi in marmo o pietra affiorante, fregi in pietra o in mattoni, iscrizioni o altri elementi che abbiano valore estetico o risultano semplici testimonianze di costruzioni di epoche precedenti, dovranno essere studiate opportune misure per la loro conservazione e valorizzazione.

18.6.9 Portoni di ingresso e androni

Gli androni di accesso alle corti, che ancora conservano caratteri tradizionali, dovranno essere mantenuti nella originaria forma, dimensione e caratteristiche mantenendo le eventuali parti in pietra o cornicioni aggettanti.
Nelle ristrutturazioni i portoni di accesso alle corti dovranno essere realizzati nelle forme e nei materiali che richiamano la tradizione locale.
Ove si tratti di ingressi carrabili di accesso alla corte potranno altresì essere consentiti cancelli in ferro verniciato

18.6.10 Porte Esterne

Le porte di ingresso agli alloggi aperte sullo spazio pubblico o sugli spazi comuni interni (corti, ballatoi, ecc.), dovranno essere conservati o ricostruiti secondo un disegno di tipo tradizionale. Le porte dovranno essere realizzate in legno e tinteggiate con gli stessi colori degli altri serramenti.
Sono vietate le porte in metallo o a specchiatura a vetro.

18.6.11 Negozi e Vetrine

Le luci dei negozi e delle vetrine devono essere realizzate con materiali conformi ai tradizionali con esclusione di: acciaio inossidabile in colore naturale, alluminio naturale o anodizzato, legno lucidato a vista con vernici vetrificanti.

18.6.12 Insegne, mostre ecc.

Insegne, mostre, scritte pubblicitarie, tende solari devono essere inserite organicamente nel complesso architettonico, rimanendo contenute entro il perimetro dello sfondato, con divieto di sovrapporsi ad elementi costitutivi la facciata;

18.6.13 Porte di autorimesse

Sono di norma vietate lungo le vie e spazi di uso pubblico. Nel caso di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, qualora esistenti o nel caso di nuovi interventi, devono essere realizzate con rivestimento esterno in legno o comunque con finitura effetto legno.

18.6.14 Pavimentazioni esterne

Le aree esterne private ed i cortili devono essere mantenuti in condizioni decorose e, qualora non a verde, ripristinate o pavimentate con materiali tradizionali: acciottolato, ghiaietto, lastre in pietra, cubetti di porfido, sono ammesse pavimentazioni in “autobloccanti “solo di tipo antichizzato, nelle fogge che richiamano la tradizione locale.

18.6.15 Recinzioni

Sono di norma vietate nuove recinzioni. Le recinzioni verso lo spazio pubblico dovranno essere realizzate interamente in muratura (muro trattato esternamente ad intonaco civile tinteggiato come la facciata, altezza max. 200 cm.), o in griglia metallica su zoccolo in muratura con o senza siepe di protezione (zoccolo in muratura h. 50 cm., parapetto metallico con disegno che richiama le forme tradizionali, h. 150 cm.).
Deve essere esclusa in ogni caso la realizzazione di recinzioni in elementi in prefabbricato di cemento (pilastri e pannelli) o in rete metallica

18.6.16 Manufatti e impianti tecnologici

Di norma devono essere incassati o canalizzati così da mascherare le linee o i cavi degli impianti. Tali

operazioni devono essere concordate con gli Enti erogatori dei servizi. Gli impianti realizzati sulle coperture o sui balconi, (es: Antenne, climatizzatori ecc.) dovranno essere posti solo su falde e facciate non visibili da spazi pubblici o di pubblico transito e dovranno essere mascherati con l'utilizzo di colori che consentano la mitigazione dell'effetto sia degli elementi tecnologici che delle strutture di sostegno

ART. 19 – MODALITA' DI INTERVENTO

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelle previste dalla vigente legislazione con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

19.1 - *NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI*

Per gli interventi edilizi si applicano le prescrizioni e condizioni generali dettate dal presente articolo.

In queste zone valgono i seguenti indici e parametri:

indice di utilizzazione fondiario It = esistente

indice di fabbricabilità fondiaria If = esistente

altezza massima H = esistente.

parcheggi ed autorimesse = 1 mq/ 3 mq. SL

In deroga a tali indici sono ammessi:

- gli interventi di recupero dei sottotetti che prevedano una modifica della sagoma della copertura con l'innalzamento della stessa finalizzata a conseguire idonee caratteristiche di abitabilità dei locali nel rispetto della normativa di cui ai punti ed agli articoli seguenti.
- la chiusura di loggiati, porticati ed altri vani aperti, nei casi in cui tale intervento sia ammesso dalle prescrizioni d'intervento sugli edifici
- una diversa suddivisione delle altezze interne che consegua un incremento della Sl
- l'ampliamento della S.l. nell'ambito della sagoma dell'edificio, nonché l'utilizzo delle premialità ammesse dalla vigente legislazione in materia di rigenerazione

È vietata la realizzazione dii nuove costruzione fuori terra, ad eccezione di quelle specificamente indicate dagli elaborati del presente piano ed a quelle previste quale riorganizzazione dell'edificato in forza di interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa.

Gli interventi devono essere prevalentemente volti alla conservazione ed al recupero delle caratteristiche originarie degli edifici ed al loro inserimento coerente nel contesto ambientale e più in generale alla conservazione dei caratteri ed alla valorizzazione del tessuto urbano e dell'ambiente che costituiscono il centro storico.

Gli interventi dovranno mirare alla conservazione ed al recupero dei materiali originali e delle tecniche costruttive tradizionali.

Non possono essere considerati ai fini delle verifiche del volume urbanistico esistente i corpi edilizi ed i manufatti superfetativi, (quali ad esempio tamponamenti di loggiati, tettoie ed edifici accessori) che risultino edificati in difformità delle norme urbanistiche e/o privi di provvedimenti abilitativi e che, quindi, dovranno essere demoliti.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, in genere non è ammesso l'incremento del numero di piani di fuori terra, salvo quanto specificamente disciplinato dagli elaborati di piano, e nei casi in cui, ai fini del recupero e di un utilizzo ottimale delle volumetrie esistenti, si rilevi la parziale o totale mancanza di un solaio intermedio ovvero quando l'altezza interna di interpiano tra due solai sia superiore a 4 m. misurati all'estradosso delle solette (in caso di solai inclinati, considerando tali anche le coperture, si considera il valore medio tra la

distanza minore e quella maggiore) è ammessa la realizzazione del nuovo solaio intermedio con aumento della S.L. nel rispetto del volume massimo esistente.

È comunque ammesso il recupero del sottotetto qualora tale spazio presenti già caratteristiche geometriche di altezze abitabili dei locali, in tutto o in parte, o mediante limitato spostamento esclusivamente del solaio dell'ultimo piano abitabile senza modifica del profilo esistente del fabbricato ad eccezione dell'inserimento di abbaini in conformità a quanto stabilito dalla legislazione regionale.

È ammesso nel Centro Storico, promuovere e proporre piani di recupero di iniziativa privata, estesi a porzioni significative e finalizzati ad una migliore definizione degli interventi per la riqualificazione dei comparti. In tali casi l'assoggettamento a pianificazione attuativa con interventi di ristrutturazione urbanistica/edilizia consente di modificare le prescrizioni di intervento indicate nell'elaborato grafico PR-CS 7 *Grado massimo di intervento* al fine di ottenere un migliore assetto urbanistico del comparto, nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del Piano.

È ammesso il recupero dei rustici e manufatti accessori di origine rurale, ai fini del loro uso abitativo o comunque compatibile con le destinazioni insediabili, tali interventi saranno soggetti a permesso di costruire convenzionato, finalizzato al reperimento dei parcheggi con la possibilità di monetizzare la quota non reperibile. Qualora il recupero e la trasformazione dei rustici e manufatti accessori di origine rurale, sia finalizzata all'ampliamento di alloggi esistenti, senza pertanto aumento del numero di unità abitative complessivo del fabbricato, non è richiesta la verifica della dotazione di parcheggi e l'intervento non sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato.

Di seguito è riportata la classificazione degli interventi, graficamente localizzati nell'elaborato "Prescrizioni generali di intervento", che risultano normati in base alle modalità operative di cui ai successivi paragrafi.

19.2 - *INTERVENTO DI LIVELLO 1 (G1)* : RISANAMENTO CONSERVATIVO I° GRADO RESTAURO FINALIZZATO ALLA CONSERVAZIONE ED AL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE

Riguarda edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici: (edifici di culto, edifici storici monumentali, ecc.).

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che mirano alla conservazione integrale, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e delle sue pertinenze di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento è finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio nella sua interezza ambientale, formale e strutturale, nonché al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi attraverso il ripristino delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, nel rispetto della valenza storica, artistica, ambientale e del valore documentario-testimoniale dell'edificio stesso.

Ai fini della valorizzazione dell'organismo edilizio, quando risulti opportuno, sono ammessi interventi volti a recuperare strati, parti di edificio o reperti storicamente ed artisticamente rilevanti, documentatamente autentici.

Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso in essere, purché la nuova destinazione sia compatibile con gli obiettivi di conservazione integrale dell'edificio e delle sue pertinenze.

A corredo dell'intervento dovranno essere svolte le opportune indagini di carattere storico-architettonico volte a ricostruire l'evoluzione storico edilizia dell'edificio nonché a documentare e motivare le scelte in merito alle metodologie ed alle tecniche d'intervento.

Per interventi che interessano l'intero organismo edilizio, o una parte consistente dello stesso, il progetto dovrà essere esteso a tutte le pertinenze dell'edificio (edifici accessori ed aree scoperte) che ne costituiscono parte integrante, in base a quanto risulta della documentazione storica e/o sotto il profilo della continuità ambientale.

19.3 - INTERVENTO DI LIVELLO 2 (G2): RISANAMENTO CONSERVATIVO DI II° GRADO RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA FINALIZZATA AL MANTENIMENTO ED ALLA RICOMPOSIZIONE DEI CARATTERI COMPOSITIVI E TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO

Riguarda edifici di particolare valenza architettonica e di natura storico-testimoniale documentata o che rappresentano esempi significativi della tradizione architettonica (edifici a corte, edifici rurali ecc..), con caratteri tipologici e morfologici originari ben riconoscibili.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità ed il recupero igienico mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, e morfologico-formali e dei caratteri architettonici, e decorativi originali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la modificazione dell'assetto planimetrico interno finalizzata al recupero funzionale e l'eliminazione degli elementi incongrui.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento, volto alla valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono esclusivamente quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, delle quote di gronda e dei colmi;
- consolidamento statico delle strutture verticali originarie, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mediante tecniche e materiali tradizionali, senza modifica della quota di imposta dei solai o realizzazione di nuovi orizzontamenti che comporti aumento della superficie utile, è prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici originari dei fronti esterni dell'edificio sia negli aspetti architettonici (partitura e dimensione delle aperture, ordine dei piani, ecc.) che negli elementi di finitura e decorativi; è ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non è ammessa la realizzazione di abbaini e l'apertura di finestre nel tetto.

19.4 - *INTERVENTO DI LIVELLO 3 (G3)*: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI I° GRADO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FINALIZZATA ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO GENERALE DELL'EDIFICIO ED ALLA RICOMPOSIZIONE DEI CARATTERI COMPOSITIVI

Riguarda edifici storici coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che conservano caratteri tipologici originari.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento volto alla trasformazione dell'edificio conservandone la conformazione planivolumetrica e i caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, se non quelle finalizzate a riportare le coperture ad un assetto originario, non è comunque ammessa la modifica delle quote di gronda e dei colmi, se non espressamente prevista dalle prescrizioni morfologiche;
- consolidamento statico delle strutture verticali perimetrali esterne originarie e di quelle relative ai principali elementi tipologici, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti degradate, possibilità di sostituzione delle strutture orizzontali con traslazione dei solai esclusivamente al fine di rendere abitabili ambienti attualmente non conformi alle norme igienico-sanitarie, senza aumento della Superficie lorda di pavimento e del numero di piani dell'edificio, ad eccezione di quanto definito nella norma generale in riferimento al recupero dei sottotetti ed alla realizzazione di solai intermedi con modifica dell'altezza in piani, e purché non risulti in contrasto con le finalità di conservazione, dei caratteri architettonici e morfologici dell'edificio, è comunque prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici principali originari dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato alla conservazione ed al ripristino dei caratteri morfologici dell'edificio riferibili alla tradizione storica, attraverso il recupero delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, mantenendo l'aspetto tradizionale dell'impianto dei fronti (partitura e composizione, nonché forma e dimensione delle aperture); la realizzazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti deve pertanto avvenire nel rispetto delle caratteristiche originali della facciata ed essere finalizzata al ripristino di un impianto tradizionale, a tal fine si prescrive l'eliminazione o l'adeguamento delle aperture anomale.

Devono inoltre essere conservati gli elementi di finitura e decorativi originali o riferibili alla tradizione architettonica locale.

In caso di intervento di recupero complessivo di un comparto, prescritto dalla disciplina del PGT e specificamente individuato nella tavola della disciplina del Piano delle Regole, finalizzato a conseguire un migliore assetto urbanistico del contesto, saranno ammessi, in deroga alle modalità e prescrizioni edilizie del presente articolo anche interventi di sostituzione edilizia, che prevedano la parziale o totale demolizione dei fabbricati esistenti classificati con grado di intervento G 3 e la ricostruzione dei volumi demoliti in altra localizzazione e con altra sagoma nonché la realizzazione delle volumetrie premiali ammesse quale ampliamento dei fabbricati esistenti o come incremento volumetrico dei fabbricati di nuova costruzione in sostituzione degli esistenti.

19.5 - *INTERVENTO DI LIVELLO 4 (G4)*: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI II GRADO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO TIPOLOGICO FINALIZZATA ALLA TRASFORMAZIONE DEI FABBRICATI RURALI DI VALENZA STORICO-TESTIMONIALE CON IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI

Riguarda rustici rurali riferibili alla tradizione edilizia storica coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che presentano caratteristiche dimensionali, e costruttive che ne consentono la trasformazione ed il recupero ai fini abitativi, nel rispetto dei caratteri architettonici originari, e purché i caratteri dimensionali, di localizzazione ecc. consentano, attraverso l'intervento di trasformazione, di realizzare spazi abitativi o di servizio, autonomi o di ampliamento di edifici esistenti, atti a garantire tutti i requisiti di idoneità alla permanenza di persone, e tutti i requisiti di vivibilità degli spazi esterni e del contesto in cui l'edificio risulta inserito in termini di accessibilità e parcheggi.

Gli edifici, o parti di esso, che non garantiscono tali requisiti potranno essere utilizzati come edifici accessori alla residenza ed interessati da interventi di ristrutturazione edilizia atti a renderli adeguati a tale funzione.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento finalizzato alla trasformazione dell'edificio al fine di renderlo compatibile con la destinazione ammessa, conservandone posizione e aspetti dimensionali generali nonché specifici caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'involucro edilizio e dei caratteri peculiari storico-architettonici dell'edificio e dell'impianto tipologico; sono ammesse modifiche volte alla rimozione di superfetazioni, sostituzione o integrazione degli elementi strutturali perimetrali, che versano in cattivo stato di conservazione o non idonei, con impiego materiali e tecniche di realizzazione compatibili con i caratteri dell'edificio;
- consolidamento e completamento con sostituzione delle parti non recuperabili delle strutture orizzontali, con possibilità di sostituzione integrale in caso di particolare degrado o scarsa consistenza delle strutture, o in caso di necessaria traslazione dei solai, senza aumento del numero di piani fuori terra, al fine di rendere abitabili ambienti che non raggiungono altezze interne sufficienti o di garantire una migliore integrazione dell'edificio nel contesto architettonico, purché tali interventi non risultino in contrasto con le finalità di conservazione dell'impianto tipologico, e dei caratteri architettonici dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato ad un corretto inserimento del nuovo organismo edilizio nel contesto del nucleo antico. La morfologia dell'edificio, i caratteri architettonici ed i materiali di finitura dovranno pertanto rispettare i canoni della tradizione costruttiva locale in riferimento agli altri edifici storici del comparto in cui l'edificio risulta inserito, in particolare i fronti che si affacciano sugli spazi pubblici o inseriti in cortine edilizie dovranno essere progettati nel rispetto dei caratteri compositivi che connotano i fronti circostanti.

L'intervento di recupero e trasformazione dei rustici o manufatti edilizi non più utilizzati è comunque subordinato, all'atto del rilascio del titolo abilitante l'intervento edilizio, al reperimento della quota di standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili.

19.6 - *INTERVENTO DI LIVELLO 5 (G5)*: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI III GRADO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ANCHE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E/O RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA

Riguarda

- gli edifici storici che abbiano subito consistenti interventi di alterazione morfologica;
- gli edifici fin dall'origine privi di coerenza compositiva;
- gli edifici di più recente costruzione, che, per impatto volumetrico o utilizzo di motivi compositivi, estranei ai luoghi o per impiego di materiali inidonei, risultino in grave contrasto rispetto all'edilizia storica;
- edifici accessori di recente realizzazione.

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli volti a una trasformazione complessiva degli organismi edilizi mediante interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio volti a configurare un nuovo organismo edilizio meglio inserito nel tessuto urbano e nel contesto storico-architettonico.

Tali interventi comprendono la modifica, la sostituzione parziale o totale dell'edificio, mediante demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime per gli edifici inseriti in cortine edilizie e per quelli storici, per i quali l'intervento è soggetto a vincolo planivolumetrico.

L'intervento di recupero e trasformazione degli edifici accessori non più utilizzati è comunque subordinato, all'atto del rilascio del titolo abilitante l'intervento edilizio, al reperimento della quota di standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili.

Per gli edifici isolati di recente realizzazione è ammessa la demolizione con successiva nuova costruzione in posizione diversa nel lotto, attraverso l'istituto del permesso di costruire convenzionato.

Modalità e prescrizioni edilizie

Sono ammessi tutti gli interventi, ivi compresa la demolizione con ricostruzione dell'edificio all'interno del comparto urbanistico, purché finalizzati ad un migliore inserimento urbanistico ed architettonico nel tessuto ambientale storico circostante.

In caso di demolizione con ricostruzione è ammessa la ricostruzione della S.L. esistente.

Il numero di piani fuori terra utilizzati non potrà essere superiore all'esistente oltre al sottotetto.

Per gli edifici accessori in caso di demolizione e ricostruzione la superficie utile (intendendo come tale quella compresa entro le strutture murarie chiuse) e la superficie coperta non potranno essere incrementate oltre il 20% rispetto all'esistente.

I nuovi edifici devono risultare correttamente integrati nel contesto ambientale ed architettonico sia per quanto riguarda le caratteristiche dell'organismo edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc.) ed il suo posizionamento all'interno del lotto, che per l'aspetto architettonico (morfologia, tipologia caratteri e materiali di finitura).

Per gli edifici inseriti in una cortina edilizia la ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime dell'edificio esistente*;* sono comunque ammesse modifiche dell'involucro edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...), volte ad una migliore integrazione nella cortina edilizia, sono inoltre ammesse modifiche dell'involucro edilizio volte alla rimozione di superfetazioni e di opere di recente realizzazione mal inserite nel contesto architettonico ed ambientale, nonché quelle di minore entità volte al ripristino dell'aspetto originario o tradizionale;

Il nuovo volume dovrà garantire una continuità dell'edificio nella cortina circostante attraverso opportuni allineamenti dei fronti e della copertura agli edifici circostanti.

Pertanto, in caso di demolizione con ricostruzione l'edificio sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato che definirà sulla base dei parametri planivolumetrici ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria i parametri planivolumetrici relativi al Volume, che non potrà essere superiore all'esistente.

Il permesso di costruire convenzionato definirà inoltre i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di PGT.

L'inserimento dei nuovi organismi edilizi potrà avvalersi anche di tecniche e di materiali non strettamente legati alla tradizione, purché la composizione del nuovo volume sia attenta alle scansioni e alle modulazioni degli edifici storici, costituisca un armonioso inserimento nel tessuto urbano e proponga una alta qualità progettuale.

In particolare, si prescrive quanto segue:

a) si dovrà tendere al mantenimento degli allineamenti originari, salvo nei casi in cui eventuali arretramenti o modifiche della sagoma edilizia sia funzionali a perseguire finalità di interesse pubblico o collettivo (quali allargamenti stradali, creazione di percorsi pedonali, creazione di slarghi e quinte architettoniche atte a valorizzare il contesto circostante) nonché rispettare le previsioni di percorso, di spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente previsti negli elaborati grafici di PdR;
b) dovranno essere proposti volumi la cui caratterizzazione formale tenga conto dell'andamento della strada, della continuità delle superfici che costituiscono la cortina edilizia sull'area, degli allineamenti con gli edifici adiacenti, della opportunità di non realizzare porzioni di frontespizi ciechi sul nuovo volume;
c) il progetto dovrà evidenziare gli studi compositivi di facciata, in relazione alle scansioni dei prospetti adiacenti;
d) dovranno essere mantenuti gli allineamenti del marcapiano con gli edifici adiacenti;
e) dovranno essere scelti materiali e colori che si armonizzino con quelli degli edifici limitrofi;
f) dovranno essere attentamente studiati e rappresentati graficamente tutti i dettagli costruttivi che caratterizzano il progetto.

Qualora si proceda a demolizione di porzioni di edificio definite superfetazioni, rispetto all'impianto originario è consentito il recupero totale o parziale della relativa SL, purché l'intervento proposto configuri una complessiva coerenza compositiva con l'intorno e non superi in altezza gli edifici limitrofi.

Prescrizioni specifiche ambito via C. Parola Comparto 3 Ed 44

L'intervento di recupero di parte dei fabbricati relativi al comparto 3 concorre alla realizzazione dell'allargamento di via Marconi per un tratto relativo al fronte di proprietà come indicato con apposito simbolo grafico sulla tavola della Disciplina delle aree del Piano delle Regole. L'area di cessione lungo il fronte di via Marconi dovrà avere una profondità non inferiore a 3,00 mt., per l'intera lunghezza del mappale al confine con la strada, funzionale a consentire l'incrocio tra due veicoli che procedono in senso opposto.

A compensazione della cessione dell'area sarà riconosciuta una quota di diritti edificatori pari a 50 mq. di S.L. che potranno essere utilizzati per l'edificazione all'interno del comparto, in ampliamento all'edificio esistente afferente alla medesima proprietà del mappale interessato n. 238 e del fabbricato adiacente identificato al mappale n. 2805, come meglio individuati nella scheda di rilevamento dei fabbricati del centro storico, anche mediante intervento che comporti la sostituzione edilizia con demolizione dei due fabbricati e la ricostruzione dei volumi demoliti, oltre alla quota aggiuntiva dei diritti edificatori, di un nuovo edificio che potrà avere localizzazione e sagoma differente rispetto agli esistenti. L'intervento potrà avvenire in deroga alle disposizioni delle Prescrizioni d'Intervento di cui alla Tav CS 09 del PdR che prescrivono il recupero unitario degli edifici, consentendo il recupero (anche mediante sostituzione edilizia) con l'ampliamento ammesso in

forza dei diritti edificatori assegnati, della sola porzione di edifici afferenti alla medesima proprietà del mappale interessato dall'allargamento stradale.

19.7 - INTERVENTO DI LIVELLO 6 (G6): DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Riguarda costruzioni, edifici o parti di essi dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione ed in particolare:

- quelle strutture o quei volumi che siano stati realizzati in totale contrasto con la coerenza compositiva e formale del contesto (tettoie, autorimesse in lamiera, gabbiotti, ecc.);
- quegli elementi che sono stati impropriamente aggiunti all'edificio principale, alterandone la composizione complessiva originaria (tamponamento di balconi, di loggiati, di cortili, corpi aggettanti sui prospetti);
- tipi di finitura realizzati con materiali e forme in dissonanza con l'organismo originario.

Modalità e prescrizioni edilizie

La demolizione senza ricostruzione di tali edifici e manufatti è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi concessione nell'ambito dell'unità minima di intervento di cui fanno parte, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria.

L'eliminazione delle suddette superfetazioni è obbligatoria, contestualmente all'ottenimento di qualunque titolo abilitativo anche in relazione agli edifici di cui costituiscono pertinenza.

L'eliminazione delle superfetazioni può causare una diminuzione di SL. In tale caso, la superficie può essere parzialmente o totalmente recuperata all'interno del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire, ricollocando la stessa in modo da non alterare la composizione complessiva del contesto o del singolo edificio.

Le aree che a seguito degli interventi di demolizione si rendono scoperte devono essere adeguatamente sistemate a giardino o a cortile.

Fino all'avvenuta demolizione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

19.8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA SOGGETTA A PROGETTAZIONE COORDINATA E A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Per gli ambiti in cui l'assoggettamento a modalità d'intervento specifiche non è sufficiente a consentire il raggiungimento di un conveniente assetto urbanistico ed architettonico, e per gli interventi di recupero ai fini residenziali (o ad essi compatibili) dei manufatti e rustici non più utilizzati, gli interventi previsti si configurano come ristrutturazione urbanistico-edilizia e devono essere assoggettati a pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere volti ad un miglioramento complessivo del tessuto urbano del nucleo antico attraverso la creazione di centralità urbane ed un migliore rapporto tra l'edificato e gli spazi pubblici e collettivi.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il Piano attuativo o il Permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

1. la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro del piano attuativo, e la realizzazione delle opere stesse;
2. la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione, all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria in base a quanto stabilito dal Piano dei Servizi. In relazione alla dotazione unitaria del PGT., per le categorie di intervento sugli edifici esistenti, dovranno essere reperite aree in base alle nuove destinazioni degli spazi ricavati negli edifici a seguito di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione e modifica della destinazione d'uso.

Qualora non siano espressamente indicate dagli elaborati grafici o nelle specifiche schede di intervento aree per servizi in cessione all'interno del comparto, e qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati monetizzino il valore delle aree non cedute.

Sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata, finalizzata alla ricomposizione degli edifici e dell'assetto planivolumetrico, con modifica della modalità d'intervento prescritta dal PGT, perché perseguano un migliore assetto del tessuto morfologico in coerenza con il contesto urbanistico, paesaggistico e storico-architettonico circostante.

Alla cessazione dei termini temporali di validità dell'assoggettamento a piano attuativo, sono consentiti gli interventi previsti dall'elaborato grafico relativo alle modalità d'intervento.

19.9 – INTERVENTI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE DEGLI EDIFICI A TIPOLOGIA PRODUTTIVA ALL'INTERNO DEL NUCLEO STORICO

Per gli edifici a tipologia produttiva, che ospitano attività produttive, esistenti all'interno del perimetro del centro storico alla data di adozione del PGT, in caso di cessazione dell'attività e cambio di destinazione d'uso è consentita la riconversione funzionale degli edifici in coerenza con le destinazioni d'uso previste per il centro storico, mediante permesso di costruire convenzionato o piano di recupero.

Per gli edifici che presentano caratteri architettonici di valenza storico testimoniale, la riqualificazione funzionale dovrà, ove possibile, conservare gli elementi tipologici e morfologici dell'edificio e i caratteri architettonici e decorativi.

E' invece ammessa la sostituzione edilizia degli edifici privi di valore storico-architettonico, mediante piano attuativo per i complessi edilizi costituti da più edifici e da spazi aperti, o da permesso di costruire convenzionato in caso di singole unità edilizie, di dimensioni contenute (Superficie coperta del fabbricato non superiore a 600 mq.).

La demolizione e ricostruzione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- indice di utilizzazione fondiario Uf = Recupero del volume esistente (V=SL* 3)
- indice di fabbricabilità fondiaria If = esistente (mq/mq)
- altezza massima H = non superiore a quella degli edifici storici dei lotti confinanti utilizzando, quale riferimento la cortina edilizia in cui il fabbricato è inserito, o in caso di edifici isolati gli edifici storici dei lotti confinanti o limitrofi prospettanti su strada o su spazio pubblico.

19.10 – INTERVENTI DI RECUPERO DEL SOTTOTETTO CON SOPRALZO

L'intervento di sopralzo è finalizzato ad un migliore inserimento ambientale dell'edificio nel tessuto edilizio e comporta l'adeguamento, delle caratteristiche della copertura (andamento, pendenza, linea di colmo, linea e sporto di gronda) a quella dell'edificio contiguo, secondo le indicazioni definite dalle prescrizioni d'intervento dei singoli edifici.

Il sopralzo non potrà avvenire al di fuori del perimetro della sagoma dell'edificio dell'ultimo piano esistente.

Nel caso in cui Il sopralzo comporti l'adeguamento delle facciate dovranno essere garantiti adeguati allineamenti delle nuove coperture e delle aperture alla composizione della facciata. Il nuovo impianto di facciata dovrà inoltre essere confacente alle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente, o delle sue caratteristiche originarie qualora la facciata risulti compromessa, sia per partitura delle aperture che per materiali e finiture, e dovrà risultare coerentemente inserito nella quinta architettonica di cui è parte.

Sarà possibile utilizzare, oltre agli eventuali piani aggiunti, gli spazi di sottotetto che a seguito di traslazione dei solai si venissero a creare, qualora tali spazi presentino caratteristiche geometriche ed ambientali tali da configurarli come spazi abitabili o agibili. In tale caso potranno essere realizzati gli interventi necessari per adeguarli alle norme igienico-sanitarie e per renderli a tutti gli effetti abitabili o agibili nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

ART. 20 – PRESCRIZIONI EDILIZIE

Sulla tavola delle Prescrizioni d'intervento sono inoltre indicate le prescrizioni edilizie che definiscono obblighi o possibilità d'intervento particolari previste per alcuni edifici. Tali prescrizioni si applicano di norma per tutti gli interventi edilizi con esclusione di quelli di manutenzione o di quelli regolati da pianificazione attuativa qualora le soluzioni prospettate dal piano attuativo siano motivatamente ritenute più confacenti alle caratteristiche complessive dell'intervento.

20.1 - SUPERFETAZIONI, TETTOIE ED EDIFICI ACCESSORI

La presente norma disciplina le categorie di edifici minori e costruzioni accessorie con carattere di precarietà che compromettono l'immagine del centro storico e si configurano come volumi aggiunti agli edifici o spazi principali:

- baracche
- depositi
- tettoie
- superfetazioni (chiusure di corpi scale esterni, balconi, corpi sporgenti ecc.)
- autorimesse

Per le superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria) è prescritta la demolizione con recupero della eventuale S.L., se regolarmente autorizzata, quale incremento della S.L. del fabbricato principale. L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte

E' consentita la demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d'uso, per le costruzioni minori adibite ad autorimesse, tettoie ed edifici accessori esistenti, secondo i parametri di seguito illustrati:

- gli edifici accessori devono essere ricostruiti in posizione possibilmente non visibile dal fronte stradale
- le modalità costruttive da adottare sono le seguenti: struttura verticale in muratura in mattoni a vista o intonacata, con tinteggiatura del colore già presente o previsto per l'edificio principale; copertura a falda con struttura in legno, manto in tegole di laterizio, lattoneria in rame

20.1 – PRESCRIZIONI SULLA MORFOLOGIA DEI FRONTI

20.1.1 Mantenimento delle caratteristiche morfologiche e riordino delle facciate

Sono individuate con apposito simbolo grafico le facciate di pregevole valenza architettonica per le quali si prescrive la conservazione dei caratteri originari relativi all'impianto di facciata (composizione, partitura, dimensione e tipologia delle aperture, ecc.), agli elementi decorativi (cornicioni, fasce marcapiani, fregi, lesene, pitture ecc..) mantenendo ove possibile anche materiali e colori originari (intonaci, serramenti, parapetti, zoccolature, ringhiere ecc..). Su tali facciate saranno pertanto ammessi interventi di manutenzione e restauro nonché quelli volti all'eliminazione ed alla rimozione di elementi anomali e/o al ripristino delle caratteristiche originarie. E' ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio

Sono altresì individuate con apposito simbolo grafico le facciate in cui l'originaria composizione architettonica risulta compromessa da interventi non coerenti con le valenze storiche dell'edificio. L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'impianto di facciata in forma tradizionale morfologicamente ordinato e confacente alle caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio e della quinta architettonica in cui è inserito. Con tale norma si prescrive il riordino complessivo della facciata conservando gli elementi originari, trasformando o eliminando quelli anomali con la possibilità di inserimento di nuovi elementi con forme e caratteristiche coerentemente inserite nell'impianto di facciata tradizionale

20.1.2 Elementi tipologici e morfologici da conservare

Sono individuati con apposito simbolo grafico gli elementi architettonici o decorativi puntuali di particolare pregio di cui è prescritta la conservazione. Tali elementi potranno essere esclusivamente sottoposti ad interventi di manutenzione e restauro. È ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio

Resta comunque inteso, che per tutte le categorie d'intervento è prescritta la conservazione degli elementi architettonici di pregio anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici, in particolare per quanto riguarda gli edifici di maggior pregio storico-architettonico in quanto gli elementi tipologici e morfologici risultano generalmente diffusi e rappresentano le valenze storico artistiche che connotano l'edificio e ne rendono opportuna la conservazione.

20.1.3 Cortine ed Edifici da studiare unitariamente

Riguarda complessi di edifici articolati costituiti da un'originaria matrice architettonica unitaria di particolare valore storico testimoniale, nonché cortine di edifici connotate da caratteri morfologici e di finitura omogeni. Per gli interventi di recupero di tali complessi, individuati con apposita simbologia sulla tav. "Centro Storico: Prescrizioni generali di intervento", deve essere predisposto un progetto unitario che definisca, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme d'intervento su ciascun edificio, le caratteristiche generali dell'impianto architettonico, di finitura e decorative previste per gli edifici al fine di rendere uniforme e coordinato l'aspetto architettonico dell'intero complesso.

Tale progetto non costituisce vincolo di unità minima d'intervento ma rappresenta il riferimento progettuale al fine del coordinamento estetico degli interventi stessi.

In assenza di tale progetto gli edifici interessati da tali prescrizioni potranno essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento senza modifica dell'impianto e dei caratteri di finitura

ART. 21 – AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: CORTILI, GIARDINI E SPAZI LIBERI

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc.). Tali aree dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante. Cortili, viali e percorsi di accesso nonché aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati; tali pavimentazioni dovranno essere realizzata con materiali tradizionale quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra. Nei cortili e nelle aree scoperte non inserite in comparti architettonici di particolare valenza storica è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamo per forma, colori e finitura dei materiali le pavimentazioni tradizionali. Per le aree già pavimentate con materiali non ammessi si prescrive la sostituzione ed il ripristino in forma tradizionale.

Le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio dovranno essere conservate nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno delle corti e nei giardini di pertinenza degli edifici di pregio storico-architettonico, se non mediante l'uso di siepi e di elementi vegetali di altezza non superiore a 1,50 m., le recinzioni esistenti dovranno essere eliminate. È ammessa la realizzazione di recinzioni lungo il fronte strada, nel rispetto degli allineamenti esistenti, purché non pregiudichino l'efficienza viabilistica e la sicurezza stradale,

Per le aree a verde di particolare pregio, parchi e giardini privati costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico, si prescrive la conservazione degli elementi morfologici, nelle forme e nello stile tradizionale in cui risultano realizzati; si prescrive inoltre il mantenimento degli elementi costruttivi, di arredo e di finitura originari o tradizionali e la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

Dovranno essere inoltre in genere conservati le alberature di alto fusto e la vegetazione arbustiva esistente all'interno delle aree verdi costituita da essenze autoctone o da piante ornamentali.

Sono altresì considerate tra le aree scoperte private di pertinenza degli edifici, le aree a verde (parchi, giardini e orti) nonché le altre aree libere, all'interno di queste aree la pavimentazione dovrà essere limitata alla realizzazione di percorsi, aree di sosta, ecc.

ART. 22 – PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Per gli interventi di “ristrutturazione edilizia” che comportano cambio di destinazione d'uso con incremento del carico insediativo, e per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nonché negli interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, secondo le disposizioni di cui all’art. 11, come integrate per la specificità del tessuto di antica formazione dalle seguenti prescrizioni.

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all’uopo asservite entro un raggio di 300 m. (misurati in linea d’aria) dall’edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza dell’edificio principale o in altri edifici accessori all’uopo asserviti mediante apposito atto, oppure possono inoltre essere realizzate nel sottosuolo, nel rispetto di quanto prescritto nei successivi capoversi.

L’intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti negli edifici è consentito solo se non vengono alterate le caratteristiche morfologiche dell’edificio e se non risulta in contrasto con specifiche prescrizioni di conservazione stabilite dalle modalità di intervento e dalle prescrizioni edilizie.

Nel caso di edifici dotati di giardino privato, o nel caso in cui non sia possibile ricavare le autorimesse all'interno degli edifici, al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati, sarà comunque ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, o seminterrati se inserite in terreno con morfologia a balze, purché sistemate con tetto a giardino, correttamente inserite nel contesto ambientale e non in contrasto con prescrizioni relative alla conservazione ed alla salvaguardia di elementi di particolare pregio ambientale (giardini, alberi monumentali ecc.) e/o storico-architettonico (pavimentazioni , assetto dei cortili ecc..). Tali accessori, se interrati, potranno essere realizzati anche a confine di proprietà.

Qualora sia dimostrata l’impossibilità di ricavare all’interno dell’unità minima di intervento la dotazione di parcheggi privati relativi all’intervento edilizio sarà possibile la monetizzazione della quota non realizzabile secondo disposizioni dettate dall’Amministrazione Comunale.

È inoltre possibile realizzare parcheggi o autorimesse collettive in aree libere, di adeguata dimensione, finalizzate a soddisfare il fabbisogno di spazi di sosta al servizio dell’abitato dei nuclei antichi. Tali parcheggi dovranno essere prioritariamente destinati a soddisfare il fabbisogno dei residenti privi di autorimesse. La loro realizzazione è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato con l’Amministrazione Comunale che dovrà valutare l’idoneità della proposta rispetto alla localizzazione, definire le modalità d’intervento e di sistemazione delle aree circostanti, e verificare l’accessibilità, al fine di garantire un corretto inserimento nell’ambiente del nucleo antico e concordare modalità di assegnazione dei posti macchina al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi prioritari.

ART. 23 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI NEL CENTRO STORICO

Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del presente piano è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e con le ulteriori prescrizioni specificate dalle presenti norme, in particolare nel rispetto di quanto definito all'art. 16.1.3.

Ai fini dell'applicazione della citata legge regionale n. 12 del 2005, per il riuso dei sottotetti esistenti è da considerarsi altezza massima di Piano, non derogabile in fase di riutilizzo abitativo dei sottotetti stessi, sia l'altezza all'imposta di gronda esistente, sia l'altezza di colmo esistente, che potrà essere incrementata per il recupero del sottotetto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- per gli edifici soggetti a Grado di livello G 3, sono ammessi interventi, esclusivamente finalizzati al recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 12/2005, con limitate modifiche dell'altezza del colmo e/o della gronda, entro un limite massimo di 50 cm.; nei casi in cui sia specificamente previsto dalle schede d'intervento sono ammessi interventi che comportano un sopralzo superiore a 50 cm. per conseguire l'allineamento, del colmo e della gronda, con edifici confinanti. Per le porzioni di edifici, o porzioni di essi che presentino l'allineamento del colmo e/o della gronda con gli edifici contigui, non è comunque ammesso il sopralzo della copertura di cui al comma precedente, se non realizzato contestualmente alla copertura dell'edificio (o porzione di edificio) contigua, al fine di evitare la creazione di salti di quota, del colmo o della linea di gronda, di coperture che risultano complanari ed allineate.

- È ammesso, per tutti gli edifici ad eccezione di quelli soggetti al Grado di livello 1 ed al grado di livello 4, l'incremento dell'altezza relativo alla formazione dell'isolamento termico, dovranno comunque essere conservati gli allineamenti delle linee di gronda e di colmo sulle falde con sviluppo unitario o complanari a quelle dell'edificio limitrofo.

Eventuali spostamenti dei solai dovranno avvenire nel rispetto delle modalità di intervento e delle prescrizioni edilizie del presente piano previste per l'edificio specifico, e non dovranno comunque comportare la modifica della partitura altimetrica delle facciate.

Nelle coperture a falde inclinate congruenti con i caratteri storici ed architettonici del nucleo antico interessate da interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi i requisiti aeroilluminanti dovranno essere garantiti prevalentemente attraverso aperture ricavate in piano con la falda (finestrature tipo "velux") purché apribili anche in condizioni di intemperie. È ammessa la realizzazione di abbaini, di tipo tradizionale coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio, dovranno essere possibilmente evitati abbaini sulle falde prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 24 - PRESCRIZIONI DI TUTELA DEL PAESAGGIO DEI NUCLEI STORICI

Per tutti gli interventi valgono le seguenti prescrizioni generali:

1. In considerazione della persistenza, nell'attuale morfologia urbana, di configurazioni edilizie, stilistiche e decorative che richiamano elementi della struttura storica del paese, i progetti riguardanti immobili comunque definiti dagli elaborati grafici di P.G.T. devono rilevare gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico. Tale rilievo deve essere opportunamente documentato (con fotografie e rappresentazioni grafiche estese anche al contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta del titolo abilitativo all'intervento.
2. È in ogni caso fatto obbligo di conservare tutti i preesistenti elementi costruttivi e decorativi di pregio (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene, fasce marcapiano e altri elementi decorative, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.), eventualmente ricollocandoli in altra posizione idonea a valorizzarli. Il progetto stesso deve indicare, con rigore tecnico-scientifico, le tecniche di restauro che si intendono adottare per la conservazione di tali elementi.
   È generalmente prescritto, anche nel caso di demolizione e ricostruzione (ove ammessa), l'uso di materiali tradizionali, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. È comunque vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri
3. Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si raccomanda l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente e solo in caso di dimostrata impossibilità l'adozione di tecnologie costruttive attuali. È inoltre prescritto il riutilizzo, se possibile, dei materiali esistenti recuperati o, quando ciò non fosse possibile, di materiali aventi caratteristiche uguali, o il più possibile simili; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, devono essere rispettati i criteri generali sopra definiti.
4. Nei casi in cui sia necessario, per comprovate difficoltà costruttive o statiche, adottare materiali o procedimenti esecutivi "moderni", questo deve avvenire secondo convalidate modalità di restauro, e ponendo in evidenza i manufatti e i materiali di rilevante valore storico documentario riqualificati.

24.1 AREE DEL SISTEMA AMBIENTALE DI RELAZIONE CON IL SISTEMA STORICO

Sugli elaborati grafici del PGT sono individuata all'interno del perimetro del Centro storico le aree a verde prossime al nucleo insediativo che costituiscono il sistema ambientale con valenza paesaggistica di tutela e valorizzazione del tessuto insediativo.

La fascia a verde boscato e le aree a giardino si sviluppano, quale cintura a verde, lungo il perimetro del nucleo insediativo storico e interessano i rilievi morfologici che costituiscono gli elementi emergenti del paesaggio rispetto alle aree di valenza paesaggistica del lago di Varese o del laghetto di Biandronno.

Il PGT persegue la tutela e la conservazione di queste aree, in generale per quanto riguarda l'aspetto geomorfologico, e nello specifico per quanto attiene la valenza di tutela paesaggistica e di valorizzazione ambientale sia in rapporto agli ambiti agricoli e naturali, ed alla loro percezione dalle strade che percorrono il territorio, sia rispetto all'insieme dei rilievi con il margine dell'abitato storico l'andamento altimetrico degli scorci del paesaggio urbano che si affaccia sui rilievi.

CAPO III - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 25. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Le aree e gli ambiti normati nei successivi commi, sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale.

Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

Il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione regionale vigente è consentito negli ambiti e negli edifici per i quali le presenti Norme non ne escludano specificatamente l'applicazione.

Per gli edifici di tipologia produttiva in cui risultano insediate attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. È inoltre ammessa la riconversione ai fini residenziali mediante ristrutturazione edilizia.

ART 26. DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE RESIDENZIALI

Sono sempre ammesse nelle zone residenziali le **funzioni principali** della **residenza (RP)** di cui all'art. 7.2.1 e quelle complementari relative alle **Attrezzature e servizi di base (R-S).**

Sono inoltre di norma ammesse le **funzioni complementari** cui all'art. 7.2.1, salvo limitazioni disciplinate dagli specifici articoli di zona.

Non sono ammesse in genere le attività produttive e terziarie e direzionali di cui all' art. 7 2.2, e le attività terziario commerciali di cui all'art. 7.2.3 ad eccezione delle attività che si configurano come funzioni complementari alla residenza e risultano espressamente indicate come tali all'art. 7.2.1

Non sono ammesse in genere le attività ricettive di cui all' art. 7 2.4, salvo specifiche indicazioni nella disciplina dei rispettivi ambiti.

Le attività agricole di cui all'art. 7.2.5, sono limitate della residenza dell'imprenditore agricolo ed alle funzioni che non comportano impatti sul contesto insediativo, con tassativa esclusione delle attività di allevamento animali, indipendentemente dal numero dei capi.

Non sono ammesse inoltre, le strutture di culto al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia e le attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità

ART. 27. ADEGUAMENTO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

27.1 ADEGUAMENTO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RESIDENZIALE

Negli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato AUR 1, AUR 2 e AIE, per i soli lotti che, alla data di entrata in vigore del PGT, hanno saturato la capacità edificatoria di PGT e per quelli la cui capacità edificatoria residua sia inferiore a 50 mq., per i soli edifici residenziali esistenti, ultimati e agibili alla data di adozione del PGT, con non più di due unità abitative, sono ammessi una-tantum interventi edilizi di ampliamento, finalizzati all'adeguamento per esigenze abitative, nella misura massima di 50 mq. di SL per ciascuna unità abitativa, che non comportino la creazione di corpi edilizi autonomi.

Tale intervento è ammesso anche per gli edifici con tipologia a villette a schiera (con partito architettonico costante) purché dotati di area pertinenziale di proprietà, in tale caso l'ampliamento non deve comportare modifiche della sagoma dell'edificio, ad eccezione degli edifici di testa, in cui sono ammessi ampliamenti esterni alla sagoma, e deve garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche del fronte.

Negli ambiti AUR 2 costituiti da complessi di edifici unitari, è ammesso il recupero degli spazi dei porticati aperti purché realizzato in maniera unitaria e coordinata per l'intero complesso insediativo

Gli interventi di ampliamento una tantum sono in deroga ai parametri relativi al rapporto di copertura (IC.), non sono invece ammesse deroghe ad altri parametri urbanistici compreso le distanze dai confini, dalle strade, dagli edifici.

27.2 ADEGUAMENTO STRUTTURE PRODUTTIVE ESISTENTI NEGLI AMBITI RESIDENZIALI

Per gli edifici esistenti aventi alla data di adozione del PGT destinazione d'uso diversa da quella residenziale, o con essa compatibile e complementare, sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di restauro, di ristrutturazione edilizia, nonché di ampliamento nei limiti del 10% della SL esistente, da realizzare all'interno della sagoma dell'edificio.

27.3 RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI

La Legge Regionale n. 7 del 10 marzo 2017 promuove il recupero dei vani e dei locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'istallazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni di legge, sia in merito al limite di altezza minima dei locali, sia per quanto riguarda la disciplina edilizia degli interventi come definita all'art. 2 e dell'art. 3 della L.R. 7/2017.

Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati che interessano una superficie superiore a 100 mq, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, ai sensi del comma 4 dell'art. 2 della LR 7/2017, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, in misura pari a quanto stabilito dall'art. 4.3 in relazione alle specifiche funzioni da insediare.

Sono escluse dalla possibilità di recupero dei vani e locali seminterrati gli edifici che ricadono nelle zone di pertinenza dei corsi d'acqua, nonché delle aree interessate in passato da esondazioni ed allagamenti, come individuati dallo studio semplificato per l'invarianza idraulica. Sono peraltro esclusi gli edifici che ricadono in zone contaminate da bonificare o nelle quali gli interventi di bonifica sono in corso o sono già avvenuti.

27.4 RECUPERO DEI VANI E LOCALI A PIANO TERRENO NEGLI EDIFICI ESISTENTI

La Legge Regionale n. 7 del 10 marzo 2017, come modificata dall'art. 8 della L.R. 18/2019, promuove il recupero dei vani e dei locali degli edifici esistenti posti al piano terreno, intendendo come tale il primo piano dell'edificio il cui pavimento si trova completamente ad una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'istallazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.

I Locali dovranno essere dotati dei requisiti minimi di aeroilluminazione previsti dalle vigenti normative, ed in particolare dal Regolamento Edilizio, rispetto agli usi previsti.

Gli interventi di recupero dei vani e locali posti a piano terreno che interessano una superficie superiore a 100 mq, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, ai sensi del comma 4 dell'art. 2 della LR 7/2017, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, in misura pari a quanto stabilito dall'art. 4.3 in relazione alle specifiche funzioni da insediare.

Sono escluse dalla possibilità di recupero dei vani e locali seminterrati gli edifici che ricadono nelle zone in zone contaminate da bonificare o nelle quali gli interventi di bonifica sono in corso o sono già avvenuti.

Sono escluse dall'applicazione del presente comma gli ambiti individuati con la specifica deliberazione assunta dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017 in attuazione al comma 2 dell'art. 8 della L.R. n. 18/2019. Gli interventi di recupero dei vani e locali al piano terreno dovranno avvenire nel rispetto dei limiti stabiliti dalla predetta deliberazione di C.C.

ART. 28. TESSUTO EDIFICATO DI RISPETTO MORFOLOGICO (RM)

Sono così denominate la porzione di insediamenti che connotano il tessuto urbano, aventi caratteristiche morfologiche e tipologiche similari a quelle del tessuto classificato come storico o di antica formazione ma realizzato in epoca più recente. Tali ambiti sono connotati da caratteri morfologici e tipologici di matrice storica, rilevabili nelle mappe catastali storiche, vengono classificati quali insediamenti di interesse storico testimoniale e come tali assoggettati a prescrizioni di tutela.

In tale ambito il piano persegue la conservazione del tessuto morfologico e la riqualificazione edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici riferibili all'originaria matrice storica.

Per tali insediamenti il piano prescrive modalità di intervento volte a conservare, in chiave paesaggistica, i caratteri tipologici e architettonici salienti dell'edificio e delle aree che ne costituiscono il contesto di diretta pertinenza.

In questi ambiti sono consentiti interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio e/o di ristrutturazione urbanistica, sono altresì ammessi interventi di completamento insediativo del contesto con un disegno rispettoso dei caratteri morfologici riferito agli edifici di matrice storica preesistenti rispetto agli edifici più recenti presenti nell'intorno urbano.

Prescrizioni d'intervento

Per gli edifici di matrice storica sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il ricorso alla demolizione e ricostruzione solo qualora non sia possibili interventi di natura conservativa delle strutture originarie. Sono altresì ammessi limitati interventi di ampliamento, perché rispettosi degli elementi salienti della tipologia degli edifici e dei caratteri architettonici riferibili alla matrice storica dell'edificio, e qualora la stessa sia stata cancellata da interventi di trasformazione recenti, riferibili alla tradizione costruttiva storica che connotava tali tipologie di edifici.

Tra tali interventi è da considerare la trasformazione ai fini abitativi degli edifici di matrice rurale che ancora oggi mantengono tali caratteristiche e destinazione.

Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia che comportano la sostituzione edilizia (demolizione e successiva ricostruzione) sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi edilizi potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

If = incremento del 10 % rispetto all'esistente; che potrà essere incrementato al 30% nel caso di interventi finalizzati all'arretramento, non inferiore a 2,50 mt., degli edifici prospicienti strade pubbliche con la contestuale cessione dell'area e realizzazione del percorso pedonale,

Ic = incremento del 15 % rispetto all'esistente

Hm = esistente, con possibilità di sopraelevazione non superiore a 50 cm. finalizzato all'allineamento delle gronde e/o colmo dell'edificio contiguo

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. In caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la conservazione delle distanze esistenti nel rispetto delle distanze minime del Codice civile.

Distanza dalla strada = in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dovrà essere rispettata una distanza minima di 2,50 mt. dal ciglio della strada

Sono altresì ammessi interventi di nuova edificazione nei lotti liberi, che non costituiscono aree di pertinenza di edifici o che non siano afferenti al complesso di edifici esistenti quali le corti comuni, che abbiano una superficie non inferiore a 800 mq.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,25 mq./mq.

Ic = 40 %

IPf = 50% (di cui sistemata a verde quale giardino non inferiore al 60%.)

Hm = m 6,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 8,20 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

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

In questa zona è consentita il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche della copertura originaria (andamento e pendenza delle falde, materiali ecc..) con sopraelevazione del colmo e delle gronde non superiore a 50 cm., perché ciò avvenga, o per l'intera copertura dell'edificio, o per gli edifici inseriti in una cortina edilizia, nel rispetto dell'allineamento con gli edifici contigui.

Norme particolari

È prescritto il mantenimento e/o il ripristino degli apparati decorativi esistenti e dei manufatti che connotano la composizione architettonica riferibili alla condizione originaria o alla tipologia tradizionale quali porticati, balconi, elementi tipologici e di copertura.

In questo ambito le coperture degli edifici devono essere a falde con manto di copertura a tegole in cotto di tipologia coerente con le caratteristiche originarie dell'edificio e degli edifici circostanti; è ammessa soluzioni differenti qualora la tipologia dell'edificio tradizionale e la copertura e falde non sia compatibile con l'impianto tipologico dell'edificio.

Gli edifici di nuova edificazione dovranno collocarsi nel contesto in maniera coerente con l'impianto morfologico degli insediamenti di matrice storico rurale, rispettando i criteri di morfologia urbana riferibili alla tradizione storica ed il ricorso a tipologie edilizie e caratteri architettonici omogenei e coerenti con quelli del tessuto edilizio storico.

Eventuali interventi di demolizione e sostituzione degli edifici storici minori dovrà essere finalizzata a migliorare l'assetto complessivo del comparto e pertanto assoggettata ad una verifica preliminare dell'assetto planivolumetrico da parte della commissione paesaggio.

Con apposita numerazione. sono individuati alcuni ambiti speciali per i quali il PGT detta specifiche prescrizioni d'intervento nelle apposite schede allegate alle presenti norme. In tali ambiti si applicano le prescrizioni d'intervento e i parametri edificatori delle suddette schede e non quelli generali definiti da presente articoli. Valgono invece le indicazioni generali relative alle destinazioni d'uso ed agli obbiettivi di qualità paesistica, con le integrazioni e le migliori specificazioni contenute nelle specifiche schede d'ambito.

In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica soggetto a pianificazione attuativa, o di ristrutturazione edilizia ed anche le trasformazioni effettuate mediante intervento edilizio diretto dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

a) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.

- Gli interventi edilizi, di ristrutturazione e di sostituzione edilizia, ammessi entro i limiti della norma generale, dovranno perseguire un assetto insediativo che conservi l'originaria conformazione morfologica del comparto, ed essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante di valenza storico-architettonica e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.
- Le possibilità di ampliamento dovranno essere realizzate con particolare attenzione a garantire che i volumi e l'aspetto morfologico-architettonico risulti integrato e/o coerente con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio;

b) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, le visuali esistenti dagli spazi pubblici.

- La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune
- localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, i depositi all'aperto ed ogni area o attività di qualità stridente con quella caratterizzante l'ambito del paesaggio in esame in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività.

ART. 29. AMBITI URBANI TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DIFFUSO

Il tessuto consolidato a destinazione residenziale delle aree urbane centrali, edificato principalmente a partire dalla metà del '900 fino ad oggi, è prevalentemente edificato con una struttura insediativa caratterizzata da edifici singoli con giardino con diversa connotazione tipologica e con differenti parametri che ne regolano l'edificazione in relazione non tanto alle epoche di edificazione ma rispetto alla differente condizione di sviluppo urbanistico, prima che edilizio, dei differenti ambiti che costituiscono tale contesto. Tale tessuto è privo di rilevanti qualità formali sotto il profilo della morfologia urbana, mentre la significativa presenza di verde privato, rappresenta un elemento che connota tale tessuto sia in chiave paesaggistica che ecologica.

In tali ambiti il Piano delle Regole persegue il completamento edificatorio dei lotti liberi interni e la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti, nel rispetto delle specifiche tipologie.

Il Piano delle regole classifica tale tessuto in due principali categorie in relazione ai caratteri tipologici dell'edificato:

- Ambiti edificati con prevalenza di edifici isolati (AUR 1)
- Comparti con palazzi e palazzine (AUR 2)

Negli ambiti del tessuto urbano residenziale consolidato sono ammesse tutte le funzioni principali e complementari previste dall'art. 7.2.1 al fine di conseguire un tessuto polifunzionale in cui i servizi di natura privata (attività commerciali, somministrazione alimenti e bevande, attività terziarie al servizio della residenza, artigianato di servizio) si integrano con la principale destinazione abitativa.

In tale contesto sono inoltre ammesse le funzioni ricettive di natura turistica 7.2.4. sia integrative delle destinazioni residenziali, che relative a proprie strutture edilizie interamente dedicate a tali funzioni.

29.1 AMBITI EDIFICATI CON PREVALENZA DI EDIFICI ISOLATI (AUR 1)

Gli ambiti a destinazione residenziale connotati da edifici singoli (case, ville e villette) con giardino pertinenziale rappresentano la parte più estesa del tessuto urbano. sono connotati da un sistema insediativo costituito da singoli edifici con giardino, a bassa densità. Interessano però zone poco acclivi o pianeggianti, e non particolarmente significative sotto il profilo paesaggistico. In questi ambiti il piano persegue la conservazione del verde pertinenziale diffuso. Le tipologie presenti sono perlopiù riferibili agli edifici mono e bifamigliari isolati con giardino (ville singole, bifamigliari) con la rara presenza di qualche piccole palazzine, e di qualche complesso di ville a schiera. Il tessuto urbano di questi ambiti, non presenta rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano. Il Piano delle Regole promuove una migliore qualificazione paesaggistica e l'efficientamento energetico degli edifici, consentendo interventi di adeguamento ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti, nonché il completamento insediativo, attraverso l'edificazione dei lotti liberi, nel rispetto delle tipologie edilizie che connotano l'ambito. Per tale tessuto il Piano delle Regole persegue la conservazione del verde privato diffuso, promuovendone la qualificazione.

Prescrizioni d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

Gli interventi di completamento su lotti liberi o parzialmente edificati potranno essere realizzati su aree libere costituenti lotto minimo della dimensione non inferiore a 600 mq

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,15 mq/mq

If d = 0,05 mq/mq capacità edificatoria aggiuntiva mediante acquisizione dei diritti edificatori,

IC = 30%

IPF = 50% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 60%)

Hm = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

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

In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Criterio di premialità per la rigenerazione urbana

Gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti che perseguono finalità di rigenerazione urbana, secondo quanto previsto dalla L.R. 18/2019, art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005, nel rispetto dei criteri di cui alla DGR n. XI/3509 del 05/08/2020 hanno diritto alle seguenti premialità di incremento edificatorio:

- Per miglioramento delle condizioni di invarianza idraulica
- Per contenimento del consumo energetico

Applicazione dei meccanismi perequativi

Gli interventi di nuova edificazione concorrono all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi di perequazione diffusa. Devono obbligatoriamente prevedere l'acquisizione di diritti edificatori, per una quota pari al 10% della capacità edificatoria prevista dall'intervento, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3.

Per gli edifici che hanno già saturato la capacità edificatoria del lotto, sono ammessi ampliamenti una-tantum nel limite di cui all'art. 27, la capacità edificatoria aggiuntiva comporta una partecipazione alla realizzazione del piano dei servizi, mediante l'acquisizione di diritti edificatori pari alla capacità edificatoria prevista dall'intervento di ampliamento una-tantum.

Obiettivi di qualità paesistica

Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno degli ambiti AUR 1 dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indirizzi e prescrizioni:

a) garantire la riconoscibilità dell'originaria morfologia del territorio

- evitare significativi interventi di riporto di terra e realizzando opere di contenimento di altezza modesta e solo ove strettamente necessario, per le aree pianeggianti o solo lievemente acclivi il livello della quota di pavimento del piano terreno degli edifici di nuova edificazione dovrà essere poto ad una quota non superiore a 50 cm. dalla quota naturale del terreno prima dell'intervento, misurata quale media aritmetica degli spigoli del fabbricato,
- minimizzare l'occupazione del suolo con pavimentazioni, e realizzare i muri di contenimento facendo ricorso alle tipologie ed all'uso dei materiali della tradizione costruttiva locale
- contenere le variazioni delle dimensioni degli edifici, garantendo la riconoscibilità dell'originaria morfologia e del rapporto con gli spazi aperti a giardino, evitando alterazioni della morfologia del territorio

b) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dagli spazi pubblici,

- privilegiare l'integrazione degli edifici accessori con i corpi edilizi principali
- localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, i depositi all'aperto ed ogni area o attività che determinato impatti significativi sul paesaggio, in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività
- favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento, anche mediante il ricorso alla realizzazione di mascherature con alberi e arbusti nonché facendo ricorso all'impiego di rampicanti o tappezzanti.

a) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni

- conservare il patrimonio arboreo esistente, e 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 ornamentali);

29.2 COMPARTI CON PALAZZI E PALAZZINE (AUR 2)

All'interno di questi ambiti rientrano gli episodi di edificazione di densità più elevata rispetto al tessuto urbano complessivo, relativi a tipologie edilizie costituite da palazzine, piccoli condomini, edifici a schiera.

Il Piano delle Regole persegue per tali insediamenti il un contenimento insediativo e volumetrico ed ammette interventi finalizzati ad una migliore qualificazione dei singoli edifici e del contesto insediativo.

Prescrizioni d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,30 mq./mq o esistente se superiore

IC = esistente con incremento del 10% per interventi volti alla realizzazione di accessori
40% nel caso di sostituzione edilizia o di interventi di ampliamenti per la riqualificazione urbana

IPF = 40% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50%)

Hm = m 10,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 12,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

Criterio di premialità per la rigenerazione urbana

Gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti che perseguono finalità di rigenerazione urbana, secondo quanto previsto dalla L.R. 18/2019, art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005, nel rispetto dei criteri di cui alla DGR n. XI/3509 del 05/08/2020 hanno diritto alle seguenti premialità di incremento edificatorio:

- Per miglioramento delle condizioni di invarianza idraulica
- Per contenimento del consumo energetico

Obiettivi di qualità paesistica

Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno degli ambiti AUR 2 che prevedono l'ampliamento, ammesso in relazione ai criteri di rigenerazione urbana, dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) progetto unitario esteso a tutte le unità che garantisca la coerenza dell'intervento sull'intero organismo edilizio

b) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito.

- localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, i depositi all'aperto ed ogni area o attività che determinato impatti significativi sul paesaggio, in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività.

29.3 COMPLESSI INSEDIATIVI A DISEGNO UNITARIO

Sulla tavola della disciplina delle aree sono individuati, all'interno degli ambiti AUR 1 e AUR 2, i complessi insediativi a disegno unitario.

Sono così denominati gli ambiti completamente edificati costituiti da complessi edilizi di recente edificazione, caratterizzati da un disegno morfologico coordinato ed unitario, e da caratteri architettonici omogenei. Considerata la particolare connotazione morfologica ed architettonica, il piano persegue la conservazione del disegno unitario di tali comparti, sia sotto il profilo morfologico che architettonico.
Non sono pertanto interventi che modifichino gli aspetti tipologici, la sagoma degli edifici e i caratteri architettonici e di finitura se non attraverso una revisione unitaria e complessiva del comparto.

Gli interventi edilizi previsti in tali comparti non potranno pertanto modificare la sagoma esterna dei fabbricati se non a fronte di un disegno unitario coordinato esteso all'intero comparto d'intervento.

In tali ambiti l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, è ammessa solo nel caso in cui non comporti modifica dell'andamento della copertura (altezza al colmo, alla gronda, andamento e pendenza delle falde), o previo intervento coordinato esteso all'intero comparto, o a fronte di un intervento unitario esteso all'intero immobile.

ART. 30. AMBITI EDIFICATI DI INTERESSE PAESISTICO (AIP)

Sono così denominati gli ambiti edificati che ricadono in contesti di interesse paesistico, quali la fascia sul terrazzo morfologico che digrada verso le rive del lago, connotati da insediamenti recenti isolati, (ville e villini) con significa presenza di verde pertinenziali (parchi e giardini) In particolare tali insediamenti si riferiscono ad edifici singolari in cui l'impianto del giardino ed in genere il verde pertinenziale dell'abitazione rappresenta un elemento di particolare valenza paesaggistica ed ambientale, sia in termini di estensione areale del verde che di caratteristiche relative alla presenza di alberature che connotano gli spazi verdi.

In questi ambiti è importante il rapporto paesaggistico tra l'edificio ed il contesto morfologico, oltre a quello tra l'edificio e l'area a verde del giardino pertinenziale, anche per quanto riguarda gli elementi di vegetazione che caratterizzano i giardini.

Per questi ambiti il piano persegue la conservazione del rapporto tra il lago ed il territorio circostante, evitando ulteriori sviluppi insediativi che possano ulteriormente compromettere la valenza paesaggistica delle aree circostanti al lago, nonché apportare un ulteriore impatto ad un contesto ambientale ed ecologico di particolare attenzione.

Gli interventi ammessi sono pertanto finalizzati alla conservazione degli edifici esistenti, per i quali sono ammessi interventi di migliore qualificazione energetica e paesaggistica e modesti ampliamenti, purché adeguatamente inseriti nel contesto paesaggistico e a condizione che siano salvaguardato e potenziato il patrimonio di verde dei giardini pertinenziali.

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.

Prescrizioni d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = incremento del 20 % rispetto all'esistente con un limite massimo di 50 mq. di SL (ammesso come premialità per interventi di miglioramento delle condizioni energetiche degli edifici)

Ic = incremento del 20 % rispetto all'esistente

IPF = 80% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 80%)

Hm = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m. 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

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

Prescrizioni Intervento di completamento ambiti AIP *1

Con apposita simbologia grafica sono individuati nell'elaborato grafico PdR DA.2b "Disciplina delle Aree" le aree ancora libere da edificazione dell'ex ambito di completamento, classificato dal PGT 2013 con la sigla AC 2 ed oggetto di approvazione dello schema planivolumetrico allegato alla deliberazione di consiglio comunale del 20/12/2019 n. 53 finalizzata all'acquisizione delle aree di interesse pubblico per la realizzazione del percorso di collegamento tra via Giovanni XXIII e via Isolino Virginia, già attuato.. Su queste aree sono ammessi gli interventi di completamento insediativo residenziale, assoggettati ad intervento diretto, previsti dalla disciplina dello strumento previgente, edifici residenziali con tipologia di edifici unifamiliari, ville con

giardino, coerenti con i caratteri architettonici tradizionali e con particolare riguardo al contesto paesaggistico ambientale, nel rispetto dei parametri di seguito riportati.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,40 mc./mq.

IC = 30%

IPF = 50% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 60%)

Hm = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante,

- Norme particolari

In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

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.
   - tutelare sia le visuali esistenti dagli spazi pubblici verso il lago e verso l'area umida del lago di Biandronno, sia le visuali che si godono dalle rive del lago di Varese verso l'abitato
   - inserire i nuovi edifici raccordando lo sviluppo dei volumi nel rispetto delle linee di pendenza dei declivi e dell'andamento morfologico dei terrazzamenti evitando che i volumi risultino impropriamente sollevati rispetto alle quote del terreno naturale
   - privilegiare l'integrazione degli edifici accessori con i corpi edilizi principali
   - nella realizzazione degli ampliamenti ammessi si dovranno evitare interferenza dei nuovi elementi con le visuali tutelate;
   - favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione e di contenimento ecc., anche mediante l'impiego di rampicanti o tappezzanti.

b) garantire la riconoscibilità dell'originaria morfologia del suolo nel rapporto tra edifici e gli spazi aperti,
   - Contenere l'alterazione della 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);
   - conservare i terrazzamenti e la morfologia originaria del suolo evitando significativi interventi di riporto di terra e realizzando opere di contenimento di altezza modesta e solo ove strettamente necessario
   - al fine di minimizzare l'interferenza visuale degli edifici accessori rispetto alle visuali paesaggistiche, si ritiene opportuno promuovere la realizzazione entro terra (anche solo parzialmente) degli edifici accessori, nel caso in cui l'andamento morfologico del terreno risulti favorevole a tali soluzioni e non sussistano criticità in ordine agli aspetti idrogeologici e di movimentazione del terreno, ad eccezione delle zone in cui siano riscontrabili problemi di gestione delle acque o nei terreni pianeggianti in cui la realizzazione delle rampe di accesso renda l'opera maggiormente impattante;
   - minimizzare l'occupazione del suolo con pavimentazioni, e realizzare i muri di contenimento facendo ricorso alle tipologie ed all'uso dei materiali della tradizione costruttiva locale

- garantire la permanenza di una idonea copertura vegetale al fine di evitare fenomeni di depauperamento e di erosione dei suoli

c) prevedere un corretto inserimento paesaggistico degli interventi.

- 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;
- le verande o similari dovranno avere ampie specchiature in vetro, con telai esili, verniciati in tinte scure; i vetri dovranno essere a bassa riflettenza
- 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.

d) conservare sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, il sistema del verde esistente,

- mantenere il patrimonio arboreo esistente limitandone lo sviluppo (conformemente alle corrette pratiche colturali) al fine di non ridurre l'ampiezza delle visuali tutelate.
- garantire la permanenza di una idonea copertura vegetale al fine di evitare fenomeni di depauperamento dei suoli
- 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 autoctono o ambientate) di natura ornamentale in particolare in rapporto ai caratteri degli edifici di valenza storico-architettonica;

ART. 31. AMBITI EDIFICATI ISOLATI (AEI)

Sono così denominati gli insediamenti residenziali isolati in contesti esterni al tessuto urbano consolidato, caratterizzate da edifici (ville o case isolate con giardino) che costituiscono piccoli agglomerati edificati in contesti isolati in ambiti agricoli. Per questi ambiti è importante la tutela del contesto paesaggistico ed ambientale in cui gli insediamenti risultano inseriti, nonché il rapporto tra gli edifici e le aree a verde pertinenziale quali elementi di transizione e di filtro rispetto al verde agricolo e naturale circostante. In questi ambiti sono consentiti interventi di conservazione del contesto edificato esistente, con limitati interventi di completamento insediativo ed infrastrutturale.

In questi ambiti è importante la conservazione della componente del verde che qualifica il rapporto tra gli insediamenti e gli ambiti agricoli e naturali circostanti. Dovrà essere conservato il patrimonio arboreo che connota i giardini e le aree pertinenziali.

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. In tali ambiti la nuova edificazione deve avvenire con tipologie singole uni e bifamiliari.

Prescrizioni d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,15 mq./mq.

Ic = 25%

IPF = 60% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 70%)

Hm = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m. 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

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

La realizzazione di nuovi edifici di abitazione è ammessa nei lotti liberi, che non costituiscono aree di pertinenza di edifici, che abbiano una superficie non inferiore a 800 mq.

In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti al recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Criterio di premialità per la rigenerazione urbana

Gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti che perseguono finalità di rigenerazione urbana, secondo quanto previsto dalla L.R. 18/2019, art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005, nel rispetto dei criteri di cui alla DGR n. XI/3509 del 05/08/2020 hanno diritto alle seguenti premialità di incremento edificatorio:

- Per miglioramento delle condizioni di invarianza idraulica
- Per contenimento del consumo energetico

Applicazione dei meccanismi perequativi

Gli interventi di nuova edificazione concorrono all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi di perequazione diffusa. Devono obbligatoriamente prevedere l'acquisizione di diritti edificatori, per una quota pari al 10% della capacità edificatoria prevista dall'intervento, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3.

Per gli edifici che hanno già saturato la capacità edificatoria del lotto, sono ammessi ampliamenti una-tantum nel limite di cui all'art. 27, la capacità edificatoria aggiuntiva comporta una partecipazione alla realizzazione del piano dei servizi, mediante l'acquisizione di diritti edificatori pari alla capacità edificatoria prevista dall'intervento di ampliamento una-tantum.

- Obbiettivi di qualità paesistica

a) contenere le variazioni delle dimensioni degli edifici, garantendo un adeguata valorizzazione del rapporto con gli spazi aperti a giardino, evitando alterazioni della morfologia del territorio
   - Limitare la realizzazione di sistemi di contenimento dei terreni per effetto della realizzazione di rampe e scale ad un'altezza massima di m 1,50 (realizzare in alternativa a muri di maggiore altezza sistemi di balze, sistemi di contenimento delle terre desunti dall'ingegneria naturalistica e similari).
   - Non alterare la clivometria dei luoghi, ed 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 o determinare un adeguato raccordo con la morfologia del terreno naturale circostante)
   - Minimizzare l'occupazione del suolo con pavimentazioni

b) Conservare l'assetto tipologico degli edifici nel rispetto delle morfologie insediative tradizionali, ed in particolare di quelle di valore storico-testimoniale
   - Gli interventi sugli edifici esistenti non dovranno determinare alterazioni tipologiche, nonché dell'impianto e del linguaggio architettonico dell'edificio, in particolare se lo stesso è riferibile alla tradizione costruttiva locale
   - Gli edifici devono caratterizzarsi per l'impiego di elementi edilizi ed architettonici tradizionali
   - Le superfici delle facciate dovranno essere prevalentemente intonacate con colori chiari della gamma dei gialli e degli ocra.

c) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni
   - 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, coerenti con gli ambiti circostanti, privilegiando, ove possibile le specie autoctone o ambientati,);
   - 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.

31.1 INSEDIAMENTI ISOLATI IN AREE DI VALENZA AMBIENTALE (IA)

Sono così denominati gli insediamenti costituiti da edifici isolati che ricadono negli ambiti agricoli e boschivi, nonché nella zona di interesse ambientale e paesistico prossima al lago che rappresentano insediamenti puntiformi in contesti di verde, il piano persegue la conservazione del sistema del verde, limitando gli interventi edilizi all'ampliamento delle strutture esistenti ed evitando ulteriori nuove edificazioni. Tali insediamenti ricadono in contesti extraurbani e pertanto il PGT ammette esclusivamente interventi finalizzati alla conservazione ed all'adeguamento dei singoli edifici riconoscendo la prevalenza delle valenze ambientali e paesaggistiche delle aree agricole o naturali in cui tali edifici ricadono.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ampliamento entro le aree limitate di diretta pertinenza degli edifici stessi.

Gli interventi ammessi sono pertanto finalizzati alla conservazione degli edifici esistenti, per i quali sono ammessi interventi di migliore qualificazione energetica e paesaggistica e modesti ampliamenti, purché adeguatamente inseriti nel contesto paesaggistico e a condizione che tali interventi non risultino in contrasto con la tutela e la valorizzazione delle aree verdi che li ospitano.

Prescrizioni d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti degli edifici esistenti.

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = incremento del 30% rispetto all'esistente con un limite massimo di 50 mq. di SL

Ic = incremento del 30% rispetto all'esistente

IPF = 70% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 70%)

Hm = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m. 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

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

- Norme particolari

In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Nel caso in cui la superficie coperta del fabbricato esistente sia di dimensione particolarmente contenuta e di conseguenza la S.L. di ampliamento, ammissibile da suddividere su più piani, non consenta di ricavare locali di adeguata dimensione per determinare un effettivo miglioramento della vivibilità dell'alloggio, la superficie di ampliamento potrà essere realizzata su un unico piano in deroga all'indice (Ic) del rapporto di copertura di cui alle precedenti prescrizioni di intervento. Tale deroga è ammessa per gli interventi che prevedono una superficie SL di ampliamento inferiore a 40 mq.

Ove non sia chiaramente individuate e delimitata l'area (di contenute dimensioni) di diretta pertinenza del fabbricato principale, sistemata a giardino, per la realizzazione di accessori e di aree pavimentate funzionali all'abitazione, si dovrà individuare un'area di pertinenza del fabbricato, da considerare per le verifiche edificatorie, di dimensioni non superiori a 20 volte la superficie coperta del fabbricato. Tale area dovrà essere continua e dovrà contenere il fabbricato principale, Gli ampliamenti e gli eventuali fabbricati accessori, quali autorimesse deposito attrezzi per il giardino, pergolati ecc., potranno essere realizzati di norma entro tale area. È ammessa la realizzazione anche nelle aree agricole o seminaturali circostanti l'edificio perché sia

dimostrato il minore impatto paesistico di tali interventi ed in particolare i manufatti risultino non visibili dalle aree pubbliche. È vietato realizzare recinzioni cieche di qualsiasi natura (comprese le siepi continue di altezza tale da contrastare con gli obiettivi di cui al precedente comma).

- Obiettivi di qualità paesistica

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

a) contenere le variazioni delle dimensioni degli edifici, garantendo la riconoscibilità dell'originaria morfologia e del rapporto con gli spazi aperti a giardino, evitando alterazioni della morfologia del territorio.
   - è ammessa la realizzazione di un solo edificio accessorio fuori terra per ciascun edificio principale esistente nella medesima proprietà fondiaria, a condizione che tale edificio, sotto il profilo edilizio ed architettonico, sia omologabile all'edificio principale.
   - 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,
   - È vietata la realizzazione di scavi di sbancamento e riporti finalizzati alla realizzazione di pianori o rilevati artificiali sui quali collocare tipi edilizi (edifici su uno o due livelli complanari, con percorribilità completa in piano lungo l'intero perimetro dell'edificio medesimo);

b) conservare sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, il sistema del verde esistente, attraverso il mantenimento e l'impiego di essenze autoctone e la permanenza di una idonea copertura vegetale al fine di garantire le valenze ecologiche ed ambientali che tali aree giocano attraverso l'integrazione e a continuità con gli elementi naturali delle aree circostanti
   - 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 autoctono o ambientate);
   - 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 il ricorso alla realizzazione di mascherature con alberi ed arbusti nonché facendo ricorso all'impiego di rampicanti o tappezzanti.
   - Tutelare l'habitat delle specie vegetali esistenti;
   - Garantire che le formazioni di verde privato residenziale partecipino, insieme con il verde naturale ed il verde pubblico, alla definizione di corridoi ecologici tali da conservare la qualità ambientale del territorio.

c) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito verso le aree boscate ed agricole.
   - nella realizzazione degli ampliamenti ammessi si dovranno ridurre le interferenze dei nuovi elementi con le visuali tutelate, in particolare in prossimità della ciclabile a lago, mitigare le visuali su corpi edilizi accessori, depositi all'aperto, aree di manovra o di parcheggio e su qualsiasi area o edificio di qualità non paragonabile a quella media dell'ambito di paesaggio;
   - conservare, o progettare, le sistemazioni a verde con funzioni di filtro tra gli spazi pubblici e gli spazi privati;
   - localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, i depositi all'aperto ed ogni area o attività di qualità stridente con quella caratterizzante l'ambito del paesaggio in esame in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività.
   - qualificare il patrimonio arboreo delle aree per la creazione di una continuità con il territorio agricolo circostante connotato dalla presenza di alberature, macchie a bosco ecc.

ART. 32. AMBITI RESIDENZIALI AD INTERVENTO COORDINATO – SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (PA) O A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC)

Sono così denominate le parti del tessuto urbano consolidato che comprendono aree libere da edificazioni in cui il piano prevede il completamento del tessuto insediativo attraverso interventi coordinati di nuova edificazione e di integrazione delle urbanizzazioni funzionali al comparto.

All'interno di tali ambiti il piano prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di interventi integrati di nuova edificazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno dell'ambito di intervento ed in generale al contesto urbano in cui risultano inseriti.

Il PGT prevede, nei casi specificamente disciplinati dalle schede d'ambito, che per tali aree l'acquisizione di diritti edificatori, con l'attribuzione dell'indice Id, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano all'interno di tali ambiti, in assenza di piano attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico finalizzati a garantire lo svolgimento dell'attività insediata.

32.1 AMBITI RESIDENZIALI ASSOGGETTATI A PIANI ATTUATIVI VIGENTI O NON COMPLETAMENTE ATTUATI

Rientrano in questa classificazione oltre ai piani attuativi vigenti, anche gli ambiti di completamento residenziale soggetti a pianificazione attuativa in cui il piano attuativo, previsto dal precedente PRG, non sia stato completamente attuato.

In tali ambiti è consentito esclusivamente portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo.

Rispetto al piano attuativo originario, sono ammesse modifiche che non costituiscono variante allo strumento approvato (diversa distribuzione dei lotti, modifiche alla capacità edificatoria dei lotti, ecc.) se ammesse dalla convenzione sottoscritta. Le modifiche che riguardano le opere di urbanizzazione, che comportano un incremento del carico urbanistico, che prevedono nuove destinazioni d'uso o modifiche alla tipologia degli edifici, o che incidono sui parametri edificatori complessivi, costituiscono variate del piano attuativo e sono soggette all'approvazione di un Piano Attuativo in variante con la sottoscrizione di una nuova convenzione, senza ulteriore estensione del tempo di realizzazione previsto dall'originaria convenzione.

Qualora allo scadere della convenzione il piano attuativo non sia stato ultimato, per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere presentato un nuovo piano attuativo per la parte ancora da completare nel rispetto degli indici e dei parametri edificatori previsti al successivo comma 32.2

Qualora siano invece state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e siano stati assolti gli obblighi previsti dalla convenzione per quanto attiene la cessione delle aree o la corresponsione di monetizzazioni al posto della cessione o realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, è ammesso il completamento edificatorio mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei parametri previsti dal piano attuativo.

32.2 AMBITI RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO ASSOGGETTATI AD INTERVENTO COORDINATO (AC)

Sono così denominate le parti del tessuto urbano consolidato che comprendono aree libere da edificazioni in cui il piano prevede il completamento del tessuto insediativo attraverso interventi coordinati di nuova edificazione e di integrazione delle urbanizzazioni funzionali al comparto.

All'interno di tali ambiti il piano prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di interventi integrati di nuova edificazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno dell'ambito di intervento ed in generale al contesto urbano in cui risultano inseriti.

È consentito, previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto, o mediante permesso di costruire convenzionato, procedere a nuova edificazione ed alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto della capacità edificatoria stabilita dalle schede di intervento allegate alle Norme di Attuazione del PR, che detta inoltre prescrizioni di natura ambientale e paesaggistica, nonché quella relativa alla dotazione di servizi previsti, per ciascun ambito, e dai seguenti parametri:

If = 0,15 mq/mq

Id = 0,05 mq/mq

IC = 30%

IPF = 50% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 60%)

Hm = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

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

Per alcuni interventi il PR prevede specifiche prescrizioni sia per quanto riguarda i parametri edificatori sia per quanto riguarda opere di urbanizzazione o attuazione di servizi di interesse pubblico o collettivo, nonché opere di mitigazione o di attuazione della rete ecologica. Per tali ambiti, le prescrizioni definite nelle relative schede sono da considerare prevalenti rispetto a quelle generali definite dal presente articolo.

Il ricorso alla pianificazione attuativa è da considerare obbligatorio quando l'attuazione dell'assetto insediativo e delle opere di urbanizzazione funzionali necessarie allo sviluppo dell'ambito, non consente l'autonoma realizzazione di ciascuno dei lotti che concorrono al completamento insediativo dell'ambito.

Il PGT prevede per tali interventi l'assoggettamento a:

- permesso di costruire convenzionato per i comparti in cui sia garantita l'accessibilità direttamente da strada pubblica per tutti i lotti e gli interventi di urbanizzazione possono essere realizzati in forma autonoma in quanto indipendenti dalla complessiva realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per il comparto ed a carico dei permessi di costruire convenzionati;
- pianificazione attuativa nei casi in cui la complessità del contesto insediativo e le caratteristiche del comparto, rendano necessaria la realizzazione in forma coordinata ed unitaria delle opere di urbanizzazione al fine di garantire la completa urbanizzazione in relazione agli interventi edificatori previsti;

Gli interventi previsti in tali ambiti concorrono altresì all'attuazione del piano dei servizi, oltre che con l'attuazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali a garantire l'adeguata infrastrutturazione ai fini insediativi del comparto, mediante l'acquisizione di diritti edificatori previsti quale perequazione diffusa.

Il PGT prevede che per tali aree l'acquisizione obbligatoria di diritti edificatori, con l'attribuzione dell'indice Ifd, secondo le specifiche prescrizioni indicate nella scheda d'intervento allegate alle presenti norme, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3,

Nel caso in cui l'attuazione dell'intervento coordinato possa essere attuata mediante permesso di costruire convenzionato, e l'attuazione dell'ambito preveda comunque due o più lotti d'intervento, i singoli interventi previsti su ciascun lotto dovranno essere coordinati da un masterplan unitario esteso a tutto l'ambito di intervento che individui i lotti d'intervento e la capacità edificatoria assegnata a ciascuno nonché le opere di urbanizzazione e la dotazione di servizi a carico di ciascun lotto d'intervento, garantendo la piena autonomia di ciascuno dei lotti di intervento. Tale masterplan, da approvare in consiglio comunale, dovrà essere corredato da apposita convenzione con l'impegno di ciascun proprietario ad attuare l'intervento nel rispetto del disegno complessivo previsto, della capacità edificatoria assegnata al lotto nonché delle opere di urbanizzazione e della dotazione urbanistica di servizi a carico di ciascun lotto (sia essa da realizzare nelle aree d'intervento o da monetizzare.)

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

1) la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
2) La cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.
   Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare e le aree da destinare a servizi, sì dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:
   - 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali,
   - 50% della S.L. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili

   Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree per gli standard è ammessa la monetizzazione. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a standard previste dal piano.
3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.

ART. 33 AMBITI SPECIALI DI RIQUALIFICAZIONE/RIGENERAZIONE DEL TESSUTO URBANO (ACR)

Sulla Tavola della disciplina delle aree sono individuati con apposita simbologia gli insediamenti produttivi in contesti urbani. Per questi insediamenti il PGT ammette il mantenimento delle destinazioni produttive se compatibili con il contesto abitativo e persegue la riconversione funzionale con usi più confacenti alla situazione circostante, mediante interventi coordinati estesi all'intero comparto e assoggettati a permesso di costruire convenzionato, al fine di conseguire un corretto assetto insediativo più consono rispetto alle esigenze di soddisfacimento di infrastrutture e servizi determinati dalle trasformazioni di destinazioni d'uso.

Prescrizioni generali

Per gli insediamenti produttivi dismessi all'entrata in vigore del PGT, interclusi nel tessuto urbano residenziale, non sono ammessi interventi di ampliamento ed adeguamento finalizzato a consentire l'insediamento di nuove attività produttive.
Gli interventi di riqualificazione funzionale dovranno tendere ad una migliore integrazione morfologica e tipologica, oltreché funzionale degli insediamenti con il contesto in cui risultano inseriti.
Per le aree che hanno ospitano funzioni produttive, dovranno essere preventivamente esperite tutte le indagini finalizzate a definire le modalità relative agli interventi di bonifica dei siti, qualora necessari, e le limitazioni alle funzioni insediabili in relazione alle caratteristiche degli inquinamenti rilevati nel sottosuolo.

ART 33.1 INTERVENTI CONSERVATIVI E MANUTENTIVI IN CASO DI MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE PRODUTTIVA

In caso di interventi conservativi e manutentivi che non comportino il cambio dell'originaria destinazione d'uso dei fabbricati, sono ammessi interventi di: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico sanitario e, in caso di esigenze delle attività produttive in essere, ampliamenti non superiore al 10% della S.L. esistente, entro la sagoma dei fabbricati esistenti.

In caso di cessazione di attività produttive, negli insediamenti interni al tessuto urbano a destinazione residenziale, oltre alle attività finalizzate alla riqualificazione funzionale disciplinate dal successivo art 33.2, potrà essere conservata la destinazione produttiva purché le nuove attività insediate risultino compatibili con il cotesto residenziale circostante (rispetto dei limiti di emissioni rumorose, mancanza di produzione di odori molesti nelle lavorazioni, ecc.) e non determinino impatti negativi sotto il profilo del traffico pesante (mezzi portata superiore a 35 q.li).

ART 33.2 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CON RICONVERSIONE FUNZIONALE

Per gli interventi di ristrutturazione funzionale degli insediamenti produttivi nel tessuto urbano residenziale, per i quali non siano previste specifiche norme d'intervento definite nelle schede allegate sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e funzioni complementari previste per le zone residenziali
- ricettivo
- attività commerciali MSV 1 (limite 250 mq di SV)

Gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, con eventuale demolizione e nuova costruzione, nuova costruzione o ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri

It = esistente con incremento del 10% (da acquisire mediante diritti edificatori)

IC = 40%

IPF = 40 % (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50% della Sf)

Hm = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m. 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

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

Gli interventi di riqualificazione, con esclusione pertanto degli interventi conservativi e di manutenzione ordinaria degli edifici esistenti, dovranno essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato che dovrà prevedere:

1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;

2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste per le diverse destinazioni all'art. 4.3.
Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a servizi, sì dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:
   - 3 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali.
   - 30 % della SL. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili

   Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale, potranno essere cedute gratuitamente altre aree destinate a standard previste dal piano, in alternativa monetizzate.
3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà essere corrisposta la differenza tra il costo delle opere e gli oneri dovuti o l'intera quota degli oneri se non sono realizzate opere a scomputo.

ART. 34. AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI (IPE)

Il PGT individua e disciplina, in rapporto alle destinazioni funzionali ed al contesto urbano e territoriale, gli ambiti del territorio comunale destinati ad ospitare attività produttive di beni e servizi e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

34.1 DESTINAZIONI AMMESSE

Nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e di servizi sono di norma ammesse le **funzioni principali** dedicate alle **attività produttive come meglio specificate all'art. 7.2.2**, secondo le specifiche indicazioni definite per ciascun ambito rispetto alla compatibilità di tali destinazioni con il contesto urbano ed insediativo;

Le funzioni principali P-Log di cui all'art. 7.2.2 sono ammesse solo per insediamenti non superiori a 5.000 mq. di SL direttamente serviti dalla viabilità sovracomunale. L'insediamento di tali attività dovrà essere accompagnato da uno studio del traffico che dimostri la compatibilità della destinazione con il livello di servizio della viabilità sia in termini di carico aggiuntivo del traffico indotto dal nuovo insediamento, sia in termini di sicurezza stradale rispetto all'accessibilità.

le funzioni complementari:

- (PC1) sono ammesse nella misura massima del 40% della SL degli immobili o dei complessi che ospitano le attività produttive,
- le attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3) senza limiti dimensionali.

Sono invece escluse le funzioni residenziali (di cui all'art. 7.2.1) commerciali (di cui all'art. 7.2.3), ricettive (di cui all'art. (7.2.4) e agricole (di cui all'art. 7.2.5) che non siano espressamente previste dall'art. 7.2.2 in quanto complementari all'attività produttiva.

Negli **ambiti** per gli insediamenti produttivi che risultano interclusi nel tessuto residenziale vengono altresì esclusi gli insediamenti di nuove attività produttive con le seguenti caratteristiche:

- attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 r.d. n. 1265 del 1934 e del D.M. 05.09.1994;
- attività produttive iscritte come insalubri di seconda classe ai sensi del medesimo decreto con le seguenti eccezioni: formaggi (deposito), frutta e verdura (deposito), laminati plastici (lavorazioni meccaniche a freddo), mangimi di origine animale e chimico industriale (deposito), materie plastiche (lavorazione meccanica a freddo), pelli conciate (rifiniture), falegnamerie con l'esclusione dell'attività di verniciatura, officine per la lavorazione dei metalli salumifici, senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli.

Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL e ARPA.

All'interno del perimetro del centro edificato la permanenza di attività esistenti insalubri di 1° classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi

Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività produttiva, la presentazione della pratica edilizia, dovrà essere corredata da una relazione che specifichi:

- le produzioni ed i cicli produttivi e tecnologici previsti nell'attività (con indicate le lavorazioni con i principali impianti, i sistemi di protezione e monitoraggio ambientale, i singoli prodotti e la loro quantità annua) nonché le singole materie prime ed il loro consumo annuo;
- il numero degli addetti previsti;
- descrizione e natura degli scarichi idrici, con indicazione della tipologia (domestico o assimilato, industriale o meteorico) e del recapito (pubblica fognatura, corpo idrico superficiale o suolo/sottosuolo);
- descrizione e natura delle emissioni in atmosfera, con indicazione della tipologia (scarsamente rilevante, attività in deroga o autorizzazione ordinaria);
- descrizione del deposito e trattamento dei rifiuti derivanti dall'attività;
- i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento, dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti;
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelevamento idrico.

L'insediamento di nuovi edifici produttivi e/o nuovi impianti è sempre subordinato alla presentazione di una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatta da tecnico competente in materia ambientale, come previsto dall'art, 7, comma 3, della L.R. 13/2001.

All'interno del centro edificato e nelle aree contigue agli insediamenti residenziali, la permanenza di attività esistenti insalubri di 1° classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi

Sono fatte salve norme specifiche più restrittive previste per le singole zone dai successivi articoli.

Negli ambiti destinati agli insediamenti produttivi non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici residenziali, se non limitatamente alla realizzazione dell'abitazione del titolare o, in alternativa, del custode e pertanto solo in caso di esistenza o di contestuale edificazione di edifici produttivi nel medesimo lotto. La SL massima edificabile destinata alla realizzazione dell'abitazione del titolare o del custode dovrà essere conteggiata nella verifica complessiva dell'edificabilità ammessa nel lotto e non potrà essere superiore a 150 mq.

34.2 PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,50 mq/mq

IC = 50%

IPF = 25% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50%)

Hm = m 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 11,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

Dc = ½ H con minimo di 7,50 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds = ½ H con minimo di 7,50 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

Per comprovate esigenze di installazione di sole apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo 13,00 mt.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 20% della SC o SL al momento dell'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della S.f., fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati , alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

È ammessa la realizzazione di tettoie nel limite massimo del 20% del rapporto di copertura massimo, nel rispetto delle distanze dalle strade e delle distanze dai confini.

34.3 INSEDIAMENTI MISTI AMBITI SPECIALI

Per i comparti a destinazione produttive IPE isolati ed inseriti in contesti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, il PGT promuove la riconversione ai fini residenziali, in coerenza con il tessuto urbano circostante, mediante interventi di recupero e ristrutturazione, o di demolizione e nuova costruzione.
Sono ammessi cambi di destinazione d'uso per l'insediamento della residenza e delle attività complementari, non è ammesso il subentro di attività di natura produttiva che comportano impatti negativi sugli insediamenti residenziali.
L'edificabilità potrà avvenire nel rispetto della volumetria esistente e dei parametri edilizi che caratterizzano il comparto residenziale confinante.

34.4.1 AREE VERDI DI SERVIZIO ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE (IPE 1)

Con apposita simbologia è individuata l'area a destinazione IPE 1 in prossimità del varco ecologico tra Biandronno ed il Plesso scolastico. L'area è destinata ad ospitare le strutture di accesso dell'insediamento produttivo. Su tale area non è ammessa edificazione, ma esclusivamente la realizzazione delle attrezzature funzionali alla realizzazione della viabilità di accesso. L'area dovrà essere opportunamente sistemata per contenere gli impatti sulle aree naturali del corridoio ecologico confinante; l'area non potrà essere utilizzata quale area di parcheggio. Dovranno essere realizzate, all'interno dell'area opportune barriere a verde con vegetazione idonea, realizzata con specie autoctone, atte a mitigare gli impatti connessi all'uso dell'area stessa rispetto alla funzionalità del corridoio ecologico.

34.4.2 INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ASSOGGETTATO A NORMATIVA SPECIFICA (IPE 2) E AMPLIAMENTO (AS 1)

Con apposita simbologia è individuata l'area a destinazione IPE 2 in prossimità della Riserva Naturale Regionale del Lago di Biandronno.

Rispetto alle destinazioni ammesse di cui all'art. 34.1 non sono ammesse le attività di Attività di produzione e trasformazione di beni (P-I) che comportano processi di lavorazioni con emissioni e produzione rumori che risulta non compatibile con la conservazione degli habitat della riserva.

Entro l'ambito di pertinenza dell'insediamento IPE 2 sono ammessi gli interventi di cui al punto 34.2 con l'applicazione dei parametri previsti da tale articolo.

Ai fini di consentire lo sviluppo insediativo dell'attività produttiva insediata la Variante di PGT individua un'area confinante, classificata con la sigla AS 1 funzionale ad accogliere gli interventi di realizzazione delle strutture

necessarie all'ampliamento dell'insediamento ed alla sua riorganizzazione sotto il profilo dell'accessibilità e della messa in sicurezza dell'accesso dalla strada provinciale.

In tale ambito, come meglio specificato nella scheda di intervento allegata alle Norme di Attuazione del Documento di Piano – Ambito AS 1, saranno ammessi esclusivamente gli interventi finalizzati allo sviluppo ed alla riorganizzazione dell'insediamento esistente, alla data di entrata in vigore della Variante, nell'ambito classificato quale IP 2.

L'edificazione delle nuove strutture (ampliamento e riorganizzazione dell'insediamento esistente) potrà avvenire utilizzando una capacità edificatoria pari ad un indice IT = 0,40 mq./mq commisurato alla superficie territoriale dell'area individuata quale ambito di intervento AS 1, che si ritiene assegnato al complesso IP 2 ed esclusivamente realizzabile nell'area confinante AS 1. L'edificazione dovrà altresì rispettare i parametri edificatori e le prescrizioni di cui alla scheda AS 1.

L'intervento di sviluppo insediativo dovrà prevedere la riorganizzazione dell'accessibilità nonché gli interventi di mitigazione ambientale ed ecologica previsti per l'area AS 1 e, ove possibile, prevedere opportune opere di migliore inserimento ambientale e paesaggistico delle strutture esistenti. L'intervento di attuazione dell'ambito AS 1 dovrà pertanto prevedere una progettazione unitaria complessiva estesa anche al complesso esistente.

34.4.3 AMBITO AC 8 - AMPLIAMENTO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE

Con apposita simbologia è individuato il comparto relativo all'ambito di completamento AC 8 che comprende l'insediamento produttivo esistente classificato in zona IPE e l'area relativa al giardino di pertinenza dell'edificio residenziale esistente, che il PGT classifica in zona AIP* in relazione alle caratteristiche di interesse architettonico e storico-testimoniale della villa esistente.

La Variante di PGT individua all'interno di un perimetro relativo ad un ambito di attuazione coordinata i due differenti complessi insediativi al fine di prevedere la possibilità di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente, mediante un procedimento di Sportello Unico Attività Produttive corredato da uno specifico procedimento di Variante urbanistica atto a consentire l'ampliamento e la riqualificazione delle strutture edilizie esistenti anche mediante sostituzione delle stesse e realizzazione di nuove, nella misura non superiore a 20% di aumento della S.L. esistente, nel rispetto delle seguenti prescrizioni finalizzate al miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza della mobilità nel tratto di viabilità antistante l'insediamento e di un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento di ampliamento con la conservazione dell'edificio esistente di interesse storico architettonico.

Il progetto urbanistico di riorganizzazione e ampliamento dell'insediamento produttivo dovrà essere corredata da un progetto di riqualificazione della viabilità, che interessa il tratto di strada provinciale antistante il comparto, da sottoporre all'approvazione dell'Ente competente. Il progetto di riqualificazione della viabilità dovrà conseguire il miglioramento dell'accesso all'insediamento produttivo ed alle attività confinanti, riducendo le interferenze con il traffico in transito sotto il profilo della sicurezza e della fluidità. Il progetto dovrà tener conto dello sviluppo del comparto insediativo e dovrà pertanto essere studiato sulla scorta di una simulazione dei dati relativi all'incremento del traffico indotto dall'ampliamento dell'attività produttiva. Il progetto dovrà pertanto prendere in esame la situazione delle criticità connesse all'accesso al comparto, valutando anche l'apporto relativo alle attività esistenti confinanti e prevedere soluzioni volte a migliorare la situazione complessiva di mobilità del contesto interessato.

L'intervento dovrà essere subordinato alla presentazione di una proposta generale di progetto, masterplan, che contempli tutti gli interventi previsti di riorganizzazione e sviluppo del complesso produttivo, ancorché con attuazione dilazionata nel tempo, e risulti funzionale a valutare l'impatto dell'intervento sia sotto il profilo della condizione di urbanizzazione e dotazione di servizi del contesto insediativo e dei necessari adeguamenti

richiesti, anche in termini della dotazione di parcheggi e servizi, funzionali a soddisfare il fabbisogno pregresso dell'insediamento esistente e quello indotto dallo sviluppo e dalla riorganizzazione insediativo, per quanto attiene la riqualificazione funzionale e l'impatto delle eventuali attività di logistica, e dalle previsioni di ampliamento, oltre che degli adeguamenti viabilistici,

Il progetto dovrà peraltro garantire un corretto inserimento paesaggistico e di migliore qualificazione architettonica ed edilizia del comparto in relazione all'utilizzo di un'area costituita da un verde alberato, ancorché privato, inserita in un contesto di elevata densità insediativa.
La proposta di intervento potrà peraltro seguire le procedure previste dalla legislazione vigente per l'insediamento e l'adeguamento delle attività produttive (procedimento SUAP) che prevedono un procedimento integrato che contempla sia la parte di variante urbanistica puntuale che le autorizzazioni edilizie.

34.5. INTERVENTI DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA E MASCHERATURA A VERDE DEI NUOVI EDIFICI.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune mascherature con piantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. La piantumazione dovrà avvenire mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone.

In caso di interventi su aree prossime al lago ed i particolari alle zone SIC e/o ZPS gli interventi di creazione delle fasce a verde alberato dovranno garantire adeguate mitigazioni degli effetti che le attività produttive comportano rispetto all'habitat, oltre a mitigare l'intervento sotto il profilo paesaggistico.

re con piantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree agricole libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Le piantumazioni dovranno avvenire mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone.

34.6. PARCHEGGI AD USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE.

Con apposita simbologia sono individuate le aree speciali destinate a parcheggio ad uso pubblico al servizio delle attività economiche. In tali aree sono ammessi esclusivamente gli interventi di sistemazione quali pavimentazione, reti tecniche per l'urbanizzazione dell'area, sistemazione a verde, nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento d'Igiene e dai regolamenti sul tema di raccolta e smaltimento acque.

ART. 35. INSEDIAMENTI INDUSTRIALI SPECIALI (IS)

Sono così denominati gli insediamenti produttivi costituiti da complessi edilizi particolarmente estesi ed articolati. All'interno di tali ambiti il piano persegue la gestione coordinata dei complessi insediativi finalizzato a consentire il consolidamento e l'eventuale riqualificazione e riorganizzazione dei complessi produttivi anche attraverso un insieme sistematico di interventi, oltre agli interventi ordinari di manutenzione e adeguamento dei singoli edifici.

35.1 DESTINAZIONI AMMESSE

Nelle aree destinate agli insediamenti industriali speciali sono di norma ammesse le **funzioni principali** dedicate alle **attività produttive come meglio specificate all'art. 7.2.2**, nel rispetto della compatibilità di tali destinazioni con il contesto urbano ed insediativo, con le seguenti limitazioni;

- Per le funzioni principali P-t (*attività di produzione servizi, direzionale e terziario in genere*) sono esclusi le attività terziarie di produzione servizi (uffici pubblici e privati, attività direzionali amministrative, finanziarie e di rappresentanza) che comportano l'apertura al pubblico o di utenze esterne, sono altresì esclusi gli studi professionali.
- Sono ammesse tutte le funzioni (P-I) *Attività di produzione e trasformazione di beni* e le attività di magazzinaggio (P-Mg
- Non sono ammesse attività di logistica

le funzioni complementari:

- (PI-1) *Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate* e *Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PI-S)* sono ammesse nella misura massima del 10% della SL degli immobili o dei complessi che ospitano le attività produttive,
- Non sono ammesse attività complementari di carattere commerciale (PI-C) ad eccezione della vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla loro produzione, (ammessa nei limiti di cui al punto precedente).
- È ammessa l'abitazione per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 2 unità abitative di SL complessiva di mq. 150

Sono escluse le funzioni residenziali (di cui all'art. 7.2.1) commerciali (di cui all'art. 7.2.3), ricettive (di cui all'art. (7.2.4) e agricole (di cui all'art. 7.2.5).

Dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL e ARPA.

35.2 PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Di norma, mediante semplice titolo abilitativo, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27, I° comma lett. b), c) d), e) punto 1 e punto 6 della L.R. 12/05 con i seguenti limiti: ampliamenti degli edifici esistenti non superiori

al 30% della S.l. di ciascun edificio, o realizzazione di nuovi edifici per ampliamento dell'attività in essere con S.l. non superiore al 10% dell'esistente

Gli interventi di riqualificazione generale ed ampliamento dell'insediamento che comportano nuove edificazioni superiori ai limiti di cui al comma successivo sono subordinati all'approvazione di piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata esteso all'intero ambito individuato con apposito perimetro sulla tavola delle prescrizioni di piano

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,60 mq/mq

IC = 65%

IPF = 20% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50%)

Hm = m 11,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 12,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

Dc = ½ H con minimo di 7,50 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds = ½ H con minimo di 7,50 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Per comprovate esigenze di installazione di sole apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo 15,00 mt.

35.2.1 Ampliamenti una-tantum e prescrizioni particolari

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 25% della superficie coperta esistente e/o della SL al momento dell'adozione del PGT, fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

È altresì ammessa la realizzazione di tettoie con incremento una tantum per un massimo del 10% della superficie coperta esistente al momento dell'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della S.f., nel rispetto degli indici relativi all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai fabbricati e dal ciglio stradale.

Nel caso di complessi di edifici destinati ad attività produttivo, o di frazionamento di edifici di superficie maggiore di 2.500 mq. di S.L. finalizzata alla creazione di unità immobiliari distinte, gli interventi edilizi, finalizzati ad un frazionamento del comparto e ad un uso autonomo delle singole unità, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti ad una verifica preliminare di natura urbanistica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla verifica della dotazione di parcheggi in relazione alle destinazioni d'uso previste per gli edifici.

ART. 36. AMBITI DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE CON MIX FUNZIONALE

Per gli ambiti a destinazione commerciale o terziario direzionale individuati con la sigle ITE, nonché per i complessi destinati alla produzione di beni e di servizi IPE connotati da un mix di attività economiche con la presenza di attività commerciali/paracommerciali o terziarie e direzionali, individuate con apposita simbologia grafica sugli elaborati della disciplina delle aree, il PGT persegue il consolidamento ed un migliore equilibrio tra il tessuto economico ed il contesto edificato sia in termini di struttura insediativa che di infrastrutture e servizi. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute relative ad ambiti di intervento da assoggettare a preventiva pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato.

36.1 DESTINAZIONI AMMESSE

Nelle aree destinate alle attività economiche in cui è ammesso un mix di funzioni insediabili, sono di norma ammesse:

- le **funzioni principali** delle **attività produttive come meglio specificate all'art. 7.2.2**, con esclusione delle attività produttive considerate insalubri di prima classe;

- le **funzioni principali** delle **attività terziario commerciali come meglio specificate all'art. 7.2.3**, con esclusione delle MSV con superficie di vendita superiore ai 400 mq., e della Grandi Strutture di vendita;

Le funzioni principali P-Log di cui all'art. 7.2.2 sono ammesse solo per insediamenti non superiori a 1.000 mq. di SL direttamente serviti dalla viabilità sovracomunale. L'insediamento di tali attività dovrà essere accompagnato da uno studio del traffico che dimostri la compatibilità della destinazione con il livello di servizio della viabilità sia in termini di carico aggiuntivo del traffico indotto dal nuovo insediamento, sia in termini di sicurezza stradale rispetto all'accessibilità.

Sono invece escluse le funzioni residenziali (di cui all'art. 7.2.1), ricettive (di cui all'art. (7.2.4) e agricole (di cui all'art. 7.2.5) che non siano espressamente previste dall'art. 7.2.2 e 7.2.3 in quanto complementari all'attività produttive e terziario commerciali.

36.2 PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,70 mq/mq

IC = 40% (o pari all'esistente se superior)

IPF = 20% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50%)

Hm = m 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 11,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

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 = ½ H con minimo di 7,50 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

In caso di ampliamento della SL o di cambio di destinazione d'uso con ampliamento della superficie di vendita l'intervento dovrà essere reperita la dotazione di superficie destinata a soddisfare il fabbisogno di servizi pubblici o di interesse pubblico nella misura minima stabilita dalle norme del piano dei Servizi per la destinazione prevista. Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a servizi, sì dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno 1mq. ogni 1 mq. di SL. Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree per gli standard è ammessa la monetizzazione. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a standard previste dal piano.

ART. 37. AMBITI DESTINATI AL RECUPERO DELLE ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE (Ric)

Sono così denominati gli insediamenti ricettivi ed i complessi alberghieri da riqualificare, per i quali il PGT. Promuove il recupero anche attraverso la possibilità di riconversione ai fini di housing sociale o di attività residenziali di servizio (ad es. centri integrati polifunzionali per anziani), mediante interventi coordinati estesi all'intero comparto e assoggettati a permesso di costruire convenzionato, al fine di rispondere al soddisfacimento di infrastrutture e servizi determinati dalle trasformazioni di destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- ricettiva,
- sanitaria e assistenziale

Mediante permesso di costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed interventi di demolizione e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = esistente con possibilità di incremento del 10 % rispetto all'esistente in caso di intervento di rigenerazione urbana che interessi anche le are di proprietà pubblica confinanti

Ic = incremento del 20 % rispetto all'esistente

IPF = 40% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50%)

Hm = non superiore all'esistente

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

Fino all'approvazione del permesso di costruire convenzionato finalizzato alla trasformazione d'uso dei fabbricati per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo dovrà prevedere:

1) la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la riqualificazione dell'insediamento;
2) La cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi. Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a servizi, sì dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno 1mq. ogni 10 mq. di S.L., in caso di attività terziarie o commerciali tale superficie è incrementata a 1 mq. ogni 2 mq. di S.L. Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree per gli standard è ammessa la monetizzazione. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a servizi pubblici previste dal piano.
3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza;

CAPO IV - DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

ART. 38. INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' TERZIARIE (ITE)

38.1 COMPATIBILITA' DELLE DESTINAZIONI COMMERCIALI NEI DIVERSI AMBITI URBANISTICI

Sul territorio comunale, al di fuori degli ambiti di trasformazione in cui le destinazioni ammesse sono disciplinate del Documento di Piano, sono consentite destinazioni commerciali per esercizi di vicinato e per medie strutture di vendita, come definite dal D.Lgs. 114/98, nei limiti e secondo le modalità definite dalle seguenti disposizioni.

38.1.1 zone del centro storico CS, tessuto di rispetto morfologico RM

Nelle zone del Centro storico e del Tessuto di Rispetto Morfologico

- esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari, privilegiando la localizzazione negli edifici posti in fregio agli assi viabilistici principali.
- È consentito l'ampliamento delle MSV esistenti, con superficie di vendita non superiore a 400 mq. con un incremento non superiore al 20% o mediante accorpamento di strutture commerciali esistenti contigue, entro il limite massimo di 400 mq. di S.V.; in tal caso qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme, è ammessa la monetizzazione

È vietata l'apertura di nuove medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a quella definita per le diverse casistiche di cui ai punti precedenti. Sono inoltre vietate le Grandi strutture di vendita

38.1.2 zone residenziali del TUC

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale AUR 1 e AUR 2**,** e negli ambiti degli insediamenti produttivi di riqualificazione ACR

- esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari, privilegiando la localizzazione negli edifici posti in fregio agli assi viabilistici principali.
- sono consentite le MSV P con superficie di vendita non superiore a 400 mq. con le seguenti limitazioni:
  - le MSV con superficie di vendita non superiore a 250 mq. per la tipologia di generi alimentari sono consentite a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio privato nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme
  - per le MSV con superficie di vendita non superiore a 400 mq. per la tipologia di generi non alimentari, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme, è ammessa la monetizzazione

È vietata l'apertura di nuove medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a quella definita per le diverse casistiche di cui ai punti precedenti. Sono inoltre vietate le Grandi strutture di vendita

38.1.3 zone per attività economiche

a) Negli ambiti destinati alle commerciali ITE sono consentiti i seguenti esercizi:
- esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi non alimentari
- Medie strutture di Vendita (MSV) alimentari e non alimentari:

b) Negli edifici, che ricadono negli ambiti IPE che alla data di entrata in vigore della Variante 2022 al PGT hanno già destinazione commerciale, oltre a quelli individuati sulla tavola della disciplina delle aree con specifico simbolo grafico, è ammesso l'insediamento di attività commerciali nei limiti (esercizi di vicinato, MSV) relativi alle autorizzazioni commerciali in essere. È ammessa l'ampliamento della superficie di vendita per gli esercizi di vicinato (fino al limite dei 150 mq.). È ammesso inoltre l'ampliamento con trasformazione da esercizi di vicinato a MSV, non superiori a 600 mq. di s.v. fino al limite massimo di 600 mq. qualora sia dimostrata la disponibilità di aree di sosta sufficienti a soddisfare i requisiti di parcheggi minimi richiesti dal PGT e previa verifica della compatibilità viabilistica.

È vietata l'apertura di nuove medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a quella definita per le diverse casistiche di cui ai punti precedenti, è altresì vietata l'apertura di attività commerciali nelle zone IS all'interno delle quali sono ammesse esclusivamente le attività commerciali connesse alla vendita dei prodotti dell'attività produttiva (spaccio aziendale). Sono inoltre vietate le Grandi strutture di vendita

38.1.4 zone residenziali del TUC

Non sono ammessi nuovi esercizi commerciali negli edifici che ricadono nelle aree a destinazione agricola oltre a quelli esistenti, per i quali è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita nel limite del 30% dell'esistente autorizzata. È sempre ammessa La possibilità di vendita dei prodotti inerenti l'attività agricola o florovivaistica, direttamente disciplinata dalla vigente legislazione in materia.

38.2 CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI MSV

La proposta di apertura e di ampliamento di nuovo insediamento commerciale destinato a MSV, considerato l'impatto di tali strutture sul tessuto urbano, deve essere corredata da studi e relazione tecnica relativi a:

- verificare l'accessibilità e l'impatto sulla viabilità esistente
- valutare la coerenza dell'insediamento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva del contesto
- illustrare la qualità progettuale sia in termini di inserimento della struttura nel tessuto urbano sia in termini di inserimento dell'edificio nel contesto edificato e del paesaggio

Gli interventi edilizi che prevedono l'insediamento di attività commerciali MSV dovranno essere preliminarmente assoggettati a permesso di costruire convenzionato

38.2.1 Compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 150, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare, per l'insediamento delle medie (MSV) e delle grandi (GS) strutture di vendita, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

38.2.2 Compatibilità viabilistica

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa.

In particolare, i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

38.2.3 Compatibilità viabilistica

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

38.3 CORRELAZIONE TRA PROCEDIMENTI EDILIZI ED AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI

38.3.1 Contestualità con i procedimenti relativi alla pianificazione attuativa

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

38.3.2 Autorizzazioni commerciali correlate ai titoli edilizi diretti

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a SCIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

38.4 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

La monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali.

Per le medie strutture di vendita è comunque consentita la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

È comunque ammessa per le grandi strutture di vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita:

- per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
- per concentrazione di medie strutture di vendita;
- per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
- per accorpamento di medie strutture di vendita;
- per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;

b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio degli esercizi commerciali.

La monetizzazione delle aree per spazi e servizi pubblici, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico, per gli esercizi di tipo TERZIARIO/PARACOMMERCIALE ricadenti all'interno dei comparti produttivi industriali o artigianali, non è ammessa per le attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- locali notturni;
- sale da ballo;
- sale da gioco o biliardo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

CAPO V – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ART.39. AMBITI EXTRAURBANI – AREE AGRICOLE

Gli interventi ammessi nelle aree destinate allo svolgimento delle attività agricole sono di norma disciplinati dagli articoli di cui al Titolo III della L.R. 12/20005.

All'interno di esse sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti nei punti successivi.

La costruzione di nuovi edifici residenziali, destinati alla gestione delle aziende agricole, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, o con edificazione negli ambiti del TUC del PGT.

Per quanto riguarda le abitazioni ed i servizi accessori destinati all'imprenditore agricolo, la loro realizzazione è assentibile previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc. strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005.

La gestione delle aree agricole, le funzioni insediabili e le possibilità di trasformazione dei suoli, ivi compresa la possibilità di edificazione delle strutture destinate alla conduzione dei fondi deve avvenire nel rispetto dei caratteri geomorfologici del territorio, della valorizzazione ecologica ed ambientale delle attività agricole e della tutela paesaggistica.

Il PGT, riconoscendo agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela delle valenze ambientali ed alla fruizione del territorio, definisce nei successivi articoli prescrizioni normative ed indirizzi cui le attività agricole e di edificazione in tali ambiti devono conformarsi in relazione al differente valenza di tutela ecologica e paesaggistica che i diversi ambiti assumono in relazione alle caratteristiche del territorio ed al rapporto con le aree di elevata naturalità e con gli ambiti del tessuto urbano consolidato.

Il Piano individua le aree agricole entro le quali è ammessa la realizzazione dei nuovi insediamenti funzionali alle attività agricole, tutelando invece quelle di maggior valore paesaggistico che sono considerate ai fini della capacità edificatoria ma non possono essere interessate direttamente da edificazione. Il Piano detta altresì norme prescrizioni relative alla tutela degli elementi paesaggistici (morfologici, vegetazionali e naturali-seminaturali) presenti nel territorio agricolo.

Ai fini della tutela delle valenze paesaggistiche ed ambientali del territorio, il PGT individua all'interno del territorio agricolo le aree da preservare dall'edificabilità, anche delle strutture agricole, indirizzando l'eventuale realizzazione di strutture edificate destinate ad ospitare nuove aziende agricole in aree in cui sia garantiti i seguenti requisiti:

- siano evitati potenziali impatti sulle aree di tutela naturalistica ed ecologica (quali SIC, ZSC, Corsi d'acqua ecc.)
- vengano contenuti i possibili conflitti connessi all'esercizio dell'attività (rumori, odori, emissioni, ecc..) rispetto agli insediamenti residenziali del tessuto urbano (non considerando pertanto gli insediamenti residenziali isolati edificati negli ambiti agricoli)

siano conservati i caratteri del paesaggio evitando nuove edificazioni negli ambiti in cui i connotati del paesaggio risultano di particolare valenza e le aree risultano di immediata visibilità e percettibilità dai punti panoramici o dai percorsi di maggiore transito

A tal fine nell'elaborato del PR relativo alla Disciplina delle Aree le aree agricole sono individuate in relazione al ruolo ambientale e paesaggistico, e conseguentemente in relazione agli indirizzi di tutela ed alla disciplina degli interventi di trasformazione del suolo ammessi con la seguente classificazione:

- **Ambiti dell'agricoltura produttiva (EA 1)**
- **Ambiti agricoli periurbani – verde di rispetto dell'abitato (EA 2),** classificando come tali le aree di prossimità e di transizione tra il nucleo urbano ed il territorio rurale, boschivo e naturale
- **Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico e/o ambientale (EA 3)**, le aree connotate da una significativa presenza di **elementi di valenza paesaggistica**, paesaggi rurali e aree agricole interessate dai percorsi e dalle vedute, nonché quelle **di interesse ambientale per le caratteristiche vegetazioni,** correlate alla prossimità con le aree di elevata naturalità, che possono essere considerate quali fasce tampone a tutela delle valenze ecologiche che dette aree conservano

Ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale non è ammessa l'edificazione nelle aree agricole non classificate Ambiti dell'agricoltura produttiva (EA 1), e le attività colturali devono avvenire nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica ed ambientale definita nei successivi articoli. Gli ambiti agricoli periurbani, quelli di tutela ambientale e quelli di particolare interesse paesaggistico concorrono alla determinazione della capacità edificatoria, secondo i medesimi parametri edificatori previsti per gli ambiti dell'agricoltura produttiva, ma in essi non è consentita l'edificazione, ad eccezione delle possibilità di ampliamento previste per le strutture aziendale già insediate in tali ambiti. Le aree di aree di proprietà, o di gestione dell'azienda opportunamente asservite e riconosciute nel fascicolo aziendale, che ricadono in tali ambiti potranno essere considerata ai fini della verifica della capacità edificatoria, ma i diritti edificatori generati potranno essere utilizzati esclusivamente o per l'edificazione di nuovi insediamenti all'interno degli ambiti dell'agricoltura diffusa, o per l'ampliamento degli insediamenti aziendali esistenti negli altri ambiti perché l'ampliamento degli insediamenti aziendali esistenti, anche con edificazione di nuovi edifici e strutture, avvenga nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche e di compatibilità ecologico ed ambientale definito per i rispettivi ambiti agricoli.

39.1. DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE AGRICOLE

Di norma sono ammesse in tali zone le **funzioni principali** della **attività agricole e le funzioni complementari** di cui all'art. 7.2.4.

Sono ammesse le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui al Titolo X della L.R. 31/2008 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono ammesse le strutture sportive all'aperto connesse alla presenza di animali, nonché le strutture di ricovero e custodia di animali quali gli allevamenti di cavalli e le strutture connesse a tale attività quali i maneggi. Le attrezzature correlate quali superfici accessorie per il ritrovo e la gestione (quali club-house, sale d'incontro dei soci e per convegni, alloggi per il custode e per il titolare). I parametri edificatori per tali interventi sono riportati nel successivo art. 39.3.2

Sono inoltre ammesse in tali aree i parcheggi finalizzati alla fruizione delle strutture agricole e delle relative attività complementari nonché le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sportive e ricreative nel verde connesse ai percorsi ciclopedonali destinati alla fruizione delle aree con valenza ricreativa individuate nel piano dei servizi.

39.2 AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI (EA 1)

Gli ambiti dell'agricoltura diffusa a vocazione produttiva sono destinati alla produzione agricola in genere ed all'allevamento di animali.

In tali aree è ammessa l'edificazione delle strutture funzionali all'attività, privilegiando per i nuovi insediamenti gli ambiti individuati in prossimità/continuità con gli insediamenti esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Gli interventi sono finalizzati esclusivamente alla realizzazione di strutture in funzione della conduzione del fondo e dell'allevamento di animali e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché per le attrezzature ed infrastrutture produttive dell'attività agricola.

Sono quindi ammesse tutte le funzioni previste per le zone agricole.

In tali ambiti l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri di cui all'art. 39.3.

Gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo, monche la gestione del territorio per l'esercizio delle funzioni agricole, dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme di tutela del paesaggio agrario.

La costruzione delle nuove infrastrutture destinate all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- la tipologia ed i materiali utilizzati devono essere correlati a quelli della tradizione rurale, fatte salve comunque le esigenze tecniche delle moderne metodologie di conduzione delle attività
- l'aspetto architettonico degli edifici, ed in particolare delle aperture deve far riferimento agli edifici della tradizione architettonica rurale
- i portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri
- le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%.

La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

39.3.1 NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Ai fini delle possibilità edificatorie è ammesso il computo anche di terreni non contigui purché asserviti alla conduzione della medesima attività dell'imprenditore agricolo o della sua azienda

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura orticolo o floricolo o vivaistico specializzata;
b) mc. 0,01 per mq., per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, le quali non sono sottoposte ai limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le strutture connesse alle attività florovivaistiche per cui sono ammessi parametri superiori come meglio specificato ai successivi commi.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Non è subordinata a particolari permessi la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire come meglio disciplinato dall'art. 60 della L.R. 12/2005.

Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni, nel rispetto de limiti stabiliti dalle norme di tutela ambientale e paesaggistica nonché dei vincoli territoriali e geologici; il loro uso deve essere compatibile con le destinazioni ammesse e con le limitazioni definite per i diversi ambiti agricoli dal vigente PGT e dalla pianificazione sovracomunale.

Le strutture connesse alle attività florovivaistiche, ove ammesse, potranno avere una superficie coperta, intendendo come tale sia quella dei fabbricati, sia delle strutture amovibili quali serre, ecc., **non superiore al 40% della superficie aziendale.**

Le strutture destinate all'allevamento di animali, ove ammesse, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m. dagli ambiti urbani residenziali del TUC, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 mt.

Gli allevamenti zootecnici e gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli devono essere dotati di appositi impianti di depurazione degli scarichi, in alternativa si devono adottare idonee tecniche agronomiche, opportunamente documentate, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle vigenti leggi in materia.

Qualora siano previste nuove edificazioni negli ambiti agricoli che confinano con la Zona a Protezione Speciale (ZPS) denominata "Lago di Varese", o nella Zona Speciale di Conservazione (ZSC) denominata "lago di Biandronno" di qualsiasi natura esse siano (fisse o temporanee, edifici principali per le attività agricoli o semplici accessori), dovranno essere collocate alla maggiore distanza possibile dal perimetro della ZPS, ed il progetto dovrà essere sottoposto alla procedura di Valutazione d'incidenza ai sensi della DGR 14106/2003.

Nelle zone agricole le recinzioni sono consentite per l'abitazione e le pertinenze della stessa e possono essere costituite da siepi e/o rete metallica con fondazione interrata e/o altri elementi trasparenti con fondazione interrata che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio e comunque con un rapporto massimo di mq. 10,00 di superficie cintata ogni metro quadro di superficie coperta.

Sono di norma vietate le recinzioni dei fondi agricoli salvo quelle dettate da esigenze di allevamento al pascolo o per la protezione di colture orticole e florovivaistiche; per la delimitazione dei pascoli le recinzioni dovranno essere esclusivamente realizzate in legno con palizzate aperte di altezza non superiore a 1,20 mt., per la protezione delle colture orticole e florovivaistiche possono essere costituite da siepi o paletti e rete metallica, opportunamente mascherata con siepi, di altezza non superiore a 2,00 mt, purché prive di fondazione continua e permeabili in prossimità del suolo al fine di non costituire barriera al passaggio della piccola fauna.

Sono anche consentite le recinzioni di orti ed apicolture purché realizzate con le stesse modalità di cui sopra per la protezione delle colture orticole e florovivaistiche.

39.3.2 DISPOSIZIONI PER L'INSEDIAMENTO DI ATTREZZATURE SPORTIVE ALL'APERTO COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITA' AGRICOLE

Per le strutture sportive all'aperto connesse alla presenza di animali, nonché le strutture di ricovero e custodia di animali quali gli allevamenti di cavalli e le strutture connesse a tale attività la verifica della capacità edificatoria, estesa a tutte gli edifici e strutture coperte, dovrà essere verificata rispetto all'area interessata

dall'insediamento che dovrà essere opportunamente individuata ed asservita, e Il complesso delle strutture dovrà rispettare i seguenti parametri edificatori:

if = 0,03 mq./ mq. di cui le strutture accessorie (quali club house ecc.) non potranno superare il 50%

ITc = 5 %

ICF = 80 %

Hm = 5,00 m (è ammessa altezza superiore in caso di interventi volti alla conservazione di fabbricati esistenti la cui sagoma ecceda già tale limite)

Dc = per gli edifici non destinati alla presenza di animali o alla gestione dello stallatico, ½ H con minimo di 10,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Dc = per gli edifici destinati alla presenza di animali o alla gestione dei reflui zootecnici si veda norma specifica

Ds = 10,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 5,00

20,00 mt per calibro stradale superiore mt 5,00

Qualora le strutture di allevamento animali con annesse attrezzature sportive e ricreative siano realizzate da soggetti diversi dall'agricoltore o dall'imprenditore agricolo, che rientrano comunque tra i soggetti titolati ad operare in ambito agricolo ai sensi della L.R. 12/2005, l'intervento dovrà essere assoggettato a permesso di costruire convenzionato, e ,oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o al pagamento degli oneri concessori, dovrà essere realizzato uno standard qualitativo in misura non inferiore al valore economico corrispondente al 10% del costo di costruzione delle strutture, sulla scorta delle stime di costruzione con l'applicazione dei parametri di costo di costruzione ISTAT o di altro Ente similare.

39.4 DISPOSIZIONI PAESISTICHE PER LE NUOVE COSTRUZIONI

Ai fini della tutela paesistica le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti;
b) I progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
c) I manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive tipiche della zona;
d) Per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia ai sistemi a corte;
e) La tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
f) I rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali;
g) I portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri;
h) Le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria;
i) La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

39.5 NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO

Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree non urbanizzate, destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica.

Tali ambiti presentano una morfologia del paesaggio che si differenzia in rapporto alle caratteristiche morfologiche del territorio, l'area prossima alla palude e quelle del rilievo boschivo.

Le aree destinate alle colture agricole si caratterizzano per la presenza di elementi emergenti della morfologia del paesaggio, per i quali il piano persegue una specifica tutela.

Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:

- garantire effettivamente l'uso agricolo e Silvo pastorale dei fondi, salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti (quali il sistema delle risorgive e i fossi che connotano il sistema dei campi, le siepi e le macchie alberate, gli alberi isolati di particolare sviluppo ed età);
- limitare l'edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario.

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per le singole zone urbanistiche dell'ambito agricolo:

- salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc.
- mantenere ed impiantare colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei versanti e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc.
- conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature.
- Mantenere liberi i coni visuali che consentono la percezione delle emergenze paesaggistiche dai punti di rilievo e dai principali elementi di percorrenza e fruibilità del territorio
- Conservare i terrazzamenti che connotano la morfologia del territorio
- Preservare i muretti a secco e gli altri elementi minori che caratterizzano il sistema rurale prealpino

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

Le aree agricole in Comune di Biandronno rivestono un ruolo importante per la conservazione delle valenze paesaggistiche e naturalistiche dell'area palustre del laghetto di Biandronno, e, seppure con aree meno estese, delle rive del lago Varese e delle sponde del reticolo idrico minore. Altrettanto importanti sono le aree agricole più interne, sia per la tutela del paesaggio dell'anfiteatro morenico che dalle sponde del lago sale verso la collina che delimita a sud il bacino lacustre, sia per la conservazione delle connessioni ecologiche che si sviluppano nella zona palustre tra il lago di Varese e quello di Comabbio. All'interno di tali ambiti devono essere conservati ed opportunamente integrati gli elementi della rete ecologica secondaria che caratterizzano le aree agricole.

Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere reintegrate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

ART. 40 AMBITI AGRICOLI PERIURBANI – VERDE DI RISPETTO DELL'ABITATO (EA 2)

Sono così denominate le aree in territorio agricolo prossime all'abitato, nonché le aree del tessuto interstiziale urbano, conservate con caratteristiche di semi-naturalità e non destinate ad usi urbani. Per tali aree il piano prescrive interventi finalizzati alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole e insediamenti urbani. Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei coni visuali. Tali aree rappresentano una fascia di natura agricola finalizzata alla tutela del paesaggio e ad una adeguata transizione tra le aree a specifica vocazione agricola e gli insediamenti urbani. In tale fascia si dovrà operare per garantire adeguate mitigazioni paesaggistiche dell'edificato urbano e per ridurre gli impatti negativi in particolare per quanto riguarda la percezione paesaggistica.

Per tali aree, il piano prescrive interventi finalizzati alla conservazione del paesaggio nelle sue componenti naturali (morfologiche e vegetazionali) con la finalità di conservazione e ricostruzione del margine urbano connotato da aree a conduzione agricola tradizionale, e di tutela dei rapporti visuali e paesaggistici tra le due diverse realtà, nonché e di contenimento degli impatti tra le attività agricole e gli insediamenti urbani.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei coni visuali che permettono la percezione di elementi storico architettonici di particolare valenza paesaggistica e di vedute significative del tessuto insediativo. In tale fascia si dovrà operare per garantire adeguate mitigazioni paesaggistiche dell'edificato urbano e per ridurre gli impatti negativi in particolare per quanto riguarda la percezione paesaggistica.

All'interno di tali aree non sono ammesse edificazioni ai fini agricoli, e non sono ammessi allevamenti di animali, sono invece ammesse le coltivazioni dei campi, limitando, per quanto possibile, il ricorso alla concimazione mediante lo spandimento di liquame e materiale organico derivante da deiezioni animali.

Oltre alle coltivazioni agricole sono invece consentiti gli usi rurali tradizionali connessi alla realizzazione di orti e frutteti, e la custodia di animali da cortile da parte dei proprietari dei fondi, quale naturale estensione del verde privato urbano.

Ai fini della tutela dei fondi coltivati quali orti urbani, è ammesso, solo per le aree agricole contigue al Tessuto urbano consolidato (intendendo come tali anche quelle separate dal perimetro del TUC da strade) realizzare recinzioni, purché non compromettano la funzionalità dei corridoi e dei varchi ecologici e non inibiscano il passaggio degli animali di piccola taglia. Ai fini di contenere l'impatto paesaggistico ed ecologico, tali recinzioni dovranno essere realizzate con elementi aperti, quali staccionate in legno, siepi o rete metallica, con paline in ferro purché direttamente infisse nel terreno e prive di fondazione in cemento. L'altezza non potrà superare mt. 1,80. Laddove le aree da recintare rientrano nei varchi ecologici o sono interessate dai corridoi ecologici, come individuate dagli elaborati della rete ecologica, al fine di garantire la permeabilità per la fauna di piccole-medie dimensioni, le recinzioni ammesse sono esclusivamente quelle con tipologia a staccionate costituite da elementi aperti in legno.

In tali aree, per appezzamenti di superficie non inferiore a 5.000 mq. è ammessa la realizzazione di piccoli accessori per la custodia degli attrezzi, in numero di 1 accessorio per appezzamento di superficie coperta non superiore a 10 mq. Tali strutture dovranno essere realizzate esclusivamente in legno, con copertura inclinata ad una o due falde in lamiera o in tegole di cotto.

ART. 41 AMBITI AGRICOLI DI VALENZA PAESAGGISTICA E/O AMBIENTALE (EA 3)

Sono così denominate le aree agricolo prossime a zone di particolare valenza ambientale e/o paesaggistica, che rappresentano aree di transizione delle attività agricole ai fini della tutela e della percezione del paesaggio e di contenimento degli impatti sugli habitat protetti e sulle aree connotate da elevata naturalità.

In tali aree l'uso del suolo e le attività devono essere compatibili con la conservazione degli elementi che connotano il paesaggio (morfologia, vegetazione, ecc..) sia delle aree stesse che dei beni di particolare interesse paesaggistico che risultano in rapporto visivo e percettivo con tali aree.

Il piano prescrive interventi finalizzati alla tutela del paesaggio agrario ed alla conservazione degli elementi che lo connotano, nonché alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole ed il sistema di elevata naturalità che qualifica gli habitat presenti nel territorio. Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali e paesaggistici che connotano il territorio agricolo.

Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri paesaggistici, in riguardo agli elementi morfologici, vegetazionali e degli altri elementi naturali o derivanti dalla tradizione rurale che connotano questi paesaggi sia in termini emergenze fisiche sia in termini di connessione visuale.

In tali aree il piano persegue le seguenti finalità:
- conservare gli elementi morfologici ed ecologico-ambientali che connotano il paesaggio agrario;
- recuperare e mantenere le colture tradizionali in sintonia con la vocazione dei suoli e con i caratteri ambientali;
- conservare i coni visuali sugli elementi dell'architettura storica e monumentale e sugli scorci dell'abitato, nonché sulle aree naturali circostanti;
- conservare gli elementi morfologici e paesaggistici che connotano il paesaggio agrario;
- recuperare e mantenere le colture tradizionali in sintonia con la vocazione dei suoli e con i caratteri ambientali;

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei punti panoramici e delle strade interpoderali che permettono la percezione dei beni ambientali di particolare valenza paesaggistica, il lago di Varese e l'area umida del lago di Biandronno, il rilievo morenico che connota l'anfiteatro del lago di Varese, rappresentano areali di paesaggio in cui anche le attività agricole devono rispondere a obiettivi di tutela e conservazione degli elementi che connotano tali paesaggi.

Nelle zone di prossimità con aree di elevata naturalità l'uso del suolo e le attività devono essere compatibili con la conservazione dei caratteri naturali, e degli elementi che connotano degli habitat, sia delle aree stesse che degli areali e degli elementi funzionali a consentire la connessione ecologica tra i diversi habitat, che ne garantiscono la funzionalità ecologica ed ambientale
Le aree individuate dal PGT e classificate quali ambiti agricoli di particolare valenza paesaggistica ed ambientale, devono essere mantenute libere da edificazione; devono essere conservati e laddove necessario ricostruiti, i caratteri morfologici del paesaggio rurale tradizionale.
Le superfici fondiarie di queste aree possono essere conteggiate ai fini edificatori, esclusivamente per la costruzione di edifici destinati alle attività agricole da edificare nelle "Aree agricole produttive". Per gli edifici agricoli esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione.

Ai fini della valorizzazione della funzione ecologica, quali zone di protezione delle aree di maggiore interesse naturalistico, dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali che costituiscono la trama della rete ecologica secondaria finalizzata alla integrazione degli habitat naturali ed alla valorizzazione degli aspetti paesaggistici del territorio e se eliminate, per consentire la coltura dei fondi dovranno essere reintegrate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna,

nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

ART. 42. AMBITI BOSCATI

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

Si tratta di zone già prevalentemente a bosco in parte soggette a vincolo idrogeologico.

La Provincia di Varese ha approvato il Piano di Indirizzo Forestale; all'interno delle aree boscate individuate sugli elaborati grafici sono ammessi esclusivamente interventi disciplinati all'interno delle Norme Tecniche del Piano di Indirizzo Forestale.

Gli interventi di trasformazione e d'uso di tali aree sono disciplinati dal Piano di Indirizzo Forestale vigente. Le trasformazioni ai fini edificatori sono ammesse nel rispetto delle norme stabilite dal PIF e delle prescrizioni definite dalle schede di intervento per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano. La pianificazione delle zone boscate è di competenza dell'Ente Regionale. In assenza di Piano di Indirizzo Forestale le trasformazioni delle aree boscate sia ai fini edificatori che ad uso agricolo dovranno essere autorizzate dall'Ente competente.

La rappresentazione cartografica della presenza di aree boscate all'interno degli ambiti urbani ha lo scopo di agevolare, in prima lettura, l'indicazione delle condizioni d'uso delle aree, rilevando nei limiti dello strumento utilizzato la presenza di aree boscate. Resta comunque a carico dei titolari della richiesta d'intervento l'individuazione dell'eventuale presenza di aree boscate ed il rilievo delle stesse a corredo della pratica relativa all'intervento finalizzata alla richiesta autorizzativa di trasformazione da parte dell'Ente competente.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla lett. c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, con il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

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

43 EDIFICI NON AGRICOLI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI

Sugli elaborati di piano PDR D n "Disciplina delle aree" di piano sono individuati gli insediamenti isolati a destinazione non agricola in ambito agricolo.

La simbologia grafica con cui tali insediamenti sono individuati, distinti in relazione alla destinazione funzionale, non rappresenta l'effettiva area di pertinenza di tali insediamenti. L'area di pertinenza funzionale a consentire la realizzazione degli edifici e delle strutture accessorie all'edificio principale, che potrà essere recintata e sistemata a giardino, e all'interno della quale potranno essere realizzate aree pavimentate quali marciapiedi, percorsi di accesso agli edifici e area per lo stazionamento dei veicoli, sarà definita dai mappali contigui afferenti alla proprietà del fabbricato principale, per una superficie così definita:

- per gli edifici a destinazione residenziale ed assimilati, nonché ricettivo, non superiore a 10 volte la superficie coperta degli edifici esistenti con un limite massimo di 2.000 mq.
- per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale o terziaria, non superiore a 10 volte la superficie coperta del fabbricato principale
- per gli edifici e per le strutture destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico, non superiore a 20 volte la superficie coperta degli edifici esistenti con un limite massimo di 5.000 mq.

Qualora non già definita da recinzioni o dalla conformazione delle aree già sistemate ed utilizzate al servizio degli edifici esistenti, l'individuazione dell'area di pertinenza sarà definita su proposta del privato, in sede di presentazione di interventi edilizi relativi al lotto di pertinenza dell'insediamento esistente.

La definizione dell'area di pertinenza dovrà essere individuata in base ai seguenti criteri:

- Contenere il consumo di suolo agricolo e naturale limitando l'estensione dalle superficie a quanto effettivamente necessario per garantire accessibilità degli edifici e funzionalità delle aree funzionali alle strutture accessorie, che dovranno essere localizzate in prossimità del fabbricato principale;
- Evitare, ove possibile, la trasformazione delle aree boscate
- Ridurre le interferenze e la frammentazione delle aree agricole e boschive
- Conservare il sistema irriguo e di smaltimento delle acque superficiali, evitando la deviazione o la chiusura di fossi, canali di scolo, l'interramento di zone umide o di spagliamento delle acque ecc.
- Conservare l'andamento morfologico del terreno evitando in particolare la modifica di elementi quali morene, scarpate, dossi, saranno ammessi limitati interventi di sistemazione del terreno che comportino abbassamento o innalzamento del piano di campagna non superiore a 70 cm.
- Evitare la frammentazione e l'interruzione dei corridoi ecologici ed in genere limitare l'erosione delle aree afferenti alla rete ecologica
- Prevedere per l'alberatura del giardino essenze tipiche locali coerenti con il contesto rurale

Le recinzioni delle aree di pertinenza sono ammesse solo con siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata non continua di altezza non superiore a 150 cm. e dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio.

43.1 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ISOLATI IN AMBITI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali, ricadenti in ambiti agricoli e boschivi, non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, per i quali dovrà essere documentato dai proprietari l'avvenuto censimento di detti immobili nel catasto urbano, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Per gli edifici residenziali sono altresì ammessi interventi di ampliamento "una tantum", in ragione del 20% della S.L. esistente, e comunque pari a 40 mq per gli edifici in cui l'ampliamento del 20% in rapporto alla S.L. esistente determini una superficie di ampliamento minore di 40 mq.

Gli interventi di ampliamento una tantum dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Ic = 30 % comprensivo della superficie degli edifici accessori, qualora tale limite sia già stato superato dall'edificato esistente sul lotto alla data di entrata in vigore del presente PGT è ammesso l'incremento fino ad un massimo del 10% della superficie coperta esistente.

IPF = 60% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 60%)

Hm = m 6,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 8,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo) qualora l'altezza degli edifici esistenti sul lotto alla data di entrata in vigore del presente PGT risulti superiore, è ammesso l'incremento fino ad un massimo di 50 cm. delle banchine perimetrali e del colmo della copertura.

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, considerando quale confine il perimetro dell'area di pertinenza così come individuata nel precedente comma generale, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

43.2 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ISOLATI IN AMBITI AGRICOLI

Per gli insediamenti produttivi, ricadenti in ambiti agricoli e boschivi, non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e di ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 20% della SL. esistente da realizzare entro la sagoma degli edifici esistenti, senza pertanto la creazione di corpi edilizi in ampliamento.

È ammesso la riqualificazione e la trasformazione ai fini residenziali senza incremento della S.L. esistente, mediante PCC che definisca tipologie edilizie e parametri edificatori, nonché caratteri morfologici del nuovo insediamento nel rispetto del contesto rurale e degli edifici tradizionali che lo connotano.

43.3 TRASFORMAZIONE DI EDIFICI AGRICOLI IN RESIDENZIALI

L'eventuale trasformazione d'uso da agricolo a residenziale è assentibile, limitatamente agli edifici agricoli dismessi, per i quali l'attività agricola sia cessata prima dell'entrata in vigore della presente variante di PGT. Gli edifici che ricadono in aree servite da pubblica fognatura dovranno obbligatoriamente prevedere l'allacciamento a loro carico e gli interventi saranno soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Qualora non sia possibile l'allacciamento alla fognatura, l'intervento di trasformazione d'uso è subordinato alla realizzazione di un sistema di smaltimento delle acque reflue secondo le prescrizioni definite dall'Ente Gestore per le zone non servite da pubblica fognatura. L'intervento è peraltro subordinato alla dotazione delle opere di urbanizzazione necessarie per garantire l'abitabilità dell'immobile. Gli interventi saranno soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato che ne prevedano la realizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato che, mediante la convenzione, stabilisca la quota di aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare come quantificata nel Piano dei Servizi e le opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La trasformazione d'uso di cui al comma precedente è' sempre ammessa per gli edifici già destinati all'abitazione del coltivatore con la corresponsione degli oneri non versati all'atto dell'edificazione per i

benefici di legge riconosciuti alle attività agricole. È inoltre ammesso il recupero ed il riuso ai fini abitativi degli accessori rurali dismessi, alla data di entrata in vigore del presente PGT, e non più utilizzati ai fini agricoli aventi caratteri di fabbricati in muratura chiusi per almeno tre lati, censiti al catasto urbano, fatte salve le prescrizioni riportate nel decreto legislativo 24 gennaio 2004, n. 42, purché gli interventi di recupero avvengano nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie.

La trasformazione d'uso degli edifici già destinati all'abitazione del coltivatore ed il recupero ed il riuso ai fini abitativi degli accessori rurali dismessi e non più utilizzati ai fini agricoli devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici rurali. Il recupero di tali fabbricati non potrà comunque dar luogo a nuovi insediamenti costituiti da edifici isolati con tipologia a villa/villetta, ma dovrà privilegiare le tipologie tipiche degli insediamenti riferibili alla matrice rurale storica. La trasformazione d'uso ai fini abitativi residenziali stabili è ammessa per la superficie massima di 300 mq. di S.l. con la creazione di non più di due unità abitative stabili oltre alle unità abitative già esistenti nel complesso rurale. È ammessa la trasformazione d'uso della superficie esistente eccedente i limiti di cui al comma precedente esclusivamente per la realizzazione di attività ricettive complementari alla destinazione residenziale di cui all'art. 7.2.1, oltreché alla realizzazione di edifici e strutture accessorie alla residenza ed alle attività ricettive.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 40-ter della L.R. 12/2005 è ammesso l'incremento del 20% della S.L. esistente, esclusivamente per gli insediamenti con S.L. non superiore a 150 mq

43.4 INSEDIAMENTI DISMESSI INCONGRUI

Per gli insediamenti dismessi incongrui presenti negli ambiti agricoli, ed in particolare per quelli realizzati nelle aree di maggiore valenza ambientale e paesaggistica, il PGT promuove la demolizione ed il recupero delle aree all'originaria vocazione naturale consentendo le attività agricole eventualmente compatibili con il contesto ambientale.

Le superfici degli edifici che saranno demoliti potranno essere trasferite in altra area edificabile, o trasformate in termini di diritti edificatori, commisurate alla S.L. esistente e trasferite negli ambiti del tessuto urbano o in quelli di trasformazione in cui è ammesso una capacità edificatoria aggiuntiva volta ad accogliere i diritti edificatori.

CAPO VI - AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

ART.44. AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

Sulla tavola delle indicazioni di piano sono riportate le aree destinate alle infrastrutture di mobilità.

Gli interventi di nuova realizzazione e di adeguamento di tali infrastrutture dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada"

Negli elaborati grafici del Piano dei Servizi sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopedonale previsti dallo schema generale di mobilità.

Gli interventi di nuova realizzazione di tali infrastrutture, di solito connesse ad interventi di adeguamento o di nuova realizzazione di infrastrutture viabilistiche, dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dalle indicazioni delle presenti norme.

Sono altresì individuate le aree interessate dalla linea ferroviaria Luino-Milano, con le relative strutture (stazione ferroviaria) ed infrastrutture e le aree di stretta pertinenza, oltre alle fasce di rispetto.

All'interno di tale sedime si applicano e disposizioni di legge e normative relative alla gestione delle infrastrutture per le reti ferroviarie.

44.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole PDR *n* indicazioni di piano.

Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopedonali, le piazze e le relative aree di rispetto.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

La grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore prescrittivo, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

In sede di definizione dei progetti i tracciati viari individuati sulle tavole di azzonamento potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio, sono sempre ammessi, e non costituiscono variante urbanistica, gli scostamenti del tracciato entro la fascia di rispetto stradale, laddove riportata sulle tavole di azzonamento.

Sulla tavola della disciplina delle aree del Piano delle Regole sono individuate oltre alle aree occupate dal sedime stradale nella sua attuale conformazione, anche le aree considerate di pertinenza poste tra il ciglio stradale esistente e gli ambiti ad altra destinazione urbanistica. Tali aree sono destinate alla realizzazione di allargamenti ed adeguamenti del calibro stradale, dei nodi della viabilità, nonché alla realizzazione delle attrezzature di corredo della strada quali percorsi in sede protetta per la mobilità dolce, aree di sosta dei mezzi di trasporto pubblico, aree a parcheggio ecc.

Gli interventi di riqualificazione dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni dovranno essere progettati nel rispetto delle normative regionali esistenti ed in particolare della DGR del 27 settembre 2006 n. 8/3219.

L'apertura di nuovi accessi o la modifica degli esistenti sulle strade provinciali ai sensi degli art. 22 e 26 del Dlgs 285/1992 è soggetto a nulla osta dell'Ente Provinciale.

Sull'elaborato grafico PR DA 1 - *Disciplina delle Aree,* nonché sulle tavole strategiche del Documento di Piano e sulla tavola PdS 3 – *Servizi ed infrastrutture di progetto* è individuato con apposito simbolo grafico l'area di salvaguardia finalizzata alla realizzazione del tracciato alternativo per la viabilità di progetto funzionale alla realizzazione della rotatoria sulla Strada Provinciale Sp. 18 e delle strade di collegamento per il futuro accesso al plesso scolastico ed alla frazione di Cassinetta da realizzare con l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT 1. L'area di salvaguardia è finalizzata a consentire lo studio di una soluzione viabilistica alternativa, prevista in fase di progettazione preliminare dell'ambito di attuazione AT 1 secondo le modalità definite dalla scheda d'ambito, o in caso di realizzazione della rotatoria prevista per l'accesso al plesso scolastico su iniziativa degli Enti pubblici interessati. La previsione di salvaguardia avrà efficacia fino all'attuazione dell'intervento di realizzazione della viabilità prevista con l'attuazione di una delle due alternative individuate dal PGT. L'area interessata dalla salvaguardia non potrà essere interessata da interventi edificatori o che prevedano un'occupazione stabile del suolo (quali pavimentazioni o realizzazione di strutture accessorie ecc.). L'area concorre alla capacità edificatoria dei lotti a cui afferisce la proprietà in relazione alla destinazione urbanistica assegnata dal PGT ed individuata sulla disciplina delle aree del Piano delle Regole o in base alle disposizioni della scheda d'intervento per l'ambito AT 1 per la parte interessata. In caso di edificazione sui lotti interessati dovrà essere rispettata una distanza di mt. 5 dal limite dell'area di salvaguardia come individuato sugli elaborati del PGT.

44.2 ZONE DESTINATE AL TRASPORTO FERROVIARIO

La zona di cui al titolo (FF) è destinata alle infrastrutture ferroviarie per il servizio di trasporto pubblico o di interesse collettivo.
Essa comprende la sede della linea ferroviaria; le relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi, etc.; edifici ed attrezzature della stazione, dello scalo merci e di servizio, spazi di parcheggi e di viabilità connessi alla stazione.
Per tali aree si fa esplicito richiamo alle disposizioni riportate:

- nel d.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 «Nuove norme di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto»;
- nella legge 17 maggio 1985, n. 210 «Istituzione dell'ente "Ferrovie dello Stato"»;

e successive modificazioni ed integrazioni.

44.3 AREE PER L'INSEDIAMENTO DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'installazione di nuovi distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti sarà possibile lungo i tracciati delle seguenti arterie stradali:

- Strada Provinciale - SP 18
- Strada Provinciale – SP 36

È comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:

- All'interno del centro abitato nelle aree a destinazione residenziale, anche se poste lungo il predetto asse viabilistico;
- In tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
- Fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico (Incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
- Fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale di 100 metri;
- Fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (sempreché in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc.

- Nelle zone interessate dai varchi e dai corridoi di connessione della rete ecologica provinciale e della rete ecologica regionale

Gli impianti per la distribuzione di carburanti per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SL complessiva non superiore a mq. 150), sono sempre autorizzabili in tutti gli ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi di cui agli articoli successivi.

L'ammissibilità della localizzazione dei distributori di carburanti ad uso pubblico implica anche, laddove espressamente previsto dalla legge, quella delle attività di tipo V (vicinato) ad esse direttamente connesse, quali: esercizi di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc., comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto nelle zone urbanistiche destinate alle attività produttive e nelle fasce di rispetto della viabilità, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

È comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle di cui alla DGR 11 giugno 2009 n° 8/9590.

ART. 45. AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

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

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

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

ART. 45.1 INFRASTRUTTURE PER TELECOMUNICAZIONI

Agli effetti della definizione di infrastrutture per telecomunicazioni, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per “infrastrutture” le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d’ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

E’ ammessa la localizzazione delle infrastrutture per telecomunicazione esclusivamente nelle zone ed in base ai criteri stabili dall’apposito “Regolamento comunale per l’installazione e l’esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia cellulare”.

Fino all’approvazione da parte del Consiglio comunale di tale regolamento, è ammessa l’installazione di nuove infrastrutture solo in aggiunta di nuovi apparati (antenne e simili) sulle infrastrutture già esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole o nelle zone destinate ad Impianti tecnologici esterne agli ambiti residenziali, sulla scorta di indicazione da parte dell’A.C., in base a specifica verifica delle emissioni e del livello di compatibilità con le destinazioni esistenti o previste dal PGT nelle aree confinanti. L’insediamento in altre zone del territorio comunale sarà ammesso solo previa approvazione di un progetto corredato da uno studio di verifica della compatibilità ambientale e paesaggistica da parte del Consiglio Comunale ed con relativo procedimento di Variante urbanistica ai sensi dell’art. 13 della L.R. 12/2005, per conseguire la compatibilità urbanistica dell’area interessata, qualora non rientrante nelle disposizioni di cui sopra.

ART. 45.2 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL’ENERGIA ELETTRICA

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell’energia viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini dell’indice di fabbricabilità;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l’altezza massima delle cabine fuori terra non deve superare 8,50 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all’approvazione dell’Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme Tecniche;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Per le distanze dagli edifici relative si dovrà tenere conto di quanto indicato all’articolo precedente, in particolare per il rispetto del D.M. 29/05/2008 e successive modificazioni.

TITOLO III

ZONE A VINCOLO SPECIALE

CAPO VII – FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

I vincoli di cui al presente titolo costituiscono limitazioni all'edificabilità delle aree interessate indipendentemente dalla loro classificazione funzionale

In alcuni casi essi non costituiscono destinazione d'uso specifica e pertanto non modificano l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici influendo esclusivamente sulla localizzazione dei volumi edilizi assentibili o sulle modalità di intervento.

ART. 46. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE

Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri di inedificabilità distintamente relativi alle zone cimiteriali, agli arretramenti stradali e al rispetto per i corsi d'acqua.

46.1. ZONE E LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono le zone cimiteriali e le fasce di rispetto come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002.

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, in forza del Piano Regolatore Cimiteriale, non necessitano di variante al PGT.

Nelle zone cimiteriali, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali; nelle fasce di rispetto sono ammesse opere complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

É consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno, laddove non risulti in contrasto con disposizioni di tutela del Piano di Gestione della zona di Riserva Naturale del Lago di Biandronno e nei limiti previsti per le aree interessate dalla ZSC/ZPS e dalla rete ecologica.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

46.2.1 ZONE DI RISPETTO STRADALE E LIMITE DI ALLINEAMENTO STRADALE

Le zone di rispetto stradale sono le aree necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle esistenti, alla formazione di spazi di sosta pubblici e alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

All'esterno del, centro abitato **così come definito dall'art. 4 del D.L. n° 285 del 30 Aprile 1992 (C.d.S.),** le tavole della disciplina delle aree riportano, per le arterie principali, le zone di rispetto stradale.

Nell'ambito delle zone di rispetto il tracciato stradale, eventuali interventi di allargamento, spostamento del tracciato o sistemazione degli incroci, potrà subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT.

Nelle zone di rispetto stradale è ammessa la realizzazione delle infrastrutture di mobilità dolce (quali marciapiedi, percorsi pedonali e ciclabili), la realizzazione di tali opere, in affiancamento alle strade esistenti entro una fascia di 3 mt. dal ciglio stradale è non costituisce variante al PGT, Nel caso in cui tale allargamento interessi aree che il PGT classifica quali insediamenti esistenti o aree edificabili la capacità edificatoria sottratta dall'infrastruttura di mobilità verrà riconosciuta con l'assegnazione di diritti edificatori da traslare nella parte restante dell'area della medesima proprietà o trasferire nelle altre zone edificabili del P.G.T. in cui è ammesso l'atterraggio dei diritti edificatori.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione di quelle connesse alle infrastrutture di mobilità.

Nelle fasce di rispetto stradale, esterne al centro abitato, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione conseguente a demolizione integrale, nonché negli ampliamenti degli edifici esistenti fronteggianti le strade, dovranno essere rispettate le distanze minime stabilite dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione approvato con DPR 495/1992. Negli elaborati del PGT sono riportate indicativamente le fasce di rispetto stradale che dovranno essere rispettate in base alla classificazione delle strade esistenti e di progetto, ai sensi dell'art. 2 del C.d.S.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti al momento dell'adozione del PGT nelle zone di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, nonché interventi di ristrutturazione che non compartano la demolizione integrale e la successiva ricostruzione. non sono invece ammessi ampliamenti che comportano una riduzione della distanza del fabbricato dalla strada, in linea generale in caso di ampliamento sono da preferire soluzioni che prevedono il sopralzo del fabbricato senza aumento della sagoma perimetrale del fabbricato.

Nelle zone di rispetto stradale sono comunque ammesse le opere a servizio della strada, gli impianti tecnologici di interesse collettivo, e le opere di interesse pubblico quali:

- canalizzazione, sostegni ed attrezzature dei vari servizi tecnici (rete e cabine elettriche, reti fognarie, idriche, gasdotti e metanodotti, ecc.)
- distributori di carburanti ed eventuali attrezzature strettamente connesse a tale servizio,
- parcheggi scoperti

Eventuali recinzioni, realizzate nella fascia di rispetto, fuori dal centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del C.d.S., sono soggette a nulla osta dall'Ente preposto alla viabilità, e devono essere realizzate in conformità a quanto disposto dal C.d.S. e suo regolamento di attuazione.

In tali zone previo nulla osta dall'ente preposto alla viabilità è consentita la realizzazione di opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione; sono comunque ammessi: parcheggi scoperti, cabine di distribuzione elettrica e delle reti tecnologiche in genere, ecc. Devono comunque essere osservate le disposizioni di cui agli art. 26, 27, 28, 29 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze dei fabbricati dovranno comunque rispettare quanto previsto per le diverse tipologie di strade dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni

Sia le aree di pertinenza stradale individuate dal PGT, funzionali ad eventuali adeguamenti del calibro stradale e delle opere di pertinenza della strada, sia nelle fasce di rispetto stradale hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli espropriativi.

Ai fini della disciplina urbanistica, nelle aree interessate dal limite di allineamento stradale, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono entro il limite di allineamento stradale concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti, in relazione alla classificazione della zona urbanistica definita dalla disciplina delle aree del Piano delle Regole, o dal DdP per gli ambiti di trasformazione.

Nelle zone di rispetto stradale e per una fascia di mt. 10 dal ciglio stradale relativamente alle strade di interesse panoramico individuate dalle tavole del piano paesistico comunale è fatto divieto dell'apposizione di cartellonistica non strettamente legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

46.2.2 LIMITE DI RISPETTO FERROVIARIO

Ai sensi della L. 12 novembre 1968 n. 1202 e dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 è istituita la fascia di rispetto ferroviaria che comprende le aree in prossimità della sede ferroviaria comprese in una fascia di 30 m. dal binario più vicino. Ha lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria non generando vincoli pre-espropriativi.

In tale fascia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe ai sensi dell'art. 60 del suddetto decreto. La nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere oggetto di nulla osta dell'ente gestore della rete ferroviaria.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti nelle fasce di rispetto ferroviario alla data di adozione del PGT sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. sopraccitato eventuali recinzioni e piantumazioni sono ammesse ad una distanza non inferiore a 6 m. dal binario più vicino.

46.3 - ZONE DI TUTELA E DI RISPETTO DI SORGENTI E POZZI

Sono le aree di salvaguardia atte ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi della parte Terza del D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulla tav. DP A 3 "Carta dei vincoli", sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta, è l'area immediatamente adiacente all'opera di captazione (comprende un intorno di 10 m di raggio dal pozzo o dalla sorgente) recintata e adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio. Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dall'art. 94, comma 3, del D.Lgs. 152/2006, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio

2. Zona di rispetto, è la porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta nella quale è vietato l'insediamento di attività giudicate incompatibili (centri di pericolo); interessa le aree comprese nel raggio di 200 m. dal punto di captazione o di derivazione, a meno di diversa individuazione in tali zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art. 5 del D.LGS. 258/2000. L'attuazione degli interventi e l'insediamento delle attività devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 6 art. 5 del D.LGS. 258/2000, e dalle conseguenti deliberazioni della Giunta Regionale (D.G.R. 7/6645/01 - D.G.R. 7/7365/01. - D.G.R. 7/73950/03 e successive modificazioni ed integrazioni). Eventuali attività non ammesse dal citato comma sono subordinate all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio, approvata dall'autorità competente, che porti ad una riperimetrazione della zona secondo i criteri di cui al D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e stabilisca apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi

In particolare, nella Zona di Rispetto, in base all'art. 94 del D.Lgs. 152/06, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

A. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
B. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
C. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
D. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
E. aree cimiteriali;
F. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
G. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
H. gestione di rifiuti;
I. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
J. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
K. pozzi perdenti;
L. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività suddette, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Nella direttiva **D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693** sono descritti i criteri e gli indirizzi in merito alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto delle opere di captazione esistenti; in particolare, all'interno dell'All. 1 – punto 3 della detta delibera, sono elencate le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

- i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
  - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
  - essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.
- nella Zona di Rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
  - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
  - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella Zona di Rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Per quanto riguarda la realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione (punto 3.2), nelle zone di rispetto la delibera dispone:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;

- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata [...].

In tali zone, inoltre, non è consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini […].

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda […];
- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la Zona di Rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato.

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale (punto 3.4).

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

È vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal regolamento attuativo della legge regionale n. 37 del 15/12/1993 "Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto, così come dettato dall'art. 9 punto 7 del regolamento attuativo della legge regionale n. 37 del 15/12/1993 "Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato.

Inoltre, l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

Le zone di rispetto e di protezione dei pozzi hanno lo scopo di disciplinare gli interventi e le attività ammissibili ai fini della tutela delle acque e della salute pubblica, non generando vincoli pre-espropriativi Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione delle limitazioni stabilite, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

46.4. - ZONE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI E DEI GASDOTTI

Negli elaborati del Documento di Piano, sulla tav. A. 5 “Carta dei vincoli”, e nella disciplina delle aree del Piano delle Regole sono riportate le linee degli elettrodotti che interessano il territorio di Biandronno, classificate secondo le rispettive potenze alla data di adozione del PGT. Per gli interventi edilizi che ricadono nelle fasce interessate da tali reti tecnologiche si applicano le vigenti norme relative alle zone di rispetto dagli elettrodotti, in particolare le prescrizioni dettate dal DPCM 8 luglio 2003.

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

Si definiscono quindi:

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

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

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

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

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

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

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

Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l’edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all’edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

È stabilita una distanza minima di m. 11,50 dall’asse dei gasdotti di importanza nazionale e internazionale. Sia le fasce di rispetto dei gasdotti che quelle degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l’edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all’edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti

46.5. FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale, minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati costitutivi lo studio "INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)", allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.

A seguito dell'approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) di cui al DPCM 24.05.01 e relative disposizioni regionali di attuazione in campo urbanistico, ai sensi dell'art. 17 comma 6 bis della legge 183/1989, nelle relative zone individuate sulla tavola "Vincoli territoriali", classificate come fascia A e B del P.A.I., si applicano le norme stabilite dal piano stesso

46.6 - ZONE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Nelle zone a rischio archeologico, gli interventi che comportano escavazioni, compresi gli interventi colturali con manomissione dei terreni per una profondità superiore a 50 cm., dovranno essere soggetti a preventiva comunicazione alla sovrintendenza per i beni archeologici. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla suddetta comunicazione e dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla sovrintendenza.

46.7 AREE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Le aree assoggettate al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 sono individuate nella Tavola Documento di Piano "Tavola dei Vincoli territoriali". Per le stesse aree valgono i disposti di cui al Titolo V della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per tutte le aree del territorio comunale valgono inoltre i disposti di cui al Titolo IV delle presenti norme in materia di verifica paesistica delle trasformazioni.

46.8 IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL TITOLO II DEL D.LGS 42/2004 E S.M.I

Gli interventi che riguardano gli edifici e gli immobili, nonché le relative aree di pertinenza soggette a vincolo monumentale (ex L. 1° giugno 1939 n. 1089) tutelati ai sensi del Titolo II del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., dovranno essere assoggettati alle procedure autorizzative di legge, ed ottenere i pareri vincolanti della Soprintendenza e/o degli Enti preposti.

ART.47 AREE INTERESSATE DA RISERVE NATURALI E SITI DI RETE NATURA 2000

Parte del territorio comunale di Biandronno è interessato dalla Riserva Naturale Orientata della Lago di Biandronno, e confina con le aree dalla Riserva Naturale Orientata della Palude Brabbia, istituite ai sensi dell'art. 14 della L.R. del 30 novembre 1983 n. 86.

Gli interventi, le attività antropiche e la fruizione all'interno di tali zone sono disciplinati dalle norme dei relativi Piani di Gestione, ove vigenti.

Ai sensi delle direttive sugli habitat di interesse comunitario (Rete natura 2000) nel territorio comunale sono individuati due ambiti speciali di tutela:

- Sito di Importanza Comunitaria (ZSC) denominato "Lago di Biandronno" (IT 2010006) individuato ai sensi della D.G.R. 8.08.2003 n. 7/14106, si applicano le misure di conservazione di cui alla D.G.R 4429/2015
- Zona a Protezione Speciale (ZPS) denominata "Lago di Varese" (IT2010501) individuato ai sensi della D.G.R. 8.08.2003 n. 7/14106, e disciplinata alla D.G.R
- Sito di Importanza Comunitaria (ZSC) denominato "Palude Brabbia" (IT 2010007) individuato ai sensi della D.G.R. 8.08.2003 n. 7/14106, e disciplinata dallo specifico regolamento
- Zona a Protezione Speciale (ZPS) individuato ai sensi della D.G.R. 8.08.2003 n. 7/14106, e disciplinata dal regolamento.

All'interno della ZSC si applicano le direttive di cui alla D.G.R. 4429/2015

I progetti e gli strumenti urbanistici attuativi che riguardano o che comportano interferenze con i SIC e le ZPS del territorio comunale e di territori limitrofi, riportati sull'elaborato cartografico del PGT DP A 5 "Tavola dei vincoli territoriali", dovranno essere corredati da uno Studio di Incidenza, redatto ai sensi della vigente normativa, che dovrà essere sottoposto all'Ente gestore per la relativa Valutazione di Incidenza.

ART. 48. RETE ECOLOGICA

48.1 INDIRIZZI GENERALI PER LA RETE ECOLOGICA

Si definisce "*rete ecologica*" un insieme polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambientali agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, gangli primari e secondari, zone perturbane ed extraurbane. Nel caso in esame, la matrice naturale primaria risulta completamente compresa nell'ambito territoriale, della Riserva Naturale del Lago di Biandronno, delle rive del Lago e delle relative Alnete e pertanto normata dal Piano di gestione della Riserva e dalla disciplina dei relativi ZSC/ZPS.

Costituisce "*ecosistema*" l'insieme degli elementi fisico-biologici che concorrono a creare specifiche unità naturali (unità ecosistemiche), tra cui figurano i boschi, i filari, le zone umide.

Nel territorio Comunale di Biandronno gli elementi presenti rilevanti per la definizione della rete ecologica sono i seguenti:

- Matrice primaria della Riserva Naturale del Lago di Biandronno, e aree umide in prossimità della Riserva Naturale della Palude Brabbia;
- Matrice primaria della Zona a Protezione Speciale del Lago di Varese;
- Core Areas di livello primo e secondo
- Corridoi ecologici;
- Corsi d'acqua minori da riqualificare ai fini polivalenti;
- Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica.

Detti elementi sono parte della rete ecologica individuata dal P.T.C.P. sull'area vasta come progetto strategico paesistico-territoriale di livello sovracomunale.

Il PGT in sintonia con quanto prescritto dal PTCP persegue attraverso la rete ecologica comunale i seguenti obiettivi:

a. Riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
b. Riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento della capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
c. Miglioramento dell'ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
d. Miglioramento della qualità paesistica.

Per la realizzazione della rete ecologica si devono osservare le seguenti prescrizioni:

a. I progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
b. le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

Il presente P.G.T. recepisce i contenuti del progetto di rete ecologica di livello provinciale, nonché le previsioni per la realizzazione di un corridoio ecologico di connessione tra il Parco del Ticino ed il Parco del Campo dei Fiori promosso dalla Provincia di Varese che interessa il territorio comunale di Biandronno. Per gli interventi che interessano le aree comprese entro la fascia dei corridoi, come individuato dalla Delibera di Giunta Provinciale n. 56 del 5/03/2013, si applicano le disposizioni relative alla valutazione di incidenza come definite nel documento tecnico allegato alla suddetta delibera "Criteri per l'applicazione della procedura di

esclusione dalla valutazione di incidenza e dalle procedure di valutazione di incidenza semplificata per interventi di limitata entità interessanti la rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino".

Nell'elaborato PdS 3a- Rettifiche alla Rete Ecologica CdF – Ticino sono individuate le aree interessate dalla proposta di modifica del perimetro degli areali individuati quali aree di appoggio e di tutela facenti parte della rete. La proposta di modifica si ritiene approvata dall'Amministrazione Comunale contestualmente all'approvazione della Variante di PGT, la cui efficacia è subordinata all'approvazione da parte della Provincia di Varese con atto di aggiornamento della Delibera di Giunta Provinciale n. 56 del 5/03/2013. A seguito dell'efficacia dell'atto di approvazione dell'aggiornamento dell'individuazione delle aree del corridoio, all'interno degli ambiti individuati quale estensione della Rete Ecologica Campo dei Fiori - Ticino, si applicheranno le disposizioni relative alla valutazione di incidenza come sopra richiamate.

48.2 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

La rete ecologica provinciale è stata recepita ed integrata a scala locale mediante l'individuazione dei corridoi sia di scala territoriale che locale, come è stato evidenziato nei relativi elaborati del Piano dei Servizi, in stretta relazione con gli ambiti agricoli di interesse ambientale e paesistico regolati dalle presenti norme.

Sulla tavola della disciplina delle aree urbane sono inoltre individuate le aree verdi con particolare valenza ecologica e paesaggistica. Tali aree non edificate di carattere naturale o semi-naturale rappresentano elementi di continuità e di penetrazione della rete ecologica nelle aree del tessuto urbano. Il piano prescrive interventi finalizzati alla loro conservazione, riconoscendone la particolare valenza ecologica e paesaggistica.

Gli interventi nella suddetta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate in riguardo agli elementi morfologici geologici e storici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

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

In queste zone di interesse ambientale e paesistico sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
- la realizzazione di percorsi ciclabile e pedonali;
- la realizzazione di elementi di mascheratura e protezione realizzati con strutture vegetali ed elementi naturali di separazione verso gli insediamenti urbani circostanti e la viabilità;

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

- recuperare e mantenere intatte le realtà colturali presenti;
- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi;

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e delle loro aree golenali.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat palustre e lacustre, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, e dovranno essere promosse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica.

La sistemazione a verde delle aree che ricadono nelle zone agricole di tutela ambientale e paesaggistica in prossimità della riserva naturale del Lago di Biandronno, nonché nelle aree circostanti la Palude Brabbia e le rive del Lago di Varese, dovrà essere rispettosa dei principi di conservazione della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Dovranno essere tutelate lanche e zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente, le zone prative funzionali alla preservazione degli habitat palustri e lacustri. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite zone boscate con vegetazione ripariale autoctona e da zone prative che garantiscono la tutela di questi ecosistemi.

In caso di prolungamento del sentiero pedonale esistente, tra l'abitato e il margine meridionale della riserva del Lago di Biandronno, il progetto dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza ai sensi della DGR n. 5523/2021 al fine di verificare che l'intervento preservi l'integrità delle zone umide e della roggia Gatto, che collega il Lago di Biandronno e il Lago di Varese, attraversando le aree poste tra il cimitero ed il campo sportivo.

Per quanto riguarda le ulteriori disposizioni relative alla tutela delle aree di naturalità ed alla conservazione e valorizzazione degli elementi che costituiscono la rete ecologica si rimanda alla disciplina del Capo II delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

ART. 49. FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Le prescrizioni di intervento relative alla fattività geologica e sismica sono contenute nello studio geologico ed idrogeologico a supporto della pianificazione allegato alle presenti norme e costituito dai seguenti elaborati, cui si rimanda per l'applicazione della normativa relativa agli ambiti individuati. Gli elaborati e le norme dello **Studio – Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT** (art. 57 L.R. 12/2005), sono da considerarsi quale allegati alle presenti norme e come tali recepite quali disposizioni, prescrizioni ed indirizzi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano.

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nell'Indagine Geologico tecnica di supporto al PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

Sulla base della mappatura della carta di sintesi le classi di fattibilità III e IV sono state riportate anche all'interno della cartografia del Piano delle regole.

Tale cartografia fornisce quindi anche indicazioni in ordine alle limitazioni e alle destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

ART. 50 VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

Le attività di "polizia idraulica" riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua, al fine della moderazione delle piene, e mantenere l'accessibilità al corso stesso.

I riferimenti normativi fondamentali per la determinazione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione sono:

- R.D. n. 523 del 25/07/1904 - Testo unico sulle opere idrauliche
- D.Lgs. 152/2006, modificato dal D.Lgs. 4/2008;
- N.T.A. del P.A.I., approvate con D.P.C.M. 24/05/2001;
- D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002;
- D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003;
- D.D.G. n. 8943 del 03/08/2007.

TITOLO IV

PIANO PAESISTICO COMUNALE

ART. 51. TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

La tav. “PR PP C1 – Caratteri paesaggistici del sistema ambientale – Valori storico culturali ed elementi morfologico percettivi” del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio, considerando tra questi quelli che svolgono una funzione che contribuisce all’equilibrio ecologico del territorio.

51.1

Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale ed in particolare:

- gli ambiti assoggettati a tutela con specifici provvedimenti ai sensi dell’art. 136 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in particolare:
  a. i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici (art. 136, lett. c, del D.Lgs. 42/2004)
  b. le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze (art. 136, lett. d, del D.Lgs. 42/2004)

- Sul territorio comunale in particolare è stato apposto vincolo ai sensi dell'art. 136, lett. a) e b) del D.Lgs. 42/2004, con D.M. 9/11/1961, relativamente alla Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del lago di Varese nei Comuni di Bardello, Biandronno, Cazzago Brabbia, Bodio Lomnago, Galliate Lombardo ed Azzate, che qui si intende richiamata e trascritta.

- gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi dell’art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in particolare:
  a) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
  b) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna
  f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi, nel caso di Bardello la Riserva naturale del lago di Biandronno istituita ai sensi della Legge regionale 86/1983;
  g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 3 e 4 del D.Lgs. 34 del 2018
  h) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448

Ai sensi dell’art. 142, comma 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l’assoggettamento a tutela dei suddetti territori non si applica alle aree, ad eccezione di quelle comprese entro il perimetro di parchi e riserve nazionali o regionali per le quali non vale questa deroga, che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte:

- le norme del Piano di Gestione della ZSC IT2010006 Denominato Lago di Biandronno.
- Le norme del Piano di Gestione della ZPS IT2010501 Denominata Lago di Varese
- le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese.

Ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) sono inoltre stati recepiti gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica per la pianificazione urbanistica, cui si è fatto riferimento nella redazione del PGT. Tali indirizzi di tutela sono stati recepiti nella definizione dell'assetto insediativo previsto dal piano, che ha mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a mantenere le visuali panoramiche, a tutelare dall'edificazione le zone morenico del terrazzo fluviale che connotano l'aspetto morfologico relativo al paesaggio del territorio comunale, ed a progettare un adeguato assetto delle zone di frangia che costituiscono il perimetro delle zone edificate.

Sono state inoltre definite negli articoli delle presenti norme specifici indirizzi per l'edificazione finalizzati a garantire un adeguato assetto paesaggistico delle fasce di transizione tra le zone edificate e gli ambiti agricoli, prevedendo cortine vegetali a mitigazione degli impatti paesaggistici relativi agli insediamenti di maggior impatto.

Le norme di cui al presente Titolo IV operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo II delle presenti norme.

In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente titolo IV.

Per gli elementi naturali che connotano il paesaggio degli ambiti agricoli e delle zone dei corsi d'acqua, il piano detta specifici indirizzi di tutela nelle norme che regolano gli interventi ammessi nelle singole zone urbanistiche.

La tutela e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e del patrimonio edilizio storico è altresì disciplinata dalle presenti norme.

ART. 52 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÁ DEI LUOGHI

La Tav. “PdR P5 – Classi di sensibilità paesaggistica” classifica l’intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:

1 molto bassa (le zone produttive ed i comparti che ospitano le strutture destinate alle attività economiche e produttive lungo la SP 18 e limitrofi alla linea ferroviaria)

2 bassa (le aree tessuto urbano consolidato di recente sviluppo)

3 media (gli insediamenti lungo i crinali morfologici che delimitano i bacini lacustri e quelli isolati all’interno del tessuto agricolo)

4 alta (i centri storici e gli ambiti edificati di prossimità con le sponde lacustri, gli ambiti a verde agricolo e boschivo della fascia territoriale di transizione tra l’abitato e le aree di elevata valenza ambientale)

5 molto alta (La torbiera denominata lago di Biandronno e le aree naturali e agricole circostanti, le aree naturali e agricole lungo la sponda del lago di Varese)

La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell’ambito; la verifica effettuata in sede di predisposizione del progetto e successivamente in sede di istruttoria da parte dell’ente competente può portare, in base alle situazione dei luoghi interessati dall’intervento, ad individuare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto nella relazione ambientale, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

ART. 53 VERIFICA DELL’INCIDENZA DEI PROGETTI

Con riferimento alla classificazione di cui all’art. 46, tutti i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, fuorché quelli ricadenti nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dal PTCP della Provincia di Varese o dal PGT.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002, con la valutazione dell'impatto paesistico, nonché, ove previsto, con la predisposizione di una relazione paesistica.

Per la determinazione del grado di sensibilità paesistica del sito è necessario fare riferimento alla Tav. “PdR P5 – Classi di sensibilità paesaggistica”.

Ai fini dell’applicazione delle misure di salvaguardia paesistico ambientale del territorio comunale e della verifica della compatibilità paesistico-ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, ogni intervento di attuazione “attraverso Piani attuativi o atti di programmazione negoziata” delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano deve essere obbligatoriamente sottoposto al parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio, secondo le modalità di funzionamento per la stessa previste dal Regolamento Comunale.

ART. 54 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

La tav. "PdR P 4 – Caratteri paesaggistici del sistema ambientale – Valori storico culturali ed elementi morfologico percettivi" del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio, considerando tra questi quelli che svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.

Nella tavola e nelle norme successive sono indicati gli ambiti spaziali o le strutture di rilevanza paesaggistica regionale presenti nel territorio comunale, per i quali il Piano Paesistico Regionale detta specifiche norme ed indirizzi di tutela, che si intendono richiamate e recepite nelle disposizioni dei successivi commi, che declinano tali indirizzi normativi rispetto alle specificità del territorio di Biandronno.

Per gli ambiti di degrado, che interferiscono con le aree di interesse e di tutela paesaggistica del territorio di Biandronno si applicano le disposizioni delle norme del Piano Paesistico Regionale di cui all'art. 28 "Riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado".

54.1. GEOSITI

Nel territorio comunale di Biandronno è presente il Laghetto di Biandronno che il PPR riconosce quale geosito classificato nella categoria geografica.
L'area del geosito è tutelata, anche per quanto riguarda la valenza paesaggistica, in quanto riserva naturale ai sensi della L.R. 86/83 e ZSC afferente a rete natura 2000. Ai sensi del comma 8 dell'art. 22 delle norme del PPR che si intende richiamata nel presente PGT, volta a tutelare il geosito per quanto attiene gli aspetti paesaggistici, in essa si applicano le misure di conservazione sito specifiche di cui alla D.G.R. 4429/2015 previste per la Zona speciale di conservazione – Sito di importanza Comunitaria, richiamate nell'art. 60 delle presenti norme.
Sono pertanto da escludersi tutti gli interventi che possano alterarne o comprometterne l'integrità e la riconoscibilità causando sbancamenti o movimenti di terra che modificano in modo permanente l'assetto geomorfologico, nonché l'introduzione di elementi di interferenza visuale e la cancellazione dei caratteri specifici. Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle specifiche norme di cui agli strumenti di pianificazione sovraordinati, come meglio specificato all'art. 60 delle presenti norme

54.2 – SITI UNESCO

Nel territorio comunale di Biandronno è presente un sito palafitticolo, Isolino Virginia, riconosciuto quale Sito Unesco facente parte del complesso trasnazionale Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino. Per l'area del sito, individuata negli elaborati cartografici della disciplina delle aree, nonché per la fascia tampone (Buffer Zone) riportata nell'elaborato DdP A 3 "vincoli ambientali e sovraordinati" si applicano le prescrizioni e gli indirizzi, finalizzati alla tutela del bene anche sotto il profilo paesaggistico definite dal Piano di Gestione, nonché le norme generali per gli interventi di cui all'art. 9.1.1 del Piano dei Servizi.

54.3 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ED INSEDIAMENTI STORICI

Rappresentano elementi di interesse paesaggistico di rilevanza storico-culturale i nuclei di antica formazione, gli edifici soggetti a specifico vincolo paesaggistico e/o monumentale, gli edifici e le architetture connotati da specifiche valenze storico-testimoniali, i nuclei e gli edifici isolati che costituiscono parte della memoria storica del territorio con valore ambientale, culturale e paesistico.
Nell'elaborato cartografico PdR PP1 Caratteri paesistici del sistema ambientale" sono riportati, ancorché in maniera non esaustiva, i principali elementi emergenti di rilevanza storico-culturale antropica, tra cui i perimetri dei nuclei di antica formazione e degli insediamenti storici isolati, presenti nel territorio di Biandronno ed individuati ai sensi dell'art. 25 del PPR.

Il PGT persegue la conservazione di questi elementi, recependo le direttive della normativa in materia di tutela del paesaggio ed in particolare quanto previsto dal PTCP di Varese, e promuove la loro valorizzazione da un punto di vista conoscitivo e informativo, riconoscendo peraltro l valenza sotto il profilo turistico-culturale.
Gli interventi previsti per tali manufatti dovranno privilegiare la conservazione delle caratteristiche materiali e storiche.
Per quanto attiene i reperti immobili di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b), c) e g) della L.R. 28/2008, i soggetti, pubblici o privati, che intendano provvedere agli interventi di restauro, manutenzione, conservazione, devono chiedere le necessarie autorizzazioni alla Soprintendenza competente per territorio ai sensi della legislazione statale, almeno sessanta giorni prima della data di inizio attività.
Chiunque, sul territorio comunale, fortuitamente rinvenga o individui reperti immobili di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b) e c), deve darne tempestiva comunicazione scritta al sindaco ed alla Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia entro quindici giorni dal ritrovamento, precisando il luogo di rinvenimento e fornendone, se possibile, documentazione fotografica.
Ai fini della tutela, della conservazione e della valorizzazione paesaggistica dei nuclei di antica formazione si applicano le disposizioni normative di cui al CAPO II delle presenti norme.

54.4 – GLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO ANTROPIZZATO LUNGO LE RIVE DEL LAGO

Per la tutela e valorizzazione delle aree interessate dal lago e dalle rive, che il PPR individua nella categoria dei laghi prealpini e collinari si intendono richiamate le disposizioni di cui all'art. 19 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

Per gli ambiti interessati dal lago di Varese, in particolare, le priorità paesaggistiche sono la preservazione dell'elevato grado di naturalità e la valorizzazione delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche, con specifico riferimento al sistema di insediamenti di interesse storico e delle presenze archeologiche che li caratterizza.

La salvaguardia delle acque del lago e delle relative sponde è definita dalla normativa vigente e dagli strumenti di pianificazione paesistica, con particolare riguardo alle disposizioni del Piano paesistico regionale, parte integrante del PTR, e del PTCP di Varese, cui si fa riferimento per definire gli indirizzi e le specifiche prescrizioni di tutela paesaggistica e più in generale di natura ambientale.

La valutazione delle aree e degli elementi di tutela è avvenuta tenendo in considerazione i seguenti obiettivi:

- La preservazione della continuità dei sistemi verdi, costituiti dalle aree naturali con le alnete che connotano le rive del lago e le aree boschive retrostanti, la zona un tempo coltivata che digrada a lago in prossimità del nucleo storico e che oggi risulta interessata in parte dai giardini, che permeano e connotano il tessuto edificato che si sviluppa sui rilievi morfologici che contornano la costa lacuale;

- Il recupero e la valorizzazione del nucleo di antica formazione e dell'edilizia tradizionale, nonché degli insediamenti recenti delle ville con guardino che si affacciano sul lago e che rappresentano il sistema dell'architettura contemporanea, rispetto al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lungolago che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni

- I luoghi particolari di interesse storico-paesaggistico, che costituiscono un unicum nel rapporto tra la fruizione delle rive e lo specchio d'acqua, quali l'imbarcadero per i collegamenti con l'Isolino Virginia, il sistema delle darsene e, di realizzazione più recente l'area del trampolino, da preservare per il valore storico-testimoniale e valorizzare per la connotazione fruitiva

- Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-rilievo morfologico del nucleo antico, che caratterizza i versanti e le sponde del lago;

- La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della mobilità ciclabile e pedonale che oggi qualifica la fruizione del lago, i belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi, a partire dall'Isolino Virginia e dal sistema dei luoghi di interesse per i rinvenimenti archeologici delle civiltà palafitticole rinvenute nel bacino lacustre;

- La previsione di specifici interventi di recupero e riqualificazione delle strutture di interesse storico testimoniale e la promozione di azioni volte a contrastare le situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio privilegiando soluzioni volte alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale;

- La tutela organica delle sponde e dei territori contermini;

- Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004,

I territori contermini ai laghi, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; dovrà pertanto essere posta specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche:

- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi;

- conservazione dei compendi di valenza storico-architettonica di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, e dell'Isolino Virginia e la struttura museale, le ville lungo la costa con i relativi parchi e giardini, le darsene e l'approdo di imbarco per l'Isolino, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la fascia agricola e boschiva che separa gli insediamenti dal lao, ed il rilievo morfologico su cui si sviluppa il nucleo storico;

- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini;

- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici;

- promozione di azioni finalizzate a qualificare e migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione delle aree attrezzate lungo la riva del lago, servite dalla ciclabile circumlacuale;

54.5 – IL SISTEMA SENTIERISTICO DI FRUIZIONE E DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Nell'elaborato cartografico PdR PP1 Caratteri paesistici del sistema ambientale" sono riportati i tracciati della viabilità storica e di interesse paesaggistico che lo studio del territorio per la redazione del PGT ha messo in evidenza, così come definiti dall'art. 26 del PPR.

I percorsi ed i sentieri che costituiscono la rete di mobilità pedonale e ciclabile esistente nel territorio, ancorché non specificamente individuata negli elaborati di piano, devono essere conservati e mantenuti in condizione di efficienza, manutenendo peraltro, oltre al fondo ed agi elementi che garantiscono la fruizione in sicurezza anche gli elementi di interesse paesaggistico che connotano i percorsi, con particolare attenzione alla vegetazione ed agli elementi di finitura ed i arredo che si devono coerentemente inserire nell'ambiente e richiamare materiali e caratteristiche di stampo tradizionale, relativo alla cultura rurale del territorio.
In corrispondenza dei percorsi la realizzazione delle recinzioni dovrà essere posta ad adeguata distanza dal margine del percorso (non inferiore a 50 cm.) e comunque secondo prescrizioni poste dall'A.C. per consentire un'adeguata fruibilità del percorso anche in relazione agli aspetti paesaggistici, seguendo, ove possibile, allineamenti preesistenti.
Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali I percorsi pedonali e ciclo/pedonali di fruizione del paesaggio devono essere mantenuti liberi e accessibili e non devono di norma essere interrotti da recinzioni o altro intervento di interesse pubblico o privato, fatta eccezione per i casi di necessità e indifferibilità o per esigenze non diversamente risolvibili. In tali casi i sentieri e i percorsi dovranno essere rettificati in modo da ricondursi nel miglior modo possibile ai percorsi originari

54.6 – TUTELA DEI BELVEDERE E DELLE VISUALI PERCETTIVE DEL PAESAGGIO

In relazione alle emergenze paesistiche, gli elaborati grafici di piano, ed in particolare la tavola PdR PP1 Caratteri paesistici del sistema ambientale, riportano i percorsi di interesse paesaggistico, nonché i punti di vista panoramici, così come definiti dall'art. 27 del PPR , Il Piano individua altresì, nel medesimo elaborato grafico, ai fini della tutela e della valorizzazione della fruizione paesistica, le strade panoramiche nonché le dorsali principali del sistema della sentieristica che contribuiscono alla fruizione del territorio anche in chiave paesistica

In corrispondenza dei punti di vista panoramici e dei tratti della sentieristica di valenza panoramica deve essere salvaguardata la componente panoramica e l'interesse paesaggistico.
I progetti relativi ad interventi che riguardano o interferiscono, per prossimità o perché ricadono nel cono visuale, con gli elementi relativi alle visuali percettive del paesaggio o con il sistema dei percorsi che consentono la fruizione paesistica del territorio, devono essere corredati da opportuni elaborati che consentono di valutare l'impatto delle trasformazioni indotte dall'intervento e definire opportune prescrizioni di tutela paesistica rispetto agli aspetti percettivi e alle modalità di inserimento paesistico, finalizzati alla minimizzazione e mitigazione del disturbo alla fruizione paesistica.
Il PGT persegue la tutela del paesaggio che si percepisce dai coni visuali principali, è pertanto vietato alterare o modificare permanentemente i profili urbani e i paesaggi naturali che si percepiscono da tali punti principali individuati sulla tav. "PdR PP 1 Caratteri paesistico del sistema ambientale".
Pertanto negli interventi trasformazione o edificazione nelle aree interessate da tali coni visuali, e ad elevata sensibilità paesistica, è obbligatorio il rispetto degli allineamenti, in relazione alla morfologia del paesaggio antropizzato esistente e degli elementi naturali preminenti, volto ad evitare la compromissione, sia per i fabbricati che per gli elementi di arredo e la sistemazione della vegetazione ed in generale per ogni manufatto costituente ingombro visuale.
Per gli ambiti più prossimi ricompresi nei coni visuali si dovrà tendere al recupero e all'integrazione degli elementi costitutivi del paesaggio mediante la conservazione, anche materica, degli apparati murari e geomorfologici e la loro integrazione opportuna con materiali idonei e originali.
Non saranno comunque ammessi interventi che compromettono in maniera significativa la percezione delle vedute dal lago o degli elementi di rilevanza storico-culturali, nel caso in cui non siano comunque sufficienti gli interventi di mitigazione.
Gli interventi dovranno comunque prevedere opportune soluzioni finalizzate ad integrarsi con il contesto naturalistico e paesistico e devono, nel contempo, consentire sia per quanto riguarda i punti che i percorsi panoramici, un'ampia percezione del paesaggio, limitando le occlusioni visive e le interferenze percettive con i beni paesaggistici.

ART. 55 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

Per gli elementi costitutivi vegetali (aree boscate, filari arborei, siepi campestri, alberi sparsi sul limitare dei campi, vegetazione ripariale) è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche.

Nelle aree di elevata naturalità si applicano le norme di cui all'art. 17 del Titolo III della normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

ART. 56 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Gli interventi che interessano edifici con aree di pertinenza a giardino dovranno rispettare le prescrizioni del regolamento del verde.

Ogni intervento edilizio che comporti trasformazione di aree a verde deve essere corredata da dettagliato rilievo delle caratteristiche vegetazionali dei luoghi ed in particolare della presenza di alberature; il progetto relativo all'intervento dovrà altresì contenere adeguati elaborati grafici ed esplicativi relative alla nuova sistemazione delle aree libere a verde, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, e delle valenze paesistiche, potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione ripariale esistenti, nonché per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, e in ambiti agricoli, per la realizzazione di fasce alberate a mitigazione delle zone edificate esistenti o di nuova realizzazione nonché delle infrastrutture viabilistiche e degli impianti tecnologici.

Nella scelta delle specie vegetali da utilizzare nelle piantumazioni dovranno essere privilegiate le essenze locali o quelle naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali. Nelle aree interessate dalla rete ecologica, nelle core area individuate nella rete ecologica provinciale, sono consentite tutte le attività connesse con la coltivazione dei terreni ed il taglio delle piante, con eccezione dell'ontano nero, dei salici con portamento a capitozzo e degli alberi isolati o facenti parti di siepi o collocate a margine dei corpi idrici.

Nelle aree della rete ecologica non è consentito:

- l'impianto di specie non autoctone (conifere in particolare ma anche platano, noce nero e similari); tutte le eventuali operazioni di sostituzione di esemplari morti o abbattuti, dovranno prevedere esclusivamente l'impiego delle specie arboree ed arbustive citate;
- introdurre specie vegetali estranee;
- inserire recinzioni fisse delle proprietà se non con siepi a verde e con specie dell'elenco sopra citato,
- effettuare tagli di piante arboree isolate o inserite in filari nonché di siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi,
- attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque,
- attuare interventi/attività che determinino modifiche sostanziali della morfologia del suolo,
- costituire depositi permanenti di materiali dismessi,

In particolare, tutti gli interventi inerenti i corsi d'acqua dovranno essere improntati alla rinaturalizzazione dell'alveo.

Le alberature e i filari esistenti dovranno essere possibilmente conservati e opportunamente riqualificati per quanto riguarda la tipologia delle essenze presenti, anche attraverso interventi di trapianto delle essenze pregiate. Qualora non sia possibile la conservazione, interventi di taglio che comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi, dovranno ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.

In caso di interventi su aree classificabili a bosco, per il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere preventivamente acquisite le autorizzazioni paesistica, ove necessarie, e forestale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, della L.R. 31/2008, L.R. 12/2005, rilasciate dalla Provincia i a fronte di adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi della D.G.R. 7/5983 del 02.08.01 e della D.G.R. n. 8/675 del 21.09.2005.

La Provincia di Varese ha approvato con P.V. n°2 del 25/01/2011 il Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.); tale piano è stato redatto con le finalità di approfondire le conoscenze ed organizzare le proposte di intervento per le aree che da un punto di vista della normativa forestale (L.R. n° 31/2008) sono di competenza dell'amministrazione Provinciale. Il P.I.F. è lo strumento utilizzato dalla Provincia, ai sensi della L.R. 5 Dicembre 2008, n° 31, per delineare gli obiettivi di sviluppo del settore silvo-pastorale e le linee di gestione di tutte le proprietà forestali, provate e pubbliche.

ART. 57 TUTELA DEI LAGHI, DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO LACUSTRE E FLUVIALE

Sono quelle interessate dai corsi d'acqua e dalle relative aree di pertinenza fluviale, rientrante nell'elenco di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche di cui al Testo Unico n°1775/1933.,

Gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua e del paesaggio fluviale comprendono:

- l'alveo del corso d'acqua
- le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua
- le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'habitat fluviale

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi, che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, sull'ecosistema lacustre e fluviale e sull'habitat naturale nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'Indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel cotesto ambientale e paesaggistico.

Gli interventi sui manufatti edilizi e sugli edifici esistenti all'interno di tali ambiti dovranno essere volti alla conservazione delle valenze storico- architettoniche di cui tali manufatti sono portatori. I progetti relativi a tali interventi dovranno pertanto essere supportati da apposite ricerche sulla documentazione relativa a tali opere depositata presso gli archivi pubblici e/o degli enti gestori dei corpi idrici. È vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio e logistiche finalizzate a qualificare i luoghi di fruizione ai fini didattici e ricreativi)

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.

Entro una fascia minima di m. 10 del corso d'acqua ed in genere nelle aree già interessate dalla vegetazione ripariale esistente, ad eccezione dei boschi classificati dal PIF quali boschi trasformabili, deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ed eventualmente deve essere sostituita con vegetazione autoctona.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Gli appezzamenti di terreno destinati alle attività agricole dovranno essere parcellizzati e si dovrà conservare il reticolo dei fossi connesso alla raccolta ed allo scolo delle acque superficiali. Dovranno essere conservate lanche e zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

TITOLO V

AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 58. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Fatte salve specifiche prescrizioni dei Piani di gestione della Riserva Naturale e dei ZSC e ZPS, sono aree non soggette a trasformazioni:

- le aree tutelate quali Riserve naturali istituite ai sensi dell'art. 14 della L.R. del 30 novembre 1983 n. 86
- le aree tra la riva del lago e gli ambiti agricoli e boschivi individuate dal PGT come "aree di elevata naturalità- ZN";
- quelle individuate dal PGT come "aree verdi di valenza ecologica e paesaggistica";
- quelle comprese all'interno delle "fasce di tutela dei corsi d'acqua";
- le aree specificatamente individuate per le attrezzature cimiteriali;
- le aree boschive;
- le aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano
- le aree vincolate alla inedificabilità di fatto a causa della presenza di infrastrutture lineari energetiche (tralicci, …) che impediscono una armonica trasformazione urbanistica del territorio e costituiscono possibile fonte di pericolo per la salute pubblica;

Le finalità che il PdR persegue all'interno di queste aree sono:

- la tutela delle aree e degli elementi di maggiore valore naturalistico;
- la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, con la conservazione del suolo inedificato;
- la realizzazione del verde di connessione ecologica, che interessa le aree sorgenti di biodiversità, anche attraverso il mantenimento dell'attività agricola in essere;

Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dalle presento norme.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio, mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori; pertanto, continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.

Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai titoli abilitativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale del manufatto autorizzato, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

ART. 59. ZONE DI ELEVATA NATURALITA' IN PROSSIMITA' DEL LAGO E DELLE AREE DI RISERVA NATURALE (ZN)

Le rive del lago sono caratterizzate sia dalla presenza di aree di elevata naturalità all'interno delle quali il piano prescrive la tutela dei caratteri geomorfologici e biologici, la conservazione degli habitat in condizione naturalità; sia dalla presenza di zone ed infrastrutture qualificate per la fruizione delle sponde del lago che si interfacciano con le aree di elevata naturalità.
Sono altresì considerate aree di elevata naturali le aree palustri del Laghetto di Biandronno e della Palude Brabbia, tutelate quali riserve naturali regionali
L'ambito omogeneo sotto il profilo ambientale, ecosistemico e paesaggistico, è esteso alle rive ed alle aree contermini connotate dalla presenza di elementi di elevata naturalità che contribuiscono a qualificare i biotopi del lago delle aree palustri, e comprende:

- la fascia pianeggiante a lago;
- le aree naturali (cannelle)
- le zone umide o soggette a esondazione, nonché le aree di torbiera circostanti le zone palustri;

In tali ambiti il piano persegue i seguenti obiettivi generali:

- tutelare la linea di costa così come attualmente configurata;
- tutelare la vegetazione della fascia a lago e delle zone umide che caratterizzano la zona di sbocco dell'emissario.
- Tutelare le aree umide e di torbiera contigue alle zone palustri

<u>Elementi sensibili</u>
Il PGT norma ai fini paesistici i seguenti elementi sensibili:

- rapporto con il lago e con le aree palustri, in particolare nella fascia di maggiore sensibilità e valenza paesaggistica;
- localizzazione e caratterizzazione delle infrastrutture di fruizione per le rive del lago interessate da percorsi ed attrezzature funzionali alla attività ricreative e fruitive;
- caratteri del paesaggio naturale e sistemazioni a verde
- presenza di elementi di valore storico testimoniale.

<u>Rapporto con il lago, alaggio e rimessaggio imbarcazioni</u>
I progetti di trasformazione ammessi devono possedere rispondere ai seguenti requisiti:

- è fatto divieto di demolizione delle opere murarie che definiscono la linea di costa nei tratti ove essa risulta artificializzata;
- le opere per l'ormeggio delle imbarcazioni esistenti lungo la linea di costa dovranno essere conservate:
- nuovi pontili e alaggi per imbarcazioni, preferibilmente, dovranno essere realizzati nelle zone dove elementi analoghi risultano già esistenti, integrando preferibilmente questi ultimi con strutture di nuova realizzazione; tali opere dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto stabilito dalle misure di conservazione relative alla ZPS che prevedono il divieto della realizzazione di nuovi moli e approdi all'interno della zona A (vedi aree in rosso estratto allegato) mentre la realizzazione di tali manufatti nella zona B (vedi aree in verde nell'estratto allegato) dovrà essere subordinata al rilascio di Valutazione di Incidenza positiva da parte dell'Ente Gestore e dovrà comunque rispettare i seguenti criteri: a) numero massimo di posti barca 10 unità, b) esclusione di opere di dragaggio del fondo, c) fare ricorso ad utilizzo e tecniche di ingegneria naturalistica
- è fatto obbligo di conservare la vegetazione spondale esistente, seppur sottoposta ad opportune cure colturali; a tal fine i progetti di sistemazione delle aree spondali dovranno essere corredati da un apposito studio botanico.

- Dovranno essere conservate e tutelate le aree umide che connotano la zona dello sbocco del lago nell'emissario, evitando ogni intervento di modifica del suolo e di compromissione della vegetazione acquatica e ripariale presente

fruizione delle aree pianeggianti o sub-pianeggianti

Il PGT al fine di tutelare il paesaggio della riva del lago persegue come obiettivo prioritario la tutela della naturalità di tali aree, pur compatibilmente con le esigenze funzionali dettate dalla funzione pedonale.
In tali aree:

- è vietata la realizzazione di recinzioni tali da frazionare le aree pianeggianti a lago;
- è ammessa realizzazione di pavimentazioni tali da consentire la pedonalità, la ciclabilità e la circolazione veicolare di servizio utilizzando materiali principalmente di provenienza locale (pietra da calce frantumata), minimizzando la formazione di manufatti contrastanti con la naturalità del luogo (cordoli, muretti e similari);

Localizzazione e caratterizzazione delle infrastrutture di fruizione e utilizzo delle aree

Le aree previste dal piano destinate ad ospitare i servizi per la fruizione delle aree a lago, nonché le infrastrutture di prossimità che ne garantiscono in particolare l'accessibilità, rappresentano elementi di fondamentale importanza per la definizione della qualità dell'intero ambito di paesaggio delle rive del lago, pertanto dovranno essere attuate nel pieno rispetto delle norme di cui al presente capo, per quanto applicabili.
Devono essere conservati gli edifici ed i manufatti esistenti con carattere fruitivi e storico testimoniale.
Le nuove aree destinate alla fruizione quali percorsi ciclabili e pedonali, aree attrezzate per la fruizione ai fini didattici e ricreativi, dovranno essere realizzate con materiali coerenti con i caratteri del paesaggio del lago e dovranno contenere gli impatti sul lago e sugli habitat circostanti.
E' vietata l'alterazione di qualsivoglia elemento determinante i caratteri percettivi del sito; in particolare si prescrive quanto segue:

- qualsiasi intervento edilizio dovrà essere finalizzato alla piena conservazione dei materiali e dei manufatti esistenti, eccezion fatta per quelli non recuperabili mediante l'impiego di tecnologie di conservazione;
- tutti gli elementi di nuova realizzazione necessari per la fruibilità dei luoghi, quali ad esempio parapetti, sedute, raccoglitori di rifiuti e similari, dovranno essere di minimo impatto visuale;
- dovranno essere mantenute libere le visuali verso il lago

I progetti di trasformazione ammessi per le aree individuate come servizi devono caratterizzare le sistemazioni a verde in base alla loro naturalità, privilegiando la conservazione e le necessarie cure colturali della vegetazione caratteristica della fascia lacuale.

Caratteri del paesaggio naturale e sistemazioni a verde

Il PGT persegue nelle aree di elevata naturalità che connotano le sponde del lago la tutela del sistema del verde naturale esistente tipico del paesaggio lacuale.
Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- prevedere interventi di selezione degli esemplari arborei ed arbustivi esistenti, confermando tuttavia i caratteri dominanti della vegetazione, sia sotto il profilo botanico che percettivo;
- impiegare, per la definizione delle sistemazioni a verde di progetto, essenze tipiche della sponda, facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;
- prevedere opportune mitigazioni a verde degli interventi ammessi, in modo tale da non alterare la percezione del versante a lago.

ART. 60. AREA PALUSTRE RISERVA NATURALE ORIENTATA DEL LAGO DI BIANDRONNO – E DELLA PALUDE BRABBIA

Entrambe le aree palustri sono collocate all'estremità nord-ovest del Lago di Varese, è costituite da conche paludosa, di origine glaciale; denominate rispettivamente Lago di Biandronno e palude Brabbia, avente le caratteristiche di una torbiera, separata dal lago da un rilievo roccioso.

L'area della torbiera del Lago di Biandronno è caratterizzata dalle formazioni di vegetazione tipica delle zone umide (canneti e cariceti) con una significativa presenza di boschi igrofili e prati da sfalcio che contornano gli specchi d'acqua.

Al centro della torbiera è presente uno specchio d'acqua residuale che rappresenta ciò che resta dell'antico lago.

In relazione allo scarso ricambio idrico la palude si trova in uno stadio di lento ma progressivo interramento.

All'interno di tale area sono presenti numerosi habitat naturali, di significativa valenza ecologico-ambientale, che costituiscono un ecosistema di notevole fragilità.

L'area della palude Brabbia è caratterizzata dalla presenza di numerosi specchi d'acqua di forma regolare e da un canale principale che collega i due laghi. Le zone circostanti gli specchi d'acqua sono connotate dalle formazioni di vegetazione tipica delle zone umide (canneti e cariceti) con una significativa presenza di boschi igrofili.

Di grande importanza naturalistica l'area costituisce habitat per un gran numero di specie che costituiscono un ecosistema di notevole valenza ecologica, sia sotto il profilo vegetazionale che faunistico e di elevata fragilità.

L'area è interamente tutelata sia quale riserva naturale orientata istituita ai sensi della L.R. 86/83, sia quale Zona speciale di conservazione – Sito di importanza Comunitaria, in essa si applicano le misure di conservazione sito specifiche di cui alla D.G.R. 4429/2015

All'interno di tale area sono vietati tutti gli interventi che possono avere un'incidenza negativa sugli ecosistemi naturali. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di tutela e conservazione degli habitat, che dovranno essere pianificati e, gestiti dall'Ente gestore della Riserva ed autorizzati dalle autorità competenti.

Ai fini della tutela paesaggistica vengono definiti i seguenti obiettivi generali:

- conservare la zona di torbiera e gli specchi d'acqua, garantendo il maggior apporto e ricambio idrico contenendo, per quanto possibile i fenomeni di interramento;
- tutelare la vegetazione che caratterizza gli habitat.
- Mantenere le zone circostanti libere a prato mediante interventi opportuni di sfalcio ed eradicamento degli arbusti e delle piante infestanti,
- Mantenere le macchie di vegetazione igrofila
- Evitare interventi di modificazione del terreno nelle aree circostanti che compromettano la funzionalità dell'apporto di acque e che possano ridurre la percezione visiva della torbiera dai punti panoramici e dai percorsi

I progetti di trasformazione ammessi per le aree circostanti, finalizzati alla fruizione didattico-scientifica, devono garantire la conservazione la conservazione dell'ambiente nello stato di naturalità, escludendo ogni intervento tale da determinare l'artificializzazione dello stato dei luoghi, privilegiando la conservazione e le necessarie cure colturali della vegetazione caratteristica della torbiera e delle zone umide circostanti.

ART. 61. AREA PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Fatte salve le previsioni dello specifico Piano Provinciale e delle successive procedure relative alla sua attuazione, in tutto il territorio comunale è vietato aprire nuove cave.

ALLEGATO II: DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

(DI CUI ALL'ALLEGATO B, *DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI*, DELLA D.G.R. 24 OTTOBRE 2018 – N. XI/695: *RECEPIMENTO DELL'INTESA TRA IL GOVERNO LE REGIONI E LE AUTONOMIE LOCALI, CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO-EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ART. 4, COMMA 1 SEXIES, DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380*)

Articolo 1 DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

1.1 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m^2). Comprende le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria. Sono invece escluse le aree interessate da corsi d'acqua naturali, che non sono pertanto computabili ai fini della determinazione della capacità edificatoria.

1.2 SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m^2).

1.3 INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Per superficie edificabile si intende la superficie lorda.

L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (m^2/m^2).

1.4 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Per superficie edificabile si intende la superficie lorda.

L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (m^2/ m^2).

1.5 CARICO URBANISTICO (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il carico urbanistico si misura in metri quadrati (m^2).

1.6 DOTAZIONI TERRITORIALI (DT)

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m^2).

1.7 SEDIME

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

1.8 SUPERFICIE COPERTA (SCOP)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza. La superficie coperta dei fabbricati accessori ad uso autorimessa si computa per la parte eccedente il decimo del volume dell'edificio principale.

La superficie coperta si misura in metri quadrati (m^2).

1.9 SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie permeabile si misura in metri quadrati (m^2).

Le superfici a prato armato, costituita da elementi autobloccanti in cemento opportunamente forati e inerbiti, si considerano permeabili al 50 % della superficie pavimentata con tale tipologia. Le superfici a prato armato, costituita da elementi in pvc si considerano permeabili per l'intera superficie. Le superfici con pavimentazione costituita da masselli in pietra naturale o di calcestruzzo posati direttamente su letto di sabbia si considerano permeabili al 50 % della superficie pavimentata con tale tipologia.

Le percentuali che determinano la superficie computata come permeabile, di cui ai commi precedenti, possono essere aumentate qualora venga prodotta in allegato al progetto, opportuna documentazione, supportata da calcoli analitici e idonea certificazione tecnica, atta a dimostrare che la percentuale effettiva di permeabilità della pavimentazione realizzata secondo tali tecniche e con I materiali di progetto risulta superiore alla percentuale indicate ai commi precedente. Analogamente si procederà a riconoscere la percentuale effettiva di permeabilità in caso di ricorso a pavimentazioni di altra natura, opportunamente certificate e supportate da adeguata documentazione.

la superficie occupata da strutture di contenimento di acqua realizzati a cielo libero (superficie bagnata) (quali piscine, bacini, vasche di raccolta reflui, specchi d'acqua, fontane) non è conteggiata nella verifica della superficie permeabile

1.10 INDICE DI PERMEABILITÀ (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%).

E' ammissibile che la verifica dell'indice di permeabilità, all'interno di un ambito assoggettato a pianificazione attuativa, sia effettuato considerando la superficie territoriale dell'intero piano attuativo e non in rapporto alle superfici fondiarie dei singoli lotti o stralci che il piano individuerà, purché tale modalità sia definita e opportunamente disciplinata nelle norme del piano di attuazione e venga esplicitata la dotazione di superficie permeabile minima assegnata dal piano a ciascun lotto, al fine di rendere agevoli e corrette le verifiche urbanistiche in sede di rilascio dei singoli permessi edificatori o di variante degli stessi, poiché in alternativa ogni singolo permesso di costruire dovrà essere corredato dalla verifica complessiva dei parametri per l'intero comparto attuativo e tali elaborati essere sottoscritti da tutti i lottizzanti

1.11 INDICE DI COPERTURA (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di copertura si esprime in percentuale (%).

E' ammissibile che la verifica dell'indice di copertura, all'interno di un ambito assoggettato a pianificazione attuativa, sia effettuata considerando la superficie fondiaria dell'intero piano attuativo e non quale verifica sui singoli lotti che il piano individuerà, purché tale modalità sia definita e opportunamente disciplinata nelle norme del piano di attuazione e venga esplicitata la dotazione di superficie coperta massima assegnata dal piano a ciascun lotto, al fine di rendere agevoli e corrette le verifiche urbanistiche in sede di rilascio dei singoli permessi edificatori o di variante degli stessi, poiché in alternativa ogni singolo permesso di costruire dovrà essere corredato dalla verifica complessiva dei parametri per l'intero comparto attuativo e tali elaborati essere sottoscritti da tutti i lottizzanti

1.12 SUPERFICIE TOTALE (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie totale si misura in metri quadrati (m^2).

1.13 SUPERFICIE LORDA (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie lorda si misura in metri quadrati (m^2).

La superficie lorda comprende i muri perimetrali, qualora siano confinanti con altre proprietà si calcola la superficie sino alla mezzeria del muro, considerata idealmente quale linea di divisione tra le proprietà.

1.14 SUPERFICIE UTILE (SU)

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie utile si misura in metri quadrati (m^2).

1.15 SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

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

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo della superficie accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- I vani ed i locali tecnici, al piano terreno, se aventi una superficie netta complessiva non superiore a 6 mq., qualora vani e locali tecnici, posti a piano terreno, abbiano superficie netta superiore a 6 mq. saranno considerati superficie utile e non accessoria.
- i sottotetti accessibili per la porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da

intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, i locali destinati ad ospitare le attrezzature tecnologiche (centrali termiche, serbatoi di accumulo, macchinari per la ventilazione meccanica ecc..), gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono escluse dal computo delle superfici accessorie utile e lorda,

Indicazioni e specificazioni tecniche

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

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m^2).

1.16 SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU+60%SA)

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie complessiva si misura in metri quadrati (m^2).

La superficie complessiva è il parametro da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi del Decreto ministeriale lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici).

1.17 SUPERFICIE CALPESTABILE (SCAL)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Indicazioni e specificazioni tecniche

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (m^2).

1.18 SAGOMA

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.

1.19 VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il volume si misura in metri cubi (m^3).

1.20 PIANO FUORI TERRA

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

1.21 PIANO SEMINTERRATO

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'articolo 4 della L.R. 7/2017.

1.22 PIANO INTERRATO

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

1.23 SOTTOTETTO

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

1.24 SOPPALCO

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

1.25 NUMERO DEI PIANI

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

1.26 ALTEZZA LORDA

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza lorda si misura in metri (m).

1.27 ALTEZZA DEL FRONTE

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza del fronte si misura in metri (m).

1.28 ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

l'altezza dell'edificio si misura in metri (m).
Le modalità di verifica dell'altezza dei fabbricati su terreni acclivi sono definite all'art. 14.3

1.29 ALTEZZA UTILE (HU)

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza utile si misura in metri (m). Per l'altezza utile si utilizza l'acronimo (HU).
L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.

1.30 DISTANZE

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. 1444/68 la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
La distanza si misura in metri (m).

1.31 VOLUME TECNICO

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

1.32 EDIFICIO

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

1.33 EDIFICIO UNIFAMILIARE

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

1.34 PERTINENZA

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

Gli edifici minori che costituiscono pertinenza della costruzione principale sono considerati corpi edilizi accessori, e come tali non computati nel calcolo della SL, qualora presentino le seguenti caratteristiche: altezza massima (H) rispetto l'estradosso del punto più alto della copertura e la quota naturale del terreno nel punto più basso non superi H m 3,00 in caso di copertura inclinata a falde con pendenza non superiore al 30%. In caso di copertura piana l'altezza media all'intradosso non dovrà essere superiore a m 2,50

1.35 BALCONE

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il parapetto per essere considerate tale dovrà avere altezza uguale o superior a 110 cm.

1.36 BALLATOIO

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

1.37 LOGGIA/LOGGIATO

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Restano ferme le possibilità consentite dell'articolo 4, comma 4, della L.R. 39/2004.

1.38 PENSILINA

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

1.39 PORTICO/PORTICATO

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Restano ferme le possibilità consentite dalla L.R. 39/2004.

1.40 TERRAZZA

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Restano ferme le possibilità consentite dalla L.R. 39/2004.
Il parapetto per essere considerate tale dovrà avere altezza uguale o superior a 110 cm.

1.41 TETTOIA

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

1.42 VERANDA

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

1.43 SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO

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

1.44 ALTEZZA URBANISTICA (AU)

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

1.45 VOLUME URBANISTICO (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.