



# COMUNE DI SUMIRAGO

Provincia di Varese

## Piano di Governo del Territorio

(ai sensi della Legge per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12)

## Piano delle Regole

oggetto:

### **NORME**

MODIFICATA IN SEGUITO ALLE CONTRODEDUZIONI

COMUNE DI SUMIRAGO

Sindaco:

Assessore all'Urbanistica  
ed Edilizia

Segretario Generale:

Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica  
Responsabile del procedimento:

Camillo Brioschi

Gianpaolo Chinetti

Rinaldo Della Valle

Rosella Barneschi

Progettisti incaricati:

Massimo Giuliani

Luca Bertagnon

Valutazione Ambientale  
Stategica

Stefano Franco

Data:

Novembre, 2011

Allegato:

**C.13**

**COMUNE DI SUMIRAGO (VA)**  
**NORME PIANO DELLE REGOLE**

---

<b>TITOLO I - NORME GENERALI.....</b>	<b>3</b>
ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
ART. 2. STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE.....	4
ART. 3. DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI.....	5
ART. 4. AREA EDIFICABILE.....	9
ART. 5. AREA PERTINENTE.....	10
ART. 6. DISTANZE.....	10
ART. 7. EDIFICI ACCESSORI.....	11
ART. 8. PERTINENZE.....	12
ART. 9. TUTELA DEL VERDE E SISTEMAZIONI ESTERNE.....	13
ART. 10. AREE PER PARCHEGGI ED AUTORIMESSE.....	13
ART. 11. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	15
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>18</b>
ART. 12. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE.....	18
ART. 13. PIANI ATTUATIVI.....	18
ART. 14. PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA COMUNALE E PRIVATA.....	18
ART. 15. INTERVENTO DIRETTO E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	19
ART. 16. PIANI ATTUATIVI APPROVATI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PGT.....	19
ART. 17. APPLICAZIONE DELL'INDICE PREMIALE.....	20
ART. 18. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI E PEREQUAZIONE.....	22
ART. 19. AREE BOSCHIVE COMPRESSE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE O IN ZONE DI COMPLETAMENTO.....	23
<b>TITOLO III - AZZONAMENTO DEL PIANO.....</b>	<b>24</b>
ART. 20. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....	24
<b>TITOLO IIIa) – A NUCLEI ANTICHI.....</b>	<b>25</b>
ART. 21. A - NUCLEI ANTICHI.....	25
ART. 22. MODALITA' D'INTERVENTO PER GLI INSEDIAMENTI STORICI.....	27
<b>TITOLO IIIb) – ZONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE E PRODUTTIVO.....</b>	<b>35</b>
ART. 23. ZONE RESIDENZIALI – DISPOSIZIONI GENERALI.....	35
ART. 24. ZONA B1 - RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO.....	36
ART. 25. ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.....	36
ART. 26. ZONA B3 - RESIDENZIALE ESTENSIVA.....	37
ART. 27. ZONA B4 - RESIDENZIALE SATURA.....	38
ART. 28. ZONA B5 - RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTUARE CON P.A.....	39
ART. 29. VP - VERDE PRIVATO.....	39
ART. 30. ZONA DEI PIANI ESECUTIVI RESIDENZIALI ATTUATI O ANCORA IN CORSO ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PRESENTE PGT.....	40
ART. 31. ZONE PRODUTTIVE – DISPOSIZIONI GENERALI.....	41
ART. 32. D1 - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI.....	42
ART. 33. D2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SPARSI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.....	42
ART. 34. AREE PRODUTTIVE PER SERVIZI PRIVATI ALL'INDUSTRIA.....	43
ART. 35. D3 - INSEDIAMENTI TERZIARIO-COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.....	43
ART. 36. ZONA DEI PIANI ESECUTIVI PRODUTTIVI ATTUATI O ANCORA IN CORSO	

**COMUNE DI SUMIRAGO (VA)**  
**NORME PIANO DELLE REGOLE**

---

ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PRESENTE PGT .....	44
ART. 37. AREE DI TRASFORMAZIONE DISCIPLINATE NEL DOCUMENTO DI PIANO .....	44
ART. 38. AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA DISCIPLINATE NEL PIANO DEI SERVIZI.....	45
<b>TITOLO III(C) – AREE AGRICOLE E BOScate.....</b>	<b>46</b>
ART. 39. AREE AGRICOLE.....	46
ART. 40. AREE BOScate .....	47
ART. 41. AREE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA.....	48
<b>TITOLO IV NORME PER IL COMMERCIO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....</b>	<b>49</b>
ART. 42. RAPPORTO CON LE PREVISIONI DEL PTCP IN MATERIA DI COMMERCIO.....	49
ART. 43. MEDIE SUPERFICI DI VENDITA.....	49
ART. 44. MEDIE SUPERFICI DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI.....	50
ART. 45. GRANDI SUPERFICI DI VENDITA .....	51
ART. 46. PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE.....	51
ART. 47. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.....	52
ART. 48. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE.....	53
ART. 49. GASDOTTI PER LA DISTRIBUZIONE A CARATTERE TERRITORIALE.....	53
ART. 50. ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 130 KV.....	53
<b>TITOLO V - PIANO PAESISTICO COMUNALE.....</b>	<b>54</b>
ART. 51. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI.....	54
ART. 52. VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI .....	55
ART. 53. BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO .....	55
ART. 54. AREE AGRICOLE.....	56
ART. 55. AREE BOScate .....	56
ART. 56. AREE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA.....	56
ART. 57. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE .....	57
ART. 58. AREA DI TUTELA STORICO - ARCHEOLOGICA .....	57
ART. 59. IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO.....	57
ART. 60. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI.....	58
ART. 61. TUTELA IDROGRAFICA .....	58
ART. 62. VINCOLI IDROGEOLOGICI E DI RISPETTO FLUVIALE E DEI POZZI IDRICI.....	59
ART. 63. VINCOLI DI VEDUTA.....	60

## TITOLO I - NORME GENERALI

### ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole:
  - a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
  - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
  - e) individua:
    - le aree destinate all'agricoltura;
    - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
    - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
  - a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
  - b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
  - c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
  - d) altezze massime e minime;
  - e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo

- idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/04;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
5. La Tavola grafica C4 "Aree sottoposte a perequazione" individua le aree pubbliche o da acquisire su cui possono essere ricollocate le volumetrie derivanti dai meccanismi di compensazione, di cui alle norme del Documento di Piano.
6. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
7. Fatto salvo quanto previsto all'ART. 12 delle presenti norme per gli edifici incompatibili con le caratteristiche della zona in cui sono inseriti, esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

## **ART. 2.        STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

C1.n	SOGLIE STORICHE DELLO SVILUPPO URBANO	1:1.000
C2.n	CONSISTENZA DELL'EDIFICATO	1:1.000
C3.n	UTILIZZO PREVALENTE	1:1.000
C4.n	STATO DI CONSERVAZIONE	1:1.000
C5.n	CONDIZIONI IGIENICO SANITARIE	1:2.000
C6.n	MODALITA' DEGLI INTERVENTI PER GLI EDIFICI RICOMPRESI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	1:1.000
C7	AZZONAMENTO	1:5.000/2.000
C8	PEREQUAZIONE	1:5.000
C9	REPERTORIO DEI BENI STORICI E AMBIENTALI	
C10	RILEVANZA PAESISTICA: BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO - PIANO PAESISTICO COMUNALE	1:5.000
C11	CARTA DI SENSIBILITA' - PIANO PAESISTICO COMUNALE	1:5.000
C12	RELAZIONE	
C13	NORME	

2. Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della legge regionale 12/2005 e s.m.i., che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.
3. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:
  - fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
  - fra le tavole di Piano e le Norme, quest' ultime.
4. In caso di discordanza fra le definizioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano delle Regole, prevalgono quelle più restrittive.
5. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme di Legge e di Regolamento sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette Norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni.

### **ART. 3. DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI**

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri e le definizioni di cui ai successivi commi.
2. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

#### **ST = Superficie Territoriale**

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PGT si attua a mezzo di intervento preventivo.

Essa è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, da reperire nel corso dell'attuazione dell'intervento.

La ST va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PGT e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

#### **SF = Superficie Fondiaria**

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PGT si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

La SF è misurata detraendo dalla superficie territoriale le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, le strade pubbliche ed aperte al pubblico transito nonché le aree di rispetto.

Non vanno, invece, detratte le aree di pertinenza degli edifici compresi i parcheggi e le autorimesse al servizio degli stessi e il verde condominiale.

#### **S1 = Superficie per Opere di Urbanizzazione Primaria**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) sedi viarie;

- b) percorsi pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio;
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per verde attrezzato.

**S2 = Superficie per Opere di Urbanizzazione Secondaria**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- d) attrezzature generali urbane (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, religiose e sportive);
- e) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- f) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

**SLP = Superficie Lorda Complessiva di Pavimento**

E' la somma delle superfici lorde di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Comprende:

- a) la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile, inclusi i soppalchi e piani seminterrati e interrati se destinati a residenza, uffici o attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone;
- b) le superfici degli oggetti chiusi;

Esclude:

- a) le superfici degli spazi destinati agli impianti tecnologici di trattamento dell'aria e dell'acqua (centrale termica e di condizionamento, centrale elettrica, locale pompe di sollevamento acqua) lavanderie, depositi (se ubicati al piano interrato o seminterrato e se di altezza minore o uguale a metri 2,50), sottotetti (aventi altezza media ponderale interna minore o uguale a metri 2,40) e altri servizi tecnici fino ad una massimo del 100% della S.L.P.; l'eventuale esubero va computato come S.L.P. anche se interrato ed a prescindere dalla sua altezza.

Per gli edifici produttivi sono inoltre escluse le superfici degli impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi.

- b) le superfici dei volumi tecnici emergenti dall'ultimo piano abitabile o agibile;
- c) le superfici degli spazi destinati al ricovero delle autovetture, a condizione che:
  - siano completamente interrati

- oppure siano fuori terra e abbiano un'altezza massima pari a metri 2,70 ml. misurata dalla quota di marciapiede o da quella di campagna (in mancanza di marciapiede) all'estradosso della soletta di copertura.(nel caso di copertura piana) e di metri 3,00 all'estradosso del colmo (nel caso di copertura a falde);
- d) gli spazi destinati a portici aperti su almeno due lati e le logge di profondità non superiore a metri 1,50 ;
- e) le superfici destinate agli spazi condominiali (scale, ballatoi, ingressi, ecc.) nel caso di edifici con più unità immobiliari.

Nelle zone "A" costituiscono SLP a pieno titolo le logge e i sottotetti per la parte che possiede le caratteristiche di abitabilità, purchè già esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

#### **V = Volume degli Edifici**

Va calcolato sommando le superfici lorde complessive di pavimento di ogni piano moltiplicate per le relative altezze.

Per gli edifici residenziali tale altezza è fissata in metri 3,00 per il piano terreno o rialzato e per i piani superiori, e metri 2,70 per i sottotetti con copertura inclinata.

#### **H = Altezza degli Edifici**

Va misurata sulla facciata più alta, a partire dalla quota di marciapiede (per interventi su edifici esistenti) o da quella di campagna (per interventi di nuova edificazione) fino:

- all'estradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura piana;
- all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto,
- ovvero all'intradosso medio in caso di soffitto inclinato per tutti gli altri edifici.

In caso di vie o terreni in pendenza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata.

Nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti - in applicazione del Titolo IV, Capo I, della legge regionale 12 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. – la verifica del rispetto dell'altezza massima prevista dalle presenti norme per le singole zone urbanistiche deve essere riferita al piano di pavimento finito del sottotetto da recuperare, salvo in ogni caso che l'innalzamento della copertura dovrà essere contenuto in quanto strettamente necessario per raggiungere l'altezza media ponderale prevista dall'art. 63, comma 6, della legge regionale 12/2005 e s.m.i..

#### **SC = Superficie Coperta**

La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi tutti gli sporti e gli aggetti aperti o chiusi, con l'esclusione delle gronde e dei soli balconi aperti su tre lati.

#### **VA = Verde Alberato**

Si intende quella superficie definita in percentuale (%) rispetto alla SF o alla ST, le cui caratteristiche peculiari sono:

- la permeabilità assoluta, con esclusione quindi di costruzioni di qualsiasi genere;



- la dotazione di alberi d'alto fusto sarà al minimo di 1 albero ogni 100 metri quadrati.

Nelle zone "D" vengono computate in V.A. anche le aree pavimentate a "verde armato".

Tali aree dovranno essere mantenute effettivamente a servizio pertinenziale degli edifici alla cui verifica concorrono, tale vincolo sarà dimostrato attraverso idonea documentazione catastale.

3. Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

**RC = Rapporto di Copertura**

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

**UT = Indice di Utilizzazione Territoriale**

La superficie lorda complessiva di pavimento (SLP), espressa in metri quadri, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale ST. E' espressa in mq/mq.

**UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria**

La superficie lorda complessiva di pavimento (SLP), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria SF. E' espressa in mq/mq (per edifici produttivi e assimilabili).

**IT = Indice di Fabbricabilità Territoriale**

Il volume espresso in metri cubi (V), costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale ST è espressa in mc/mq.

**IF = Indice di Fabbricabilità Fondiaria**

Il volume espresso in metri cubi (V) costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria SF è espressa in mc/mq.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto.

Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione previsti dal PGT su una determinata area esclude ogni successiva richiesta di altri titoli edilizi sulla medesima area, tesi ad utilizzare nuovamente l'edificabilità consentita da tali indici (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area stessa.

Al fine di applicare tale principio l'Amministrazione comunale dovrà verificare, per ciascun titolo edilizio, se la superficie fondiaria oggetto della medesima risulti compresa da costruzioni precedentemente autorizzate, anche precedenti il PGT, e che vengono conservate.

In caso affermativo gli indici previsti dal PGT dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni, rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto all'area di pertinenza originaria.

Qualora invece la superficie fondiaria oggetto dell'intervento non risulti compresa in alcuna area di pertinenza relativa a precedenti titoli edilizi, l'Amministrazione comunale dovrà verificare l'eventuale esistenza di aree contigue, purchè appartenenti alla medesima zona omogenea che, alla data del 1° gennaio 2000, appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto.

Qualora ciò si verifici, il rispetto degli indici del PGT dovrà essere verificato sia con riferimento alla sola area oggetto dell'intervento sia all'insieme degli edifici e delle aree contigue.

**IPR = Indice Premiale**

Il volume espresso in metri cubi (V) ovvero la superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) espressa in metri quadrati ottenibile attraverso l'applicazione dell'indice premiale, in forza del quale è attribuito un indice aggiuntivo all'edificazione.

**IPQ = Indice di Perequazione**

Il volume (V) espresso in metri cubi ovvero la superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) espressa in metri quadrati che si genera in favore del proprietario di un'area all'atto della cessione al Comune dell'area stessa.

In generale esprime la volumetria teorica, definita DE, che si genera in un'area e che può essere commercializzata.

**DE = Diritti Edificatori**

Il volume espresso in metri cubi (V) ovvero la superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) espressa in metri quadrati che si genera all'interno di un'area ma la cui realizzazione è prevista all'interno di un'area edificabile.

**ART. 4. AREA EDIFICABILE**

1. E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia privata.
2. Essa si ottiene di norma, deducendo dall'area totale del lotto:
  - a) le porzioni che, per vincoli di legge e dello strumento urbanistico sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad altri usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
  - b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
  - c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto dello stesso proprietario o a terzi;
  - d) gli spazi pubblici finitimi esistenti.

## ART. 5. AREA PERTINENTE

1. Si considera area di pertinenza quella sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.
2. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano.
3. Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.
4. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
5. Pertanto tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
6. Ai fini del rilascio dei singoli titoli edilizi è richiesta, in assenza di un preventivo piano di lottizzazione, l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.
7. Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità.
8. Ai fini dei calcoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del presente PGT.
9. Nel caso di frazionamenti precedenti o successivi a tale data, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

## ART. 6. DISTANZE

1. Le distanze minime da osservare fra fabbricati ed i confini del lotto servito, gli altri fabbricati ed il ciglio stradale si determina a partire dalla proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti.

### **DC = Distanza Minima dei Fabbricati dal Confine di Proprietà**

E' la distanza minima tra il fabbricato ed il confine di proprietà nel punto più prossimo all'edificio stesso

Si potrà comunque costruire a confine o in aderenza ad altri edifici quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine, a tal fine dovrà essere trasmesso al Comune il relativo accordo nella forma della scrittura privata ed il proprietario confinante dovrà sottoscrivere tutti gli elaborati

grafici di progetto.

E' possibile ripartire diversamente le distanze minime dai confini tra fondi limitrofi in presenza di idoneo accordo tra i proprietari stipulato nella forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **DF = Distanza Minima tra i Fabbricati**

Si determina misurando la distanza minima tra le pareti comprensive dei corpi in rilievo di ridotte dimensioni e/o aventi funzione decorativa (mensole lesene, risalti) o dei corpi aggettanti aperti (scale, balconi, tettoie, gronde ecc..) non superiori a 1,20 mt. dalla parete dell'edificio, che non concorrono al calcolo delle distanze. Dovranno essere viceversa considerate ai fini delle distanze le sporgenze di particolari proporzioni che ampliano la consistenza dell'edificio e comunque eccedenti 1,2 mt.

L'edificazione sul confine di proprietà o in aderenza ad altri edifici è consentita quando esista già un edificio sul limite della proprietà confinante e quando i proprietari confinanti si accordino per costruire in reciproca aderenza, a tal fine dovrà essere trasmesso al Comune il relativo accordo nella forma della scrittura privata ed il proprietario confinante dovrà sottoscrivere tutti gli elaborati grafici di progetto.

#### **DS = Distanza Minima dei Fabbricati dalla Strada**

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal limite del calibro stradale teorico delle strade esistenti o di progetto nel PGT, come definito dall'art. 14 delle norme tecniche del Piano dei Servizi.

### **ART. 7. EDIFICI ACCESSORI**

1. Si definiscono edifici accessori le costruzioni isolate, ma insistenti nella medesima area ove già esiste il fabbricato principale, a cui sono di servizio.
2. Pertanto non può ammettersi edificio accessorio in assenza di edificio principale.
3. Gli edifici accessori possono essere realizzati pure su lotti contigui anche se separati da strada pubblica.
4. L'edificio accessorio può essere realizzato:
  - qualora non già esistente;
  - per una sola volta;
  - indipendentemente dagli indici prescritti;
  - in qualunque zona urbanistica, ad esclusione delle zone A e delle zone agricole e boschive, nelle quali tali costruzioni sono tassativamente vietate.
5. Gli edifici accessori devono essere costruiti in posizione possibilmente non visibile dal fronte stradale.
6. Le modalità costruttive da adottare sono le seguenti: struttura verticale in muratura in mattoni a vista o intonacata o in legno, con tinteggiatura del colore già presente o previsto per

l'edificio principale; copertura a falda con struttura in legno, manto in coppi o tegole marsigliesi o portoghesi, o in guaina ardesiata, gronda e pluviali in rame o lamiera verniciata.

7. Sono vietati manufatti prefabbricati in lamiera e materiali plastici o assimilabili.
8. L'edificio accessorio deve rispettare i seguenti parametri:
  - Superficie Coperta (SC) non superiore a mq 30,00;
  - Altezza (H) non superiore a ml 2,60 all'estradosso di copertura nel punto più alto;
  - Rapporto di Copertura (RC) 10% della SF;
  - Distanza dai confini di proprietà (DC) ml 3,00 ovvero 0,00 nel rispetto di quanto prescritto all'ART. 6 delle presenti norme;
  - Distanza dai fabbricati (DF) ml 5,00, ovvero 0,00 nel rispetto di quanto prescritto all'ART. 6 delle presenti norme;
  - Distanza dalla strada (DS) come prescritto per ogni zona omogenea.

#### **ART. 8. PERTINENZE**

1. Sono pertinenze le cose mobili e/o immobili destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un fabbricato principale.
2. A tal fine sono pertinenze di un fabbricato:
  - a) il giardino o parco ad esso afferente con ogni attrezzatura, impianto e assetto quali i viali, le fontane, i gazebo, le piscine, le attrezzature ricreative di uso familiare, i pergolati, le opere di sostegno terre in massi ciclopici e scogliere (altezza non superiore a mt 1,00), i tendoni e simili ;
  - b) sono altresì considerate pertinenze di un fabbricato o di un terreno nudo, le opere costituenti i ricoveri per piccoli animali domestici, le legnaie, i ripostigli per attrezzi, i capanni per la caccia e la pesca, le piccole serre per orto domestico e simili.
3. Le opere costituenti pertinenze non vengono considerate ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purchè siano contenute nelle seguenti dimensioni:
4. Superficie Coperta (SC) o comunque superficie del manufatto, non superiore a mq 10,00;
5. Altezza (H) non superiore a ml 2,50 all'estradosso di copertura, o altro elemento, nel punto più alto;
6. Rapporto di Copertura (RC) 10% della SF;
7. Distanza dai confini di proprietà (DC) ml 1,50 ovvero 0,00 nel rispetto di quanto prescritto all'ART. 6 delle presenti norme;
8. Distanza dai fabbricati (DF) ml 3,00, ovvero 0,00 nel rispetto di quanto prescritto all'ART. 6 delle presenti norme;

9. Distanza dalla strada (DS) come prescritto per ogni zona omogenea, in mancanza di prescrizione minimo ml 5,00 dal ciglio stradale esistente.
10. Le pertinenze sono realizzabili in qualunque zona urbanistica, ad eccezione per quelle descritte alla lettera b) che sono tassativamente vietate nella zona A e per quelle descritte alla lettera a) che sono tassativamente vietate nelle zone agricole e boschive.
11. Le pertinenze dovranno essere progettate ed eseguite in modo decoroso e con criteri e materiali consoni all'ambiente in cui vengono inserite.
12. Sono comunque vietate le lamiere metalliche, il cemento amianto, i laminati plastici, le lastre prefabbricate in cemento, l'alluminio anodizzato color oro o bronzo.

#### **ART. 9. TUTELA DEL VERDE E SISTEMAZIONI ESTERNE**

1. Negli insediamenti urbani, con particolare riferimento alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato con particolare attenzione il verde.
2. Nei progetti di intervento diretto gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rigorosamente rilevati ed indicati su apposita planimetria con relativa documentazione fotografica.
3. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare, in linea di massima, le piante esistenti.
4. L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato; comunque, ogni pianta abbattuta dovrà essere sostituita con un'altra posta a dimora nell'area di pertinenza dell'intervento o in altre zone comunali.
5. In tutti i progetti è obbligatorio prevedere, in maniera dettagliata, un progetto per le aree esterne libere da costruzioni, con l'indicazione delle aree alberate, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi , ecc...), precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

#### **ART. 10. AREE PER PARCHEGGI ED AUTORIMESSE**

1. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, nonché per tutti gli interventi su fabbricati esistenti (mutamento di destinazione d'uso, frazionamento unità immobiliari, ecc.) dovranno essere assicurati spazi per il parcheggio privato e di uso pubblico degli autoveicoli in misura non inferiore a quanto stabilito nella presente norma.
2. La dotazione degli spazi per il parcheggio privato potrà essere assicurata anche "allo scoperto" su aree convenientemente pavimentate, qualora si dimostri l'impossibilità di reperire diversamente tali spazi dovranno essere prevalentemente reperiti all'interno della superficie coperta dell'edificio.
3. Le autorimesse interrato dovranno essere coperte con una soletta che consenta la posa di terreno di coltura con uno spessore minimo di 40 cm., per la formazione di un tappeto erboso

con essenze cespugliose.

4. Per la costruzione di autorimesse non è consentito l'uso di lamiere metalliche, cemento amianto, laminati plastici, lastre prefabbricate in cemento, alluminio anodizzato color oro o bronzo.
5. In caso di terreni in forte pendenza è considerata interrata anche l'autorimessa la cui soletta di copertura si estenda oltre la quota naturale del terreno e del perimetro del fabbricato, purchè le dimensioni in esubero non eccedano i metri 1,50 di profondità (rispetto alla parete del fabbricato) e metri 0,50 in altezza (rispetto al piano di campagna) e sia limitata alla larghezza e all'estensione dell'autorimessa e delle relative aree di manovra.
6. Il Rapporto di Copertura (RC) e il Verde Alberato (VA) sono quelli indicati dalle norme di zona.
7. Le distanze da rispettare sono le seguenti:
  - DC = 3,00 mt
  - DF = 5,00 mt
  - DS = vedi norma di zona
8. Quantificazione delle aree a parcheggio:
  - a. Per gli edifici residenziali:
    - 1 mq ogni 10 mc di volume (calcolato secondo le presenti n.t.a.) con un minimo di 1 posto auto per ogni unità immobiliare;
    - Nei casi di nuova costruzione, oltre a quanto sopra, in ragione di 1 posto auto per ogni unità immobiliare da reperire, preferibilmente, al di fuori della recinzione per i visitatori;
  - b. Per gli edifici adibiti ad attività professionali ed artigianato di servizio:
    - 1 mq ogni 10 mc di volume (calcolato secondo le presenti n.t.a.) con un minimo di 1 posto auto per ogni unità immobiliare;
    - oltre a quanto sopra, in ragione di 1 posto auto ogni 100 metri quadrati di SLP, da destinare ai visitatori delle funzioni insediate.
  - c. Per gli edifici adibiti ad attività direzionali e commerciali:
    - 1 mq ogni 3 mq di SLP;
    - oltre a quanto sopra, in ragione di 1 posto auto ogni 20 mq di SLP da destinare ai visitatori delle funzioni insediate.
  - d. Per gli edifici adibiti ad attività industriali:
    - 1 mq ogni 10 mq di SLP;
    - 1 mq ogni 80 mq di SLP per posti auto da destinare ai visitatori delle funzioni insediate.
  - e. Per gli edifici adibiti ad attività terziarie, turistico-ricettive e altre attività non riconducibili a quelle sopra elencate:

**COMUNE DI SUMIRAGO (VA)**  
**NORME PIANO DELLE REGOLE**

- 1 mq ogni 3 mq di SLP;
- oltre a quanto sopra, in ragione di 1 posto auto ogni 10 mq di SLP da destinare ai visitatori delle funzioni insediate.

1. Limitatamente alla Zona A, in caso di recupero di edifici esistenti, le dotazioni di spazi per parcheggio saranno reperite nei modi e nelle quantità compatibili con le caratteristiche dei luoghi, utilizzando eventualmente aree ad immediato contatto con quelle interessate dall'intervento.

Per posto auto si intende una superficie netta, coperta o scoperta, occupata da un autoveicolo fermo aventi le seguenti dimensioni:

Per autovetture = m. 2,50 X 5,00 minimo 12,5 mq., massimo 18 mq

Per autocarri = m. 10,00 X 2,50

Per motocicli = m. 2,50 X 1,00

**ART. 11. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO**

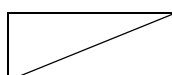
1. Nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'articolo 10 della legge regionale 12/2005 e s.m.i. sono individuate in ogni zona le destinazioni non compatibili con le rispettive norme di zona.

DESTINAZIONE D'USO		AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO				AMBITI DI TRASFORMAZIONE		
SIGLA AZZONAMENTO		A	B	VP	D	AREE RES.	AREE PROD.	AREA COMM/TERZ
ARTICOLO NORMATIVA		ART 20	ART 22	ART 28	ART 30	DdP	DdP	DdP
<b>1) RESIDENZA</b>								
1.a	Abitazioni urbane				/		/	/
1.c	Abitazioni di servizio ad altre attività (max 200 mq per attività)							
1.e	Accessori alla residenza							
<b>2) ATTIVITA' ECONOMICHE</b>								
2.b	Attività Industriali e artigianali							
2.b.1	Attività industriali	/	/	/		/		/
2.b.2	Attività artigianali	/	/	/		/		/
2.b.3	Depositi a cielo aperto	/	/	/		/		/



**COMUNE DI SUMIRAGO (VA)**  
**NORME PIANO DELLE REGOLE**

2.c	Attività terziarie							
2.c.1	Attività commerciali ed affini							
2.c.1.1	Esercizi di vicinato							
2.c.1.2	Medie strutture di vendite							
2.c.1.3	Grandi strutture di vendite							
2.c.1.4	Centri commerciali							
2.c.1.5	Autosaloni, esposizioni							
2.c.1.6	Pubblici esercizi							
2.c.1.7	Distributori di carburante							
2.c.1.8	Artigianato di servizio							
2.c.1.9	Commercio all'ingrosso							
2.c.1.10	Sale del Commiato							
2.c.2	Attività direzionali							
2.c.2.1	Uffici							
2.c.2.2	Studi professionali							
2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie							
2.c.2.4	Centri di ricerca							
2.c.3	Attività alberghiere							
2.c.3.1	Alberghi							
2.c.3.2	Motels							
2.c.3.3	Campeggi							
2.c.3.4	Convivenze assistenziali-residenziali							
2.c.3.5	Residence/casa albergo							



Destinazioni non consentite

2. La formalizzazione del piano attuativo/permesso di costruire convenzionato definirà puntualmente le destinazioni consentite/non consentite.
3. Ferma restando la facoltà di autocertificazione secondo le forme previste dalle leggi vigenti, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal più recente provvedimento abilitativo anche in sanatoria che sia stato rilasciato, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio attività che sia stata presentata. In assenza, ovvero in caso di indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti.
4. Nel tessuto urbano consolidato, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 12/2005 e s.m.i. è fatto obbligo, nel caso di cambio di destinazione d'uso attuato con opere edilizie, di reperire, mediante convenzione, lo standard aggiuntivo quando l'uso da introdurre comporti una variazione in aumento dello standard richiesto dalle norme vigenti rispetto all'uso dello stato di fatto. Nel caso di cambi di destinazioni d'uso attuati senza opere edilizie, tale obbligo riguarda esclusivamente l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.
5. L'Amministrazione comunale, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'area o edificio interessati dal mutamento delle destinazioni d'uso, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'Amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.
6. Le funzioni incompatibili con la disciplina degli usi della specifica zona, sono consentite unicamente per le attività già insediate alla data di adozione del PGT. In tali casi sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
7. I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono sempre ammessi previo approvazione di un permesso di costruire convenzionato se non realizzati dall'Ente.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### ART. 12.     **AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali.
2. Le opere di manutenzione ordinaria sono sempre ammissibili anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale PGT ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.
3. Non sono ammesse deroghe alle presenti norme (tavole grafiche e norme di attuazione) se non per opere pubbliche, nonché per quelle di uso pubblico realizzate da Enti Pubblici o da privati in regime di convenzionamento.
4. In tutte le zone di trasformazione, a qualsiasi uso esse siano destinate dal PGT, il Comune, in conseguenza dell'approvazione del PGT stesso, intende avvalersi della facoltà di applicare l'art. 18 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni "espropriabilità delle aree urbane", relativamente alle aree inedificate e a quelle su cui insistono costruzioni che siano in contrasto con le destinazioni di zona, ovvero abbiano carattere provvisorio.
5. Il P.G.T si attua mediante strumenti urbanistici di attuazione pubblici e privati.
6. Gli strumenti di attuazione si distinguono in Piani Attuativi e Permessi di Costruire o altri interventi diretti. Tali strumenti, devono rispettare tutte le destinazioni d'uso e le prescrizioni indicate nelle planimetrie di progetto e nelle presenti norme.

### ART. 13.     **PIANI ATTUATIVI**

1. Costituiscono la progettazione urbanistica planivolumetrica intermedia tra il PGT ed il progetto esecutivo, volta a descrivere l'insieme degli interventi, delle cessioni per la realizzazione degli standard e delle sistemazioni degli spazi di interesse pubblico, oltre che di quello privato.
2. Per le aree del Documento di Piano l'approvazione del Piano Attuativo ha valore di conformazione delle scelte del Piano.

### ART. 14.     **PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA COMUNALE E PRIVATA**

1. I piani attuativi d'iniziativa comunale e privata sono tutti quelli previsti e disciplinati dalla normativa statale e regionale vigente.
2. Le modalità di presentazione di Piano Attuativo sono indicate nel Regolamento Edilizio oltre che disciplinate dalle presenti norme e dalle norme del Documento di Piano.

#### **ART. 15. INTERVENTO DIRETTO E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritta l'approvazione di un Piano Attuativo, si applica l'intervento diretto attraverso il permesso di costruire semplice o convenzionato.
2. Nelle zone dove è prescritto un Piano Attuativo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.
3. L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici (Comune incluso) e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme, dalle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia e dal R.E. comunale.
4. Fermo restando gli obblighi di concorso ai conseguenti fabbisogni urbanizzativi di aree e servizi il Permesso di costruire convenzionato è previsto:
  - a. nelle aree di trasformazione con superficie territoriale St inferiore ai 4.000 mq, come previsto all'articolo 6 del Documento di Piano;
  - b. nei casi in cui gli interventi, in considerazione di valutazioni di carattere morfotipologico e/o per specifiche esigenze di integrazione degli spazi pubblici disponibili, comportino la necessità di sottoscrivere una convenzione con la pubblica amministrazione.
5. La convenzione dovrà contenere, quali elementi essenziali:
  - l'approvazione del progetto edilizio planivolumetrico;
  - la previsione della cessione di aree e servizi, se dovute, da reperirsi anche all'esterno dell'ambito di intervento da concordare con l'Amministrazione Comune;
  - oneri a carico dell'intestatario del permesso di costruire nell'eventuale gestione diretta delle aree o delle opere di urbanizzazione.
6. L'approvazione della convenzione allegata al permesso di costruire convenzionato è di competenza della Giunta Comunale.

#### **ART. 16. PIANI ATTUATIVI APPROVATI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PGT**

1. I Piani Attuativi approvati alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. Alla data di adozione del PGT conservano, altresì, efficacia:
  - a) i Piani Attuativi e i Programmi Integrati d'Intervento adottati purchè coerenti con il PGT;
  - b) varianti al PRG approvate mediante l'applicazione dell'art. 58 decreto-legge n. 112/2008, convertito con modificazione con legge n. 133/2008;
  - c) permessi di costruire in variante al PRG ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447

- (S.U.A.P.), il cui procedimento risulti già avviato;
- d) permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della legge regionale 12/2005 e s.m.i.;
  - e) DIA già efficaci ai sensi di legge alla data di adozione del presente Piano;
  - f) progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
  - g) Accordi di Programma;
  - h) progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

## **ART. 17. APPLICAZIONE DELL'INDICE PREMIALE**

1. Gli incrementi edificatori applicabili ai Piani attuativi e agli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione disciplinati dalle presenti norme, sono subordinati alla previsione e realizzazione di opere e modalità costruttive che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione e in generale dell'intervento, utilizzando alcuni dei parametri previsti nelle tabelle che seguono fino all'ottenimento di un indice premiale (IPR) di 0,1 mc/mq e di 0,05 mq/mq, cui si ha diritto se si raggiunge un punteggio minimo di 40 punti, se non diversamente indicato nelle schede delle aree del Documento di Piano (elaborato A21).
2. La premialità volumetrica di cui al comma 1 può essere concessa nei seguenti casi:
  - Nelle aree di trasformazione, attraverso l'incremento di 0,1 mc/mq dell'indice edificatorio assegnato, ovvero di 0,05 mq/mq per le zone produttive e commerciali, come specificato nelle Schede delle Aree di Trasformazione;
  - Nelle zone B e D della città consolidata, attraverso l'incremento di 0,1 mc/mq per le zone residenziali e di 0,05 mq/mq per le zone produttive e commerciali, della quota di volumetria generata dalle aree TR11 e TRP3 e acquisibile da parte di ogni singola zona secondo quanto disposto al successivo ART. 18. A tale proposito è da specificare che nelle zone B e D la premialità è assegnata sulla nuova volumetria acquisibile attraverso le procedure sopra descritte, ma l'utilizzo del premio volumetrico è possibile solo se le modalità costruttive descritte nelle tabelle riguardano l'intero corpo dell'edificio da ampliare, e non solo la parte nuova.
  - Nelle zone della città costruita alle quali è attribuita la possibilità di incremento una tantum della volumetria esistente. Anche in questo caso la quota premiale è calcolata sulla volumetria incrementale ma solo a condizione che le modalità costruttive descritte in tabella riguardino l'intero corpo dell'edificio da ampliare, e non solo la parte nuova. In tali condizioni la percentuale incrementabile di volumetria è pari al 50% della volumetria una tantum assegnata.

**REQUISITI PER INCREMENTI PREMIALI NELLE ZONE RESIDENZIALI**

<b>CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO PREMIALE</b>	
<i>Descrizione intervento</i>	<i>punteggio</i>
Previsione di impianti per la produzione di energia e/o di calore con pannelli fotovoltaici (almeno sul 25% della superficie di copertura) o solari, con impianti a condensazione o geotermici	25
Previsione di spazi gioco per bambini liberamente accessibili, al servizio di almeno due edifici fisicamente distinti	10
Aumento della quota di illuminazione naturale diurna di almeno 10% oltre i minimi regolamentari	10
Organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all'asse eliotermico	10
Aumento dell'isolamento termico dell'edificio almeno del 10% oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento.	15
Realizzazione di impianti idrici duali con la separazione dell'acqua potabile da quella non potabile.	10

**REQUISITI PER INCREMENTI PREMIALI NELLE ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI**

<b>CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO PREMIALE</b>	
<i>Descrizione intervento</i>	<i>Punteggio</i>
Previsione di impianti per la produzione di energia e/o di calore con pannelli fotovoltaici (almeno 25% della superficie di copertura) o solari, con impianti a condensazione o geotermici	25
Aumento della quota di illuminazione naturale diurna di almeno 10% oltre i minimi regolamentari	10
Organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all'asse eliotermico	10
Aumento dell'isolamento termico dell'edificio almeno del 10% oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento	15
Realizzazione di impianti idrici duali con la separazione dell'acqua potabile da quella non potabile	10
Quota da concordare con l'Amministrazione di contenimento delle emissioni in atmosfera attraverso modalità e tecnologie innovative di produzione connesse con il tipo di produzione	10

## **ART. 18. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI E PEREQUAZIONE**

1. E' ammesso il trasferimento dei diritti edificatori (DE) tra aree appartenenti alle zone urbanistiche sotto elencate, nelle forme e nei modi disciplinati all'articolo 7 del Documento di Piano oltre che nei successivi commi del presente articolo.
2. L'accordo tra i privati per il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere dimostrato attraverso scrittura privata, opportunamente registrata, corredata dalle mappe catastali di identificazione dei fondi e dai titoli di proprietà; altresì il proprietario del fondo cedente dovrà sottoscrivere tutti gli elaborati grafici allegati al progetto edilizio.
3. Resta inteso che l'effettiva traslazione dei diritti edificatori avverrà solo attraverso il rilascio del titolo edilizio abilitativo.
4. La perequazione, ovvero il trasferimento di volumetrie, si applica alle aree del Documento di Piano e del Piano dei Servizi come di seguito specificato:
  - a) area TR11 di proprietà comunale: è individuato un indice di perequazione pari a 1 mc/mq (ovvero a 0,30 mq/mq), che produce volumetrie da realizzarsi nelle zone B1, B2, B3 e D1 del Piano delle Regole;
  - b) area a servizi TRP3: è individuato un indice di perequazione pari a 0,3 mc/mq (ovvero a 0,1 mq/mq), che produce volumetrie da realizzarsi nelle zone B1, B2, B3 e D1 del Piano delle Regole
5. L'Amministrazione Comunale, detentrici dei diritti volumetrici di cui al precedente comma 2 lettera a), conferisce gli stessi traducendoli in beneficio economico a tutte le aree residenziali di completamento B1, B2, B3 e alle aree produttive esistenti D1 del Piano delle Regole secondo quanto disposto al successivo comma 6.
6. Le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno realizzate all'interno delle aree di completamento B1, B2, B3 e delle aree produttive esistenti D1 con le seguenti modalità:
  - Le zone residenziali di completamento e produttive esistenti B1, B2, B3 e D1 il cui indice di edificazione  $I_f$  dovesse risultare saturo, possono fare richiesta di una quota di volumetria prodottasi all'interno dell'area TR11 in forza dell'applicazione dell'indice volumetrico, in misura tale da non determinare il superamento di 0,15 mc/mq e di 0,05 mq/mq della volumetria o superficie massima già consentita.
  - Le zone residenziali di completamento e produttive esistenti B1, B2, B3 e D1 il cui indice di edificazione  $I_f$  non dovesse risultare saturo, possono anch'esse fare richiesta di una quota di volumetria prodottasi all'interno dell'area TR11 in forza dell'applicazione dell'indice volumetrico, in misura tale da non determinare il superamento di 0,15 mc/mq e di 0,05 mq/mq della volumetria o superficie massima già consentita, cumulandolo alla quota residua di cui già dispongono.
7. Le zone residenziali di completamento e produttive esistenti B1, B2, B3 e D1 possono autonomamente vendere la volumetria o superficie edificabile residua non ancora attuata purchè sottoscrivano un atto all'interno del quale si impegnano a non fare richiesta, entro i

termini di vigenza del presente Documento di Piano, di quote di volumetria prodottesi all'interno dell'area TR11.

8. Le previsioni che insistono sull'area TR11, da trasformare in verde pubblico, possono essere realizzate dall'Amministrazione Comunale anche prima della completa cessione di tutti i diritti volumetrici ivi allocati, sulla base delle disponibilità di spesa dell'Amministrazione comunale e delle previsioni del programma Triennale delle Opere pubbliche.
9. Le volumetrie acquisibili dall'area TR11 da parte delle zone B1, B2, B3 e D1 non sono cumulabili con quelle eventualmente previste dal Piano casa. Le due procedure sono infatti da ritenersi alternative una all'altra.
10. I proprietari dell'area TRP3 e delle volumetrie generate con il meccanismo della perequazione, di cui al precedente comma 2 lettera b), hanno l'obbligo di conferire gli stessi traducendoli in benefici economici alle aree B1, B2, B3 e D1 del Piano delle Regole con le stesse modalità indicate per l'area TR11 di cui al comma 2 a) all'atto della cessione dell'area stessa alla pubblica amministrazione, che dovrà realizzare l'intervento previsto in quest'area dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.
11. L'Amministrazione comunale può valutare di acquisire interamente le volumetrie prodottesi dall'area TRP3, all'atto della sua cessione alla stessa Amministrazione Comunale, e di rivenderle insieme alle volumetrie dell'area TR11.
12. Nel caso di Aree interessate in parte dalla presenza di ambiti boschivi sottoposti alla disciplina di cui all'ART. 19, con una disponibilità residua di volumetria non realizzata, è possibile operare un trasferimento della stessa volumetria con aree aventi la stessa destinazione d'uso, con le stesse modalità e limiti indicati al precedente comma 6.
13. Il trasferimento di volumetria dovrà essere registrato come specificato al comma 2 del presente articolo e comporterà la rinuncia a qualunque richiesta di completamento della volumetria esistente nell'area in cui la volumetria trasferita si è generata.

#### **ART. 19. AREE BOSCHIVE COMPRESSE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE O IN ZONE DI COMPLETAMENTO**

1. È obbligatorio il mantenimento integrale delle superfici boschive non trasformabili, come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF), presenti all'interno di aree di trasformazione o in zone di completamento della città esistente. Per le aree a bosco individuate dal PIF come aree potenzialmente trasformabili possono essere autorizzati interventi solo a seguito di rilascio, da parte del settore Politiche per l'Agricoltura e Gestione Faunistica, delle necessarie autorizzazioni forestali, che prevedono anche l'obbligo della compensazione forestale.



### **TITOLO III - AZZONAMENTO DEL PIANO**

#### **ART. 20. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

1. Il territorio comunale è così suddiviso:

##### **Nuclei Antichi**

A - Nuclei Antichi

##### **Aree Residenziali**

B1 - Residenziale di Consolidamento

B2 - Residenziale di Completamento

B3 - Residenziale Estensiva

B4 - Residenziale Saturata

B5 - Residenziale di Riqualificazione

VP - Verde Privato

Piani esecutivi residenziali attuati o ancora in corso

##### **Aree Residenziali**

D1 - Aree Produttive Esistenti

D2 - Insediamenti Produttivi Sparsi esistenti e di completamento

D3 - Insediamenti terziario-commerciali esistenti e di completamento

Aree Produttive per servizi privati all'industria

Piani esecutivi produttivi attuati o ancora in corso

##### **Aree agricole e boscate**

Aree agricole produttive e con valori di valenza ambientale

Aree boscate

Aree di tutela ambientale

##### **Zone disciplinate dal Documento di Piano**

##### **Zone disciplinate dal Piano dei Servizi**

### TITOLO IIIa) – A NUCLEI ANTICHI

#### ART. 21. A - NUCLEI ANTICHI

1. In tutti i tessuti storici sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti nel Testo Unico dell'Edilizia n.380 del 6 giugno 2001 e dall'art. 27 della legge 12/2005, salvo prescrizioni specifiche indicate nei successivi articoli.
2. Le altre categorie d'intervento edilizio – urbanistico consentite sono specificate nell'elaborato prescrittivo C7 - 'Modalità di Intervento' e normate ai successivi articoli.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione si attuano secondo le seguenti modalità:
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia se riferiti a un singolo edificio, sono consentiti attraverso Permesso di Costruire Convenzionato;
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia se estesi a più edifici sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero o di altro strumento urbanistico esecutivo.
4. Gli interventi di trasformazione urbanistica relativi ad aree comprendenti più di una proprietà o complessi formati da più edifici, sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato.
5. Nei nuclei storici sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.
6. All'interno del perimetro dei nuclei storici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, nel rispetto dei rapporti indicati:

Residenza: minimo 70%

Attività compatibili: massimo 30% (sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, sportive e simili; artigianato di servizio quali sartorie, stirerie, lavanderie, riparazione elettrodomestici, calzolai, con esclusione di lavorazioni nocive e/o inquinanti o comunque non compatibili con la funzione residenziale; ristoranti, alberghi, pensioni, bar; negozi e commercio al dettaglio); Uffici privati.

Le attività artigianali ammesse sono solo quelle di servizio e non di produzione. Esse sono consentite purché contenute nelle sagome esistenti degli edifici.

I magazzini ed i depositi sono ammessi solo se strettamente funzionali alle attività commerciali ed artigianali insediate. Essi, comunque, devono preferibilmente essere ubicati ai piani interrati o seminterrati degli edifici e non possono essere ubicati in edifici a sé stanti, altresì in essi non è ammessa la presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi.
7. Destinazioni d'uso escluse: magazzini e depositi di merci, salvo quanto sopra indicato; qualsiasi produzione sia artigianale che industriale; allevamenti, stalle; sale di commiato e attività funerarie.

8. Nei nuclei storici debbono essere rispettate le seguenti distanze tra i fabbricati:
- a) nei casi di interventi di recupero:
1. distanze tra i fabbricati (DF) e distanze tra i confini (DC) non inferiori a quelle preesistenti;
  2. è ammessa la costruzione su confine:
    - in aderenza a pareti di edifici che insistono sulle aree limitrofe;
    - nel caso di presentazione di un progetto unitario relativo a fabbricati che gli interessati si impegnano a realizzare in aderenza con apposito accordo nella forma della scrittura privata ed il proprietario confinante dovrà sottoscrivere tutti gli elaborati grafici di progetto.
9. Funzioni in atto: le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti norme, risultassero in contrasto con la disciplina delle medesime sono mantenute sino ad esaurimento. Sono, quindi, vietati gli interventi che si prefiggano la ristrutturazione e l'ampliamento fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
10. Al fine di incentivare il recupero dei Nuclei Antichi in tutti gli edifici esistenti nelle zone A è consentito il recupero ai fini residenziali degli edifici rurali o porzioni di essi dove l'attività agricola risulti dismessa secondo le modalità di intervento indicate nella tav.7 e con i criteri di seguito descritti:
- a) Negli interventi di riuso dei fabbricati agricoli dovranno essere mantenuti i caratteri architettonici e la leggibilità della struttura originaria, in particolare:
- dovrà essere conservata la sagoma del fabbricato, compresa la presenza di eventuali portici esistenti, anche esterni al perimetro dell'edificio.
  - Per un migliore utilizzo degli spazi interni o per un migliore inserimento ambientale è consentito modificare la pendenza delle falde in continuità con i fabbricati adiacenti e comunque secondo le inclinazioni presenti nel centro storico.
  - dovrà essere conservata la partitura fondamentale dei fronti: pilastri, arcate, dimensioni e forme delle aperture se compatibili con la funzione residenziale, basamenti, cornici, sporti.
  - E' ammessa l'apertura di lucernari in falda per garantire i requisiti minimi previsti dal Regolamento d'Igiene Vigente.
  - Nel caso di volumi completamente aperti il tamponamento dei fronti, atto a consentire il riuso dei fabbricati, dovrà garantire la leggibilità della struttura originaria
  - L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive per le parti di cui non è possibile la conservazione o per gli elementi di nuova previsione devono essere coerenti con la tipologia edilizia e in ogni caso inclusi tra quelli previsti per il centro storico.
- b) Per un più opportuno riutilizzo dei volumi esistenti e una migliore fruibilità degli spazi ai fini abitativi, potranno essere traslate le quote dei solai interni o realizzati nuovi orizzontamenti nei volumi esistenti a tutta altezza senza compromettere la leggibilità

della struttura originaria; la nuova posizione dei solai dovrà essere allineata ai profili degli edifici adiacenti.

La realizzazione di nuovi solai comporta un aumento di SLP; per tali superfici incrementate dovrà essere recuperata l'area a parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc o, in alternativa, tale superficie dovrà essere monetizzata; l'aumento di SLP comporta la corresponsione degli oneri e del contributo sul costo di costruzione, calcolati sulla base delle tariffe vigenti relative alle opere di nuova costruzione.

- c) Per agevolare il recupero dei rustici é consentito il cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione nel rispetto dei requisiti previsti dal Regolamento d'Igiene.

Il recupero volumetrico comporta la corresponsione degli oneri e il reperimento delle aree a parcheggio, come indicato al comma b del presente articolo.

11. E' possibile realizzare spazi porticati o tettoie a servizio di pubblici esercizi quali bar, ristoranti, alberghi e pensioni, di dimensione massima di 30 mq, anche in deroga alla superficie coperta nel rispetto delle seguenti condizioni:
- Non si rechi intralcio alla mobilità veicolare e pedonale;
  - Non siano alterate le disposizioni del regolamento d'igiene dei locali abitati adiacenti ai porticati stessi;
  - I manufatti siano correttamente inseriti nell'ambiente circostante e siano in ogni caso rispettate le prescrizioni sui materiali di cui al comma 8 dell'articolo ART. 22.
12. Sono esclusi da tale possibilità gli edifici per i quali sono indicate le modalità d'intervento del Restauro e del Risanamento Conservativo.
13. L'approvazione dei progetti è vincolata al parere positivo della commissione paesaggio alla quale i progetti stessi devono essere sottoposti.
14. E' possibile prevedere scale esterne a servizio degli edifici esistenti esclusivamente nei casi in cui essi ricadano nella modalità d'intervento della Ristrutturazione Edilizia, così come individuato nelle tavole delle modalità d'intervento C6.
15. I progetti, la cui approvazione è vincolata al parere positivo della commissione per il paesaggio alla quale i progetti stessi devono essere sottoposti, sono assentibili alle seguenti condizioni:
- le scale occupino il minore spazio possibile e non si rechi intralcio alla mobilità pedonale;
  - i manufatti siano correttamente inseriti nell'ambiente circostante e siano in ogni caso rispettate le prescrizioni sui materiali di cui al comma 8 dell'articolo ART. 22.

## **ART. 22. MODALITA' D'INTERVENTO PER GLI INSEDIAMENTI STORICI**

1. Campo di applicazione

Le modalità di intervento sono riferite ai tessuti degli insediamenti storici come individuati nelle Tavv.C6.1-5 del presente Piano delle Regole.

Tali modalità si attuano con intervento diretto; è sempre possibile proporre modifiche motivate alle modalità di intervento se comprese all'interno di un Piano di Recupero esteso ad almeno una parte significativa dell'isolato.

## 2. Restauro

Interventi volti alla conservazione degli edifici di particolare valore architettonico o storico-artistico, con un insieme di opere atte a garantirne l'integrità materiale, la funzionalità e la protezione dei valori culturali.

Tali interventi sono riferiti ai beni monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs.42/2004; alla richiesta del titolo abilitativo dovranno essere presentate l'analisi storico-architettonica e le indagini precedenti la redazione del progetto; dovranno essere inoltre allegati il rilievo grafico e fotografico degli edifici esistenti, atti a dimostrare la consistenza ed i caratteri tipologici e costruttivi e d'uso.

Sono ammesse le seguenti opere:

- a. restauro e valorizzazione degli elementi originari laddove celati o parzialmente mancanti sui fronti dell'edificio: ripristino di aperture originarie, eliminazione di elementi aggiunti e non coerenti se documentati da relazione e documentazione storica.
- b. restauro di tutte le finiture esterne o, laddove lo stato di conservazione non lo consentisse, il rifacimento delle stesse con l'utilizzo di materiali e tecniche esecutive originarie; non è consentita la rimozione di affreschi o intonaci graffiti;
- c. consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, coperture); qualora ciò non fosse possibile per le condizioni di degrado degli stessi o l'adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, è consentita la sostituzione delle sole parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando le quote esistenti dei solai e delle coperture (gronda e colmo) e la geometria delle falde.
- d. è consentita la sostituzione delle sole parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando le quote esistenti dei solai e delle coperture (gronda e colmo) e la geometria delle falde;
- e. restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione all'apparato decorativo, dove esistente (affreschi, stucchi, fregi), e agli elementi architettonici di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, colonne ecc.

E' ammessa la realizzazione di aperture o chiusure nelle murature portanti esistenti per mutate esigenze d'uso, nonché la demolizione e realizzazione di pareti divisorie anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non comprometta il valore architettonico dell'edificio.

E' consentito il restauro e ripristino delle finiture interne, o, qualora ciò non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali originari;

- f. realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e storici degli edifici. Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici

esterni; é consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi, prevedendo l'utilizzo di materiali compatibili con il valore e i caratteri architettonici degli edifici.

Il restauro dovrà essere esteso a tutta l'area di pertinenza dell'edificio con particolare attenzione alle pavimentazioni di androni, portici, cortili e alle eventuali sistemazioni a verde; in mancanza di documentazione originale, le pavimentazioni dovranno essere eseguite di preferenza in ciottoli di fiume, pietra non levigata o in cotto pressato a mano e le sistemazioni a verde con specie vegetali tipiche del contesto ambientale

### 3. Risanamento Conservativo

Interventi volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi riguardano edifici che, pur non avendo specifico pregio architettonico, hanno conservato i caratteri architettonici e costruttivi originari contribuendo a definire l'immagine della città storica.

Sono ammesse le seguenti opere:

- a. conservazione dei prospetti con recupero, integrazione e sostituzione delle finiture se in condizioni di degrado, con materiali e tecniche coerenti ai caratteri originari dell'edificio. Sono consentite limitate modifiche ai prospetti sugli spazi privati, volte a migliorare la composizione della facciata e le condizioni di aeroilluminazione interna, quali: trasformazione di finestra in porta finestra e viceversa, realizzazione-eliminazione di aperture nel rispetto delle partiture esistenti, eliminazione di superfetazioni chiaramente leggibili come elementi aggiunti all'edificio storico;
- b. consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Qualora gli elementi strutturali risultino visibili (scale, ballatoi, sporti di gronda), nel caso di sostituzione devono essere utilizzati i materiali originari. Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici;
- c. conservazione o ripristino degli ambienti interni, in particolare di tutti gli elementi architettonici e decorativi di pregio (volte, soffitti, fregi, apparato decorativo in genere) e delle parti comuni (androni, scale, portici ecc.). E' ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non ne comprometta il valore architettonico. E' ammesso il ripristino delle finiture interne, o, qualora non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio;
- d. realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e distributivi degli edifici. Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; è consentita la sola

realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, ove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

#### 4. Ristrutturazione con Vincolo di Cortina

Interventi volti alla salvaguardia del valore ambientale degli edifici con il mantenimento della sagoma, della S.L.P. esistente, dell'altezza e dell'allineamento su strada, al fine di salvaguardare un corretto inserimento nel tessuto storico.

Tali interventi sono riferiti a edifici storici che hanno già subito interventi di ristrutturazione e trasformazione.

Possono essere valutate modifiche della sagoma degli edifici se inserite all'interno di un Piano di Recupero.

Sono ammesse le seguenti opere:

- a. valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano.  
E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione si rimanda alle norme successive;
- b. E' prevista la conservazione delle partiture originarie laddove presenti e degli elementi architettonici originari sui prospetti interni ed esterni quali balconi, ballatoi, cornici, portali, basamenti.
- c. consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio;
- d. è consentita la traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio; non è ammessa la modifica della copertura (quota di gronda e di colmo, geometria delle falde) a meno di evidente contrasto ambientale con l'intorno urbano.
- e. modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori e modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio.
- f. realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

#### 5. Ristrutturazione Edilizia

Interventi volti a modificare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

La ristrutturazione edilizia è riferita a edifici di recente costruzione e a edifici storici che hanno già subito consistenti interventi di ristrutturazione e trasformazione.

Sono consentiti tutti gli interventi previsti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. purché vengano rispettate le prescrizioni sui materiali di cui all'art. 21.1.8 e venga migliorato l'inserimento ambientale degli edifici. E' consentita la demolizione e ricostruzione anche totale dell'organismo edilizio, a condizione che non venga superata la volumetria esistente.

Al fine di incentivare il recupero dei Nuclei Antichi é concesso un incremento della S.L.P. nei seguenti casi:

- a. chiusura di portici esistenti con tamponamenti che consentano la leggibilità della partitura e struttura originaria e la verifica dei rapporti aeroilluminanti previsti dal Regolamento d'Igiene Vigente.
- b. incremento del 10% della S.L.P per il conseguimento di un miglior inserimento ambientale dell'edificio e cioè laddove si riscontrino le seguenti condizioni:
  - nuovo allineamento su strada in modo da rispettare la cortina edilizia esistente (edifici adiacenti ai due lati)
  - modifica delle quote di gronda e di colmo della copertura in continuità con gli edifici adiacenti e i caratteri storici dell'intorno urbano.

In tali casi il progetto sarà preventivamente ed obbligatoriamente sottoposto ad esame di impatto paesistico presso la Commissione per il Paesaggio ed ottenere esito positivo.

Nelle tavole C6 sono individuate con apposita simbologia grafica le costruzioni accessorie; sono incluse nella presente categoria tutte le costruzioni 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
- autorimesse

Gli interventi di ristrutturazione riferiti alle costruzioni accessorie dovranno garantire una maggiore coerenza con l'intorno urbano, adottando le seguenti modalità costruttive: finitura esterna 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 coppi o tegole marsigliesi, gronda e pluviali in rame o lamiera verniciata.

Se la configurazione dell'isolato consente la visibilità degli edifici accessori dallo spazio pubblico, é prescritta la realizzazione di una recinzione realizzata con basamento in muratura a vista o intonacata e porzione superiore in grigliato o rete metallica con piantumazione lineare di essenze arbustive lungo il confine, in modo da realizzare una barriera visiva a verde.

#### 6. Vincolo di fronte

Negli edifici individuati nella tavola C7 con apposita simbologia grafica, dovranno essere conservate integralmente le parti dell'involucro esterno di valore architettonico, storico ed ambientale.

#### 7. Obbligo di riqualificazione dei fronti

Tale prescrizione é finalizzata alla riqualificazione dell'immagine di edifici che prospettano o sono adiacenti a spazi pubblici di particolare interesse a livello urbano, dove gli interventi



di trasformazione-sostituzione succedutisi nel tempo hanno alterato i caratteri storico-architettonici restituendo un'immagine di scarsa qualità urbana.

Questa norma é inoltre riferita a edifici inseriti all'interno di un insediamento storico con caratteri architettonici omogenei, dove é necessario un intervento di riqualificazione per problemi di contrasto ambientale.

L'intervento é volto alla riqualificazione dei prospetti nel rispetto degli elementi originari ancora esistenti e dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano.

L'intervento di riqualificazione deve essere esteso all'intero fronte (corrispondente almeno al singolo lotto); non sono ammessi interventi parziali sui fronti.

L'utilizzo di materiali e finiture deve essere coerente a quanto previsto nei successivi articoli.

#### 8. Prescrizioni sui materiali da utilizzare negli insediamenti storici

Nelle zone degli insediamenti storici, per gli interventi di cui sopra, é previsto l'impiego dei seguenti materiali:

- a. Rivestimenti esterni: i fronti degli edifici saranno intonacati con finitura a calce o a civile; é vietato l'utilizzo di intonaci plastici.

Il basamento dovrà essere protetto con idonea zoccolatura da realizzare in intonaco o in pietra naturale quale beola o serizzo, con finitura a piano sega o levigata non lucidata.

L'altezza del basamento dovrà riprendere quella esistente o comunque quelle degli edifici storici adiacenti ed essere omogenea su tutto il fronte verso lo spazio pubblico.

- b. Cornici, davanzali, soglie: i materiali originari e tipici degli insediamenti storici quali pietra naturale in lastre (beola, serizzo o granito grigio) o cemento decorativo, dovranno essere conservati o sostituiti con uguale materiale in tutti gli interventi su finestre, portoni e vetrine.

Nel caso di sostituzioni la pietra dovrà avere finitura a piano sega o levigata non lucidata.

- c. Serramenti e sistemi di oscuramento: i serramenti saranno preferibilmente in legno, con colore e tipologia omogenei in tutta la facciata. E' consentito per esigenze specifiche o se già esistenti, l'utilizzo del ferro o dell'acciaio verniciati con finitura opaca.

I portoncini di accesso alle singole abitazioni sia sullo spazio pubblico che privato saranno in legno naturale o verniciato. I portoni di accesso ai cortili saranno in legno o ferro con disegno semplice.

Le griglie anti-intrusione delle finestre dovranno essere realizzate in ferro o acciaio verniciati con esclusione delle tipologie a pacchetto.

I sistemi di oscuramento originari devono essere conservati e ripristinati; laddove ciò non fosse possibile, la sostituzione sarà fatta con imposte ad antoni o a persiana in legno verniciato con apertura a rotazione e dovrà essere estesa a tutto il fronte.

Al piano terra è ammesso l'utilizzo di aperture scorrevoli o a libro per non interferire con lo spazio esterno.

E' vietato l'utilizzo di tapparelle avvolgibili.

Il colore di serramenti, sistemi di oscuramento e griglie dovrà essere scelto tra quelli tipici del centro storico ed indicato nei progetti edilizi.

- d. Coperture: nel caso di rifacimento della copertura, dovrà essere mantenuta la geometria delle falde esistenti, o laddove già modificata nel corso del tempo, riproposta una geometria semplice con inclinazione idonea a consentire il deflusso delle piogge, evitando salti di quota e pendenze diverse nella stessa falda.

La struttura portante dovrà essere in legno, con sporti di gronda omogenei lungo i fronti stradali continui.

Per il rifacimento o la ricorsa del manto di copertura dovranno essere utilizzati i coppi, reimpiegando dove possibile elementi di recupero, ovvero tegole portoghesi e marsigliesi in relazione all'epoca dell'edificio e alla congruità del materiale nel contesto specifico.

I canali di gronda e i pluviali dovranno essere in rame o lamiera verniciata; non è ammesso l'utilizzo di materiali plastici e acciaio inox.

- e. Sottotetti: il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto stabilito dalle normative vigenti, dovrà rispondere ai seguenti criteri architettonici:

- dimensioni e posizioni di lucernari, abbaini e cappuccine dovranno tenere conto delle partiture esistenti sulla facciata;
- dovranno essere salvaguardate le falde verso lo spazio pubblico, realizzando le aperture in copertura verso gli spazi privati;
- la quota di colmo degli abbaini dovrà essere inferiore a quella del tetto
- per le quote di gronda e colmo della copertura, vale quanto previsto nelle singole modalità di intervento per gli edifici.

- f. Colori: la scelta dei colori per la tinteggiatura delle facciate dovrà essere preferibilmente essere compresa nella gamma delle terre chiare e con tinteggiature a base non vinilica.

Si potrà ricorrere ad altro colore per il basamento e le cornici se intonacate, per i davanzali in cemento o altri elementi decorativi; lo studio dei colori dovrà essere compiuto in modo coerente su tutti gli elementi del fronte quali tinteggiatura, serramenti, sistemi oscuranti, griglie, basamento.

Nel caso di facciate prospicienti lo spazio pubblico, il colore delle facciate dovrà essere scelto in relazione agli edifici circostanti.

- g. Insegne: le insegne verso lo spazio pubblico dovranno preferibilmente essere inserite all'interno delle vetrine, non pregiudicando l'immagine degli insediamenti storici per dimensioni, forma e colori. Non è consentito l'utilizzo di insegne a bandiera, del tipo retroilluminato o poste sulla sommità degli edifici.

- h. Pavimentazioni esterne: é prescritto il mantenimento delle pavimentazioni esistenti se realizzate in ciottoli di fiume, beola o altri materiali litoidi.

Nel caso di aree pertinenziali prive di pavimentazione o asfaltate, é prevista la sostituzione con le pavimentazioni sopra indicate o con l'utilizzo di mattoni masselli in cemento colorato, purchè di disegno semplice, colori tenui e sistema di posa tradizionale. L'area libera pertinenziale dovrà essere permeabile per il 30% della sua superficie.

### TITOLO IIIb) – ZONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE E PRODUTTIVO

#### ART. 23. ZONE RESIDENZIALI – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le zone residenziali sono destinate alla residenza ed alle funzioni a questa connesse e compatibili.
2. In generale per tutte le zone residenziali valgono le prescrizioni individuate ai seguenti commi.
3. Destinazioni d'uso ammesse: In queste zone sono ammesse, oltre alla residenza, le seguenti destinazioni:

Sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, sportive e simili.

Artigianato di servizio e laboratori a conduzione diretta del titolare (sartorie, stirerie, lavanderie, riparazione elettrodomestici, calzolai, assemblaggio e confezione prodotti finiti, ecc.) con l'esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti ai sensi delle norme e delle leggi vigenti in materia, o comunque incompatibili con le funzioni residenziali.

Ristoranti, bar, alberghi, e pensioni, locali di divertimento.

Negozi e commercio al dettaglio con una superficie di vendita non superiore ai 400 mq. per ogni singola unità e nei limiti fissati dal piano commerciale.

Uffici pubblici e privati, studi professionali, per una superficie utile netta non superiore al 40% di quella totale dell'edificio.

Autorimesse di uso pubblico sia interrate che fuori terra.

4. Destinazioni d'uso escluse

Sale del commiato

Magazzini e depositi di merci per la vendita all'ingrosso; magazzini e depositi di materiali infiammabili o tossico-nocivi, di materiali edilizi o comunque magazzini e depositi con una superficie utile netta superiore a mq 50.

Qualsiasi produzione sia artigianale che industriale.

Allevamenti e stalle, nonché attività di macellazione di animali. Sono consentiti solamente piccoli ricoveri di animali domestici opportunamente recintati ed igienicamente compatibili col carattere residenziale delle zone nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Comunale di Igiene.

Per tutte le destinazioni d'uso escluse dalle zone residenziali ma già esistenti al momento dell'adozione delle presenti norme, saranno consentiti solo interventi edilizi rivolti esclusivamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria e all'adeguamento igienico e tecnologico.

**ART. 24. ZONA B1 - RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO**

1. Aree del territorio, poste nelle immediate adiacenze delle zone A, che risultano in tutto o in parte edificate con accentuato grado di intensità di utilizzazione fondiaria. Tali aree sono completamente dotate di opere di urbanizzazione.

2. Disposizioni urbanistiche ed edilizie

**DESTINAZIONI**

Quelle ammesse al precedente ART. 23

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

Intervento edilizio diretto

**INDICI DI PIANO**

IF = 1.00 mc./mq.

H = 8.50 mt.

RC = 45% SF

DC = 5.00 mt.

DF= 10.00 mt. (oppure 0.00 in caso di preesistenza a confine oppure con accordo tra confinanti per edificazioni contemporanee)

DS = 5.00 mt.

VA = 30% SF

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno essere consoni all'ambiente circostante.

Le aree a verde dovranno essere piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali e tradizionali, al fine di un miglior inserimento ambientale.

**ART. 25. ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

1. Parti del territorio comunale, che risultano edificate in tutto o in parte con indice di utilizzazione medio.

2. Disposizioni urbanistiche ed edilizie:

**DESTINAZIONI**

Quelle ammesse dal precedente ART. 23

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

Intervento edilizio diretto

**INDICI DI PIANO**

IF = 0.80 mc./mq.

H = 8.50 mt.

RC = 40% SF

DC = 5.00 mt.

DF = 10.00 mt.

DS = 5.00 mt.

VA = 40% SF

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno essere consoni all'ambiente circostante.

Le aree a verde dovranno essere piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali e tradizionali, al fine di un miglior inserimento ambientale.

### **ART. 26. ZONA B3 - RESIDENZIALE ESTENSIVA**

1. Aree del territorio comunale, parzialmente interessate da nuclei residenziali di recente formazione con indice di utilizzazione estensivo.
2. Disposizioni urbanistiche ed edilizie

#### DESTINAZIONI:

Quelle ammesse dal precedente ART. 23

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento edilizio diretto

#### INDICI DI PIANO

IF = 0.60 mc./mq.

H = 8.50 mt.

RC = 35% SF

DC = 5.00 mt.

DF = 10.00 mt.

DS = 5.00 mt.

VA = 40% SF

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno essere consoni all'ambiente circostante.

Le aree a verde dovranno essere piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali e

tradizionali, al fine di un miglior inserimento ambientale.

#### **ART. 27. ZONA B4 - RESIDENZIALE SATURA**

1. Parti del territorio comunale interessate da edificazioni sparse e insufficiente connessione con il tessuto urbano.
2. Disposizioni urbanistiche ed edilizie

DESTINAZIONI:

Quelle ammesse dal precedente ART. 23

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento edilizio diretto

INDICI DI PIANO

IF = volume esistente con incremento per ampliamenti "una tantum" di mc. 200 (eventualmente incrementabile del 50% con l'indice premiale IP con le modalità indicate all'ART. 17)

IF = 0,00 in assenza di volume esistente (aree libere)

H = 6.50 MT ovvero all'altezza dell'edificio esistente qualora maggiore

RC = 30% SF

DC = 5.00 MT

DF = 10.00 MT

DS = 5.00 MT

VA = 40% SF

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sono ammesse strutture coperte per l'esercizio di attività sportiva fino ad massimo di mq 600 coperti per gli insediamenti in essere. La struttura dovrà rispettare tutte le norme specifiche riguardanti l'igiene e la sicurezza in relazione alle pratiche sportive svolte. La struttura sportiva privata dovrà possedere caratteristiche tipologiche ed architettoniche qualitativamente adeguate all'ambiente ed in particolare dovrà evitare l'uso di prefabbricati in cemento.

Le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno essere consoni all'ambiente circostante.

Le aree a verde dovranno essere piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali e tradizionali, al fine di un miglior inserimento ambientale.

**ART. 28. ZONA B5 - RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTUARE CON P.A.**

1. Comprende aree individuate nella Tavola di Azionamento del Piano delle Regole immediatamente limitrofe al Centro Storico, le cui manifeste esigenze di riqualificazione assumono un particolare rilievo ai fini della riorganizzazione del tessuto urbano anche in termini di miglioramento del livello di standard pubblici e della viabilità.
2. Nel caso del Piano Attuativo di Sumirago esso potrà comprendere un edificio del centro storico funzionalmente integrato al resto dell'area, mantenuto all'interno del perimetro dei Nuclei Antichi per le specifiche caratteristiche dell'edificio stesso.
3. DESTINAZIONI:  
Quelle ammesse dal precedente ART. 23
4. MODALITÀ' DI INTERVENTO:  
Intervento edilizio preventivo  
INDICI DI PIANO:  
Volume = mc 5500 compreso l'esistente - Sumirago  
          mc 4000 compreso l'esistente - Menzago  
H = 8,50 mt. ovvero pari all'esistente in caso di ristrutturazione  
RC = 45% SF  
DC = 5.00 mt.  
DF = 10.00 mt.  
DS = 5.00 mt.  
VA = 30% SF
5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:  
Le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno essere consoni all'ambiente circostante. A tale riguardo si rinvia, per quanto applicabile in queste aree, al precedente ART. 21 di disciplina degli interventi nei Nuclei Antichi.

**ART. 29. VP - VERDE PRIVATO**

1. Aree del territorio comunale che svolgono la funzione di verde ambientale o di zone filtro.
2. Disposizione urbanistiche ed edilizie:  
DESTINAZIONI:  
Verde privato  
MODALITÀ' DI INTERVENTO  
Intervento edilizio diretto



#### INDICI DI PIANO

IF = volume esistente con incremento per ampliamenti “ una tantum” di mc. 200 (eventualmente incrementabile del 50% con l'indice premiale IP con le modalità indicate all'ART. 17)

IF = 0,00 in assenza di volume esistente (aree libere)

H = 6.50 mt. ovvero all'altezza dell'edificio esistente qualora maggiore

RC = 30% SF

DC = 5.00 mt.

DF = 10.00 mt.

DS = 5.00 mt.

VA= 40% SF

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi dovranno essere volti alla tutela e conservazione del verde esistente ovvero alla costituzione di aree piantumate con funzioni di filtro separatore tra diverse zone omogenee.

Le aree a verde privato individuate nella tavola A16 delle Aree di Trasformazione del Documento di Piano, non sono edificate e non hanno diritto all'incremento volumetrico “una tantum” di mc 200.

### **ART. 30. ZONA DEI PIANI ESECUTIVI RESIDENZIALI ATTUATI O ANCORA IN CORSO ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PRESENTE PGT**

1. Il presente articolo riguarda i Piani Esecutivi attuati o ancora in corso sulla base del previgente Piano Regolatore, compresi i PII attuati o in corso di attuazione previsti con il Documento di Inquadramento.
2. Gli ambiti residenziali definiti dai Piani esecutivi già attuati mantengono le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie definite dalle rispettive convenzioni, senza possibilità di aumento di volumetria.
3. Nei volumi già edificati sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso preesistenti.
4. I Piani Attuativi di cui al precedente comma 1 in corso di attuazione, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).

## **ART. 31. ZONE PRODUTTIVE – DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Zone destinate specificamente alla produzione industriale ed artigianale esistente o in via di completamento ed alla formazione di nuovi impianti produttivi.
2. In generale per tutte le zone produttive valgono le prescrizioni individuate ai seguenti commi.
3. Destinazioni d'uso ammesse: Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) attività di produzione industriale e artigianale in genere;
  - b) servizi tecnici ed amministrativi, uffici di pertinenza delle singole ditte ed aziende;
  - c) depositi, magazzini e saloni per esposizioni anche commerciale collegati direttamente con la presenza "in loco" di attività produttive;
  - d) depositi, magazzini per la vendita all'ingrosso, aree di stoccaggio ed esposizioni commerciali di prodotti finiti non collegati direttamente alla presenza "in loco" dei rispettivi impianti produttivi, quando la loro superficie utile lorda di pavimento non superi i 3.000 mq. (comprese aree scoperte o coperte con tettoie aperte almeno su due lati) e quando la superficie occupata o coperta non sia maggiore del 40% della superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento;
  - e) officine meccaniche di riparazione per autoveicoli civile ed industriali, comprese le carrozzerie;
  - f) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile lorda abitabile di pavimento non superiore ai 200 mq. ad uso del custode o del titolare della ditta.
4. Destinazioni d'uso escluse:
  - a) le produzioni industriali pesanti (raffinerie, impianti siderurgici, cementifici, cartiere, concerie, ecc.);
  - b) tutte le attività rientranti nel DPR 17.05.1988 n. 175 nonché qualsiasi altra attività che non dia serie garanzie di accettabilità per quel che riguarda la sicurezza, l'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico.
5. Ulteriori disposizioni  
La domanda di permesso di costruire deve essere sempre corredata dai seguenti dati:
  - attività che si intendono svolgere ed indicazioni sui processi di lavorazione e sui materiali impiegati;
  - posti - lavoro previsti e numero massimo raggiungibile, nonché indicazioni su tutte le misure che si intendono adottare per la prevenzione degli incidenti con effetti sull'ambiente e sulle persone, per la sicurezza igienica e sanitaria dei lavoratori e per la prevenzione degli infortuni;
  - natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti solidi e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste, nonché dei livelli di rumore prodotti;
  - specificazione di come si intende procedere per la depurazione degli scarichi liquidi e gassosi, per lo smaltimento dei rifiuti e delle scorie e per l'abbattimento dei rumori molesti; dimostrare come si ottempera alle leggi vigenti in materia.

Le eventuali acque di processo inquinanti dovranno essere raccolte in una rete fognaria separata da quelle delle altre acque, costruita in modo da consentire i pretrattamenti che si rendessero necessari, o comunque tale da rendere agevole l'ispezione, il campionamento ed il controllo da parte delle autorità competenti prima della loro commistione con acque di altro genere e prima di essere immesse nella rete fognaria comunale.

#### **ART. 32. D1 - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI**

1. Parti del territorio comunale interessate dalla presenza di insediamenti produttivi in contesti sufficientemente omogenei.
2. Disposizione urbanistiche ed edilizie:

DESTINAZIONI:

Quelle previste all'ART. 31

MODALITÀ' DI INTERVENTO:

Intervento edilizio diretto

INDICI DI PIANO

UF = 1,0 mq/mq

H = 12 mt

RC = 60% SF

DC = 5.00 mt.

DF = 10.00 mt.

DS = 8.00 mt.

VA = 15% SF

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lungo i confini di zona a contatto con aree agricole o boschive e con zone omogenee diverse, dovrà essere curata la piantumazione con funzioni di verde filtrante.

#### **ART. 33. D2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SPARSI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

1. Parti del territorio comunale interessate da presenza di insediamenti produttivi sparsi in contesti a prevalente destinazione difforme.
2. Disposizioni urbanistiche ed edilizie

DESTINAZIONI:

Quelle previste dal precedente ART. 31 con tassativa esclusione delle attività insalubri di 1° classe ai sensi del DM 05/09/1994. Per le attività insalubri di 1° classe esistenti, si

ammettono solo interventi di ampliamento per funzioni non produttive (mensa, uffici, servizi) e non finalizzate alla espansione delle attività produttive (laboratori, magazzini, impianti di ogni genere).

**MODALITA' DI INTERVENTO**

Interventi edilizi diretti

**INDICI DI PIANO:**

UF = 0,80 mq/mq

H = 8.50 mt. ovvero mt. 10.00 per impianti tecnologici particolari

RC = 50% SF

DC = 5.00 mt.

DF = 10.00 mt.

DS = 8.00 mt.

VA = 15% SF

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Lungo i confini di zona a contatto con aree agricole o boschive e con zone omogenee diverse, dovrà essere curata la piantumazione con funzioni di verde filtrante.

**ART. 34. AREE PRODUTTIVE PER SERVIZI PRIVATI ALL'INDUSTRIA**

1. Aree private annesse all'ambito produttivo, all'interno delle quali concentrare i servizi e le infrastrutture necessarie alle funzioni industriali come i parcheggi, le mense per i dipendenti, aree di smistamento e altre funzioni compatibili.
2. I Parametri di utilizzazione previsti sono disciplinati all'articolo 11 del Piano dei Servizi

**ART. 35. D3 - INSEDIAMENTI TERZIARIO-COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

1. Comparti produttivi dove si svolge commercio all'ingrosso.
2. Disposizioni urbanistiche ed edilizie

**DESTINAZIONI**

Magazzini con esposizione, attività commerciali in genere, terziario.

**MODALITA' DI INTERVENTO**

Interventi edilizi diretti

**INDICI DI PIANO:**

UF = 0.60 mq/mq

H = 8.50 mt.

RC = 50% ST

DC = 5.00 mt.

DF = 10.00 mt.

DS = 10.00 mt.

VA = 30% ST

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La forma, i materiali, le finiture e i colori dovranno garantire un armonioso inserimento delle costruzioni nell'ambiente circostante.

Le superfici a verde dovranno essere piantumate con alberi ad alto fusto di essenze autoctone.

#### **ART. 36. ZONA DEI PIANI ESECUTIVI PRODUTTIVI ATTUATI O ANCORA IN CORSO ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PRESENTE PGT**

5. Il presente articolo riguarda i Piani Esecutivi attuati o ancora in corso sulla base del previgente Piano Regolatore, compresi i PII attuati o in corso di attuazione previsti con il Documento di Inquadramento.
6. Gli ambiti produttivi definiti dai Piani esecutivi già attuati mantengono le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie definite dalle rispettive convenzioni, senza possibilità di aumento di volumetria.
7. Nei volumi già edificati sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso preesistenti.
8. I Piani Attuativi di cui al precedente comma 1 in corso di attuazione, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).

#### **ART. 37. AREE DI TRASFORMAZIONE DISCIPLINATE NEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Sono individuate nella Tavola C7 le Aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano
2. Nelle aree di cui al precedente comma 1 sono comprese le seguenti categorie:
  - a) Aree di trasformazione conformate senza modifiche normative: riguardano Piani attuativi già previsti dal previgente PRG, non ancora attuati, e riconfermati nel PGT con le medesime disposizioni normative individuate dallo stesso PRG, riportate all'interno dell'elaborato A22 Schede delle aree di trasformazione.

Tali aree sono da considerare parte del Piano delle Regole sotto il profilo della conformazione delle previsioni di trasformazione;

- b) Aree di trasformazione conformate con modifiche normative: riguardano Piani attuativi già previsti dal previgente PRG, non ancora attuati, e riconfermati nel PGT con alcune modifiche normative che riguardano la destinazione d'uso ovvero specifiche disposizioni urbanistiche ed edilizie, descritte all'interno dell'elaborato A22 Schede delle aree di trasformazione oltre che nella normativa del Documento di Piano.

Tali aree sono da considerare parte del Piano delle Regole sotto il profilo della conformazione delle previsioni di trasformazione;

- c) Aree di trasformazione non conformate: nuove previsioni del Documento di Piano e come tali prive di effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, le cui disposizioni normative sono contenute nell'elaborato A22 Schede delle aree di trasformazione oltre che nella normativa del Documento di Piano.
- d) Aree di trasformazione di interesse pubblico: aree pubbliche o di uso pubblico le cui disposizioni normative sono contenute nell'elaborato A22 Schede delle aree di trasformazione non conformate all'interno del Piano dei Servizi.

#### **ART. 38. AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA DISCIPLINATE NEL PIANO DEI SERVIZI**

1. Sono individuate nella Tavola C7 le Aree di trasformazione di interesse pubblico le cui disposizioni normative sono contenute nell'elaborato A21 Schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano e sono conformate all'interno del Piano dei Servizi.
2. Sono aree interessate da processi di trasformazione di iniziativa pubblica per la realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto.
3. Le previsioni del Piano dei Servizi determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.

## TITOLO IIIC) – AREE AGRICOLE E BOScate

### ART. 39. AREE AGRICOLE

1. Aree di notevole o media estensione dove l'attività agricola è ancora in atto ed è prevalente o comunque a ciò destinate.
2. Le aree agricole comprendono i sistemi di zone, attrezzature, insediamenti caratterizzati dalle seguenti specifiche destinazioni funzionali:
  - seminativo e prati da taglio (foraggio), pascoli e prati perenni, silvicoltura intensiva, colture di piante legnose;
  - colture specialistiche;
  - attrezzature di servizio all'attività agricola, edifici residenziali agricoli, edifici e attrezzature destinate all'allevamento di animali;
  - insediamenti per l'agriturismo.
  - In queste aree sono consentite trasformazioni limitatamente alle funzione agricole o forestale.
3. Sono altresì ammesse:
  - opere di consolidamento manutenzione e ristrutturazione della viabilità, degli impianti e delle reti tecnologiche esistenti;
  - i fabbricati attualmente esistenti, anche se di proprietà di soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 60 della legge regionale 12/2005 e s.m.i., possono essere oggetto degli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento nella misura massima del 20% della S.L.P. esistente alla data di adozione del PGT, nonché modifiche interne e realizzazione volumi tecnici unicamente per scopi residenziali;
  - è ammessa la costruzione di piccoli edifici necessari per la manutenzione del territorio rurale e boschivo, nei limiti e con le prescrizioni fissate all'ART. 8 e dal presente articolo.
4. E' in ogni caso previsto che:
  - tali interventi e manufatti edilizi abbiano caratteristiche architettoniche e costruttive tali da assicurare un armonico inserimento nell'ambiente circostante;
  - tutti gli interventi consentiti ai soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 60 della legge regionale 12/2005 e s.m.i. non possano comportare una riduzione delle aree destinate all'agricoltura individuate nel P.T.C.P.

5. I fabbricati e gli spazi destinati all'allevamento di animali di qualsiasi tipo dovranno mantenere una distanza minima di metri 200 dalle abitazioni esistenti e/o dal confine delle zone omogenee residenziali previste nel PGT.

Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del PGT e posti ad una distanza inferiore, in caso di ampliamento o di modifica dell'attività di allevamento dovrà essere verificata una distanza dalle abitazioni esistenti e/o dal confine delle zone omogenee residenziali previste nel PGT non inferiore a metri 50.

6. È consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti e già destinati all'attività zootecnica alla data di adozione delle presenti norme, posti a distanza inferiore di 50 mt, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.
7. Disposizioni Urbanistiche ed edilizie

#### MODALITA' DI INTERVENTO

interventi edilizi diretti.

#### INDICI DI PIANO:

IF = art. 59 legge regionale 12/2005 e s.m.i.

H = 8,50 mt escluse infrastrutture e attrezzature produttive agricole

RC = art. 59 legge regionale 12/2005 e s.m.i., per ampliamenti "esistente" + 10% dell'area pertinente, per pertinenze 5% dell'area pertinente

DC = 5,00 mt per fabbricati destinati alla residenza e pertinenze, e 10,00 mt per le infrastrutture e attrezzature produttive agricole

DF = 10,00 mt o in aderenza se appartenenti alla medesima proprietà e destinati alla medesima destinazione d'uso

DS = 5,00 mt

### **ART. 40. AREE BOScate**

1. Aree costituite da unità naturalistiche a grande prevalenza di valori ecologici da tutelare, consolidare o recuperare sia sotto il profilo geo-morfologico sia sotto il profilo estetico ambientale.
2. Presentano caratteri specifici quali:
  - aree boschive con o senza frammistione di aree prative;
  - aree ad alto valore biopotenziale;
  - alvei di corsi d'acqua;
  - zone umide, paludi o torbiere;
3. In tali zone sono consentite trasformazioni limitatamente alle funzioni esistenti, tendenti alla conservazione ed al miglioramento dell'attuale equilibrio ecologico.



4. Sono ammesse:
  - opere di ripristino, consolidamento della viabilità, degli impianti e delle reti tecnologiche esistenti;
  - interventi di rimboschimento di tutela dell'equilibrio idrogeologico e forestale
5. I fabbricati attualmente esistenti possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.
6. I soli fabbricati agricoli possono essere ampliati nei limiti fissati dalla legge regionale 12/2005 e s.m.i., in funzione della loro attività e nel rispetto delle tipologie e dei materiali originari, i nuovi inserimenti edilizi devono rispettare l'impianto distributivo ed il linguaggio architettonico della edilizia rurale della zona.

#### **ART. 41. AREE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA**

1. Aree che comprendono emergenze di alto valore ecologico e paesaggistico in funzione della loro ubicazione e della presenza di elementi naturali non comuni.
2. Queste zone, anche se non interessate da vincoli specifici in applicazione di leggi nazionali o regionali, sono tuttavia da ritenersi assoggettate a particolari prescrizioni di salvaguardia a tutela dei luoghi.
3. Queste unità ambientali devono essere conservate nello stato di fatto in cui si trovano.
4. Per gli edifici esistenti si ammettono unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.
5. Sono ammessi altresì gli interventi di ripristino e riassetto idrogeologico del territorio.

## TITOLO IV NORME PER IL COMMERCIO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### ART. 42. RAPPORTO CON LE PREVISIONI DEL PTCP IN MATERIA DI COMMERCIO

1. Sul territorio comunale di Sumirago sono definite le seguenti norme, in adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 36 e seguenti delle vigenti norme del PTCP della provincia di Varese.

### ART. 43. MEDIE SUPERFICI DI VENDITA

1. Sul territorio comunale sono consentite, secondo le specifiche indicazioni del PGT, destinazioni commerciali per medie superfici di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad una dimensione massima di 1.500 mq di superficie di vendita.
2. Nel caso di medie superfici con superficie di vendita superiore a 600 mq, le aree da destinare a servizi pubblici, misurate al lordo degli spazi pertinenziali, nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal PGT, devono essere destinate a parcheggio pubblico e reperite nell'ambito del piano attuativo nella misura del 100% con esclusione della possibilità della monetizzazione.
3. Considerato il rilevante impatto e la complessità dell'intervento l'apertura di una nuova media superficie di vendita superiore è comunque subordinata alla approvazione di uno strumento attuativo.
4. Ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita deve essere accompagnata da una adeguata relazione tecnica in ordine a:
  - verifica accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;
  - illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;
  - valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.
5. L'attivazione di medie superfici di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata.
6. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a servizi pubblici;
  - non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
  - la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.
7. Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.

#### **ART. 44. MEDIE SUPERFICI DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI.**

1. Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dalle presenti norme.
2. Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal PGT, secondo quanto specificato nelle rispettive norme di zona dalla presente normativa.
3. Le aree da destinare a parcheggio, al servizio delle medie superfici con superficie di vendita superiore a 600 mq, devono essere reperite all'interno dell'area di intervento o, qualora ne sia accertata la materiale impossibilità, in aree funzionalmente ad essa collegate. Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie superfici di vendita non è consentita la monetizzazione.
4. Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.
5. Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alle presenti norme, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A., alla richiesta di autorizzazione commerciale va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalle disposizioni dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.
6. Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs.114/98 va presentata la domanda del permesso, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione. In tale caso il permesso di costruire è rilasciato, in un unico atto con l'autorizzazione commerciale, negli stessi termini di tempo previsti per quest'ultima, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 della legge 493/1993 e successive modificazioni.
7. Nel caso l'autorizzazione commerciale produca effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta congiuntamente dai responsabili delle strutture comunali competenti per le autorizzazioni commerciali e per l'attività edilizia, previa conferenza di servizi interna tra le competenti strutture comunali.

8. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di competenza comunale, in applicazione delle vigenti norme in materia, viene richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.
9. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art.8 del D.Lgs. 114/98.
10. Più in generale, la verifica di ammissibilità urbanistica è condotta con riferimento agli elementi oggettivi stabiliti dalla normativa di zona e non su quelli procedurali o relativi al processo pianificatorio.
11. L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

#### **ART. 45. GRANDI SUPERFICI DI VENDITA**

1. Il Documento di Piano non individua nuove Grandi Superfici di Vendita.
2. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di grande struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:
  - non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
  - non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
  - la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.

#### **ART. 46. PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE**

1. I procedimenti relativi alle autorizzazioni, concessioni edilizie o DIA e quelli relativi alle autorizzazioni commerciali per edifici destinati a medie strutture commerciali debbono essere contestuali, salvo i casi relativi ad aree soggette a pianificazione esecutiva.
2. In ogni caso, il rilascio dei titoli di natura edilizia non potrà avvenire anteriormente a quello dei titoli autorizzativi di natura commerciale, salvo i casi in cui nell'intervento edilizio in oggetto siano previste esclusivamente attività non soggette ad autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98.

**ART. 47. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.**

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante 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 Slp complessiva non superiore a mq. 150), sono consentibili nelle zone residenziali, industriali, artigianali di espansione di nuova previsione, nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti.
2. Sono altresì consentibili nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici di rilevante interesse comunale o sovracomunale e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali nonché a titolo precario, nelle zone di rispetto stradale.
3. L'installazione di nuove stazioni per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in posizione tale da non recare intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, né da essere in contrasto con l'ambiente e l'estetica cittadina.
4. Tali impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, con esclusione di abitazioni, negozi ed attività commerciali) sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
  - indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq.
  - rapporto di copertura: 25% max
  - altezza massima: m. 5,00
  - distanze dai confini: m. 5,00
  - arretramento dal filo stradale: minimo m. 10,00.
5. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime fra gli impianti collocati lungo la stessa strada nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti e del Ministero dell'Industria.
6. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, devono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate per motivi di interesse pubblico.
7. I distributori sono sempre ammessi nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12/1/1971 come modificato dal DPR 340/2003 e successive ulteriori modifiche.
8. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.

#### **ART. 48. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**

1. Agli effetti del presente articolo, 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.
2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza paesistica di cui al Titolo V.
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto del Regolamento specifico di competenza comunale (se esistente) oltre che in applicazione dei criteri emanati dalla Giunta Regionale.
5. La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; la distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.
6. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.
7. Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.

#### **ART. 49. GASDOTTI PER LA DISTRIBUZIONE A CARATTERE TERRITORIALE**

1. Si definisce che le linee di gasdotto a carattere distributivo territoriale formano automaticamente fascia di rispetto a carattere edificatorio secondo le leggi e le normative vigenti. La posizione del gasdotto deve essere verificata con il gestore.

#### **ART. 50. ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 130 KV**

1. La realizzazione di linee elettriche e relativi manufatti è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia ai sensi della legge 28.01.1977 n.10.
2. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto vigono, in prima approssimazione, distanze di sicurezza di 30 metri dalle linee aeree rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta permanenza di persone.

## TITOLO V - PIANO PAESISTICO COMUNALE

### ART. 51. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

1. La Tav.C11 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

<b>1= sensibilità paesistica molto bassa</b>	
<b>2= sensibilità paesistica bassa</b>	<i>Zone produttive e viabilità sovracomunale</i>
<b>3= sensibilità paesistica media</b>	<i>Zone residenziali e aree agricole</i>
<b>4= sensibilità paesistica alta</b>	<i>Aree dei nuclei storici, corsi e specchi d'acqua, area di riqualificazione ambientale</i>
<b>5= sensibilità paesistica molto alta</b>	<i>Boschi, ambiti di valore ambientale</i>

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone con classe di sensibilità alta e molto alta sono escluse nuove costruzioni quando compromettono le qualità ambientali, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi.
5. Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle classi di sensibilità 4 e 5 sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione purché questi, compatibilmente alle norme di zona non riducano la superficie a verde esistente e la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi, in particolare per quanto attiene le visuali, il carico urbanistico, la necessità di nuove infrastrutture.
6. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media, 3), o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe

5) o alta (classe 4), situate lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

#### **ART. 52. VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI**

1. Con riferimento alla classificazione di cui sopra ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza paesistica.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

#### **ART. 53. BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO**

1. La Tav. C10 del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio.
2. I beni costitutivi dell'identità del paesaggio svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico/ambientale del territorio.
3. Nella Tav. C10 del Piano delle Regole sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Varese per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative quando prescritte.
4. La Tav. C10 riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate:
  - aree boscate
  - aree verdi e di riequilibrio ecologico e ambiti di interesse ambientale
  - corsi d'acqua
  - aree archeologiche
  - edifici di interesse storico
  - percorsi pedonali e ciclabili esistenti
  - visuali panoramiche
  - strade principali
  - elettrodotti



#### **ART. 54. AREE AGRICOLE**

1. Le aree agricole disciplinate all'ART. 39 delle presenti norme conservano la presenza di elementi di interesse ambientale e paesistico che le rendono elementi costitutivi del paesaggio.
2. Fatte salve le esigenze connesse con la conduzione agricola, ogni intervento in queste aree deve evitare di rovinarne la percezione attraverso la compromissione degli elementi naturalistici presenti o la realizzazione di manufatti non integrati con l'ambiente circostante.
3. Gli interventi edificatori ammessi devono fare uso di materiali conformi con la tradizione locale.

#### **ART. 55. AREE BOScate**

1. Le aree boschive di cui all'ART. 40 identificano caratteri morfologici esistenti da salvaguardare con particolare attenzione.
2. Nelle aree boscate è tassativamente vietata ogni costruzione o opera che non sia motivata dalla necessità di garantire una migliore sistemazione idrogeologica.
3. E' consentito il ripristino di percorsi pedonali utilizzando tracciati, materiali e opere compatibili con l'ambiente e le caratteristiche costruttive tradizionali.
4. Sono ammesse le normali colture agrarie e silvicole nel rispetto delle norme in vigore a tutela della integrità del patrimonio boschivo.
5. Gli interventi di rimboschimento dovranno essere effettuati con essenze tipiche della flora spontanea locale con divieto di impianto compatto di varietà resinose.
6. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo come disciplinati dall'art. 27 della legge 12/2005.
7. Ai fini dell'attività agricola tali zone, pur se totalmente inedificabili, sono comunque computabili secondo gli indici definiti dalla L.R. 12/2005.

#### **ART. 56. AREE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA**

1. Aree disciplinate all'ART. 41 delle presenti norme al cui interno si mantengono alcune emergenze di alto valore ecologico e paesaggistico determinate dalla loro ubicazione e dalla presenza di elementi naturali.
2. Esse costituiscono parte del territorio naturale, da salvaguardare per l'alto valore paesistico che rivestono.
3. Oltre agli interventi necessari per l'assetto idrogeologico, non sono ammessi nuovi interventi di edificazione.

4. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo come disciplinati dall'art. 27 della legge 12/2005.

#### **ART. 57. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**

1. Gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta di permesso di costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
3. Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.
4. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e della sede della tangenziale di Caidate in previsione.

#### **ART. 58. AREA DI TUTELA STORICO - ARCHEOLOGICA**

1. L'elaborato A18 - Carta dei vincoli del Documento di Piano contiene l'individuazione grafica di un'area di attenzione archeologica.
2. Entro tale perimetro qualsiasi intervento di modifica dei luoghi è soggetto a segnalazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

#### **ART. 59. IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO**

1. Agli edifici vincolati o di interesse storico, oltre che le direttive e le normative di cui agli specifici vincoli, si applicano le norme di cui al presente articolo.
2. La Tavola C8 nonché il Repertorio dei beni storici e ambientali, individuano con apposito simbolo grafico gli immobili e gli agglomerati che rivestono un particolare interesse storico,

artistico o monumentale, anche quando non siano stati emessi i decreti di vincolo di cui alla D.lgs 42/2004.

3. Per gli edifici di interesse storico compresi nell'ambito del Centro Storico gli interventi ammessi sono quelli del restauro come previsti all'ART. 22 delle presenti norme.
4. Tali interventi dovranno comunque tendere alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali, nel rispetto delle procedure previste dal Dlgs 42/2004 e dal Capo I Titolo V della legge 12/2005.
5. E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dalla normativa di zona, purché non alteri le caratteristiche generali dell'edificio quali il perimetro, l'altezza, il volume, i prospetti, nonché la comprensione storica dell'edificio.
6. Gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati devono essere conservati. Le piantumazioni e gli spazi verdi esistenti devono essere mantenuti.

#### **ART. 60. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI**

1. In tutte le zone del territorio comunale, dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT.
2. 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.

#### **ART. 61. TUTELA IDROGRAFICA**

1. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità minima di m 10,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale.
2. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.
3. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.
4. Nelle zone di tutela assoluta dei pozzi, previste dal D.lgs.258/2000, art.5 comma 4, aventi una estensione di 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio, per quanto riguarda le zone di rispetto (m 200) valgono le prescrizioni contenute al comma 5, art.5 del D.lgs.258/2000.
5. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature,

opere viarie, e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto dei pozzi, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.lgs.258/2000, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR 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 dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

6. 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.
7. Sono fatte salve, in quanto maggiormente restrittive, le norme di cui al regolamento di manutenzione del reticolo idrico minore.

#### **ART. 62. VINCOLI IDROGEOLOGICI E DI RISPETTO FLUVIALE E DEI POZZI IDRICI**

1. Le norme geologiche e idrogeologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nel Piano geologico, idrogeologico e sismico effettuato a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni della legge regionale 12/2005, art. 57, comma 1 e D.G.R. n. 8/7374 del 28 maggio 2008.
2. Le norme di tale Piano si intendono qui integralmente trascritte
3. Nell'allegato n° 5 – Carta dei vincoli – del Piano idrogeologico sono indicate con apposita perimetrazione le aree assoggettate a tutela delle sorgenti e dei pozzi di attingimento delle acque destinate al consumo umano.
4. Per tali aree valgono le norme e le prescrizioni di cui all'art. 6 del DPR 236/88 e alla deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia del 27/06/1996 n. 6/15137.
5. Il Comune è dotato dello Studio del Reticolo Idrico Minore (parere positivo della Regione Lombardia – sede territoriale di Varese protocollo AD15.2010.000/066 del 09/03/2010), costituito da una parte cartografica con censito il reticolo idrico comunale e le relative fasce di rispetto e da un corpo normativo, "Regolamento di polizia idraulica", con l'indicazione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno delle fasce di rispetto individuate. Le prescrizioni di tale Studio si intendono qui integralmente recepite.
6. In tutto il territorio comunale, non sono consentiti interventi volti al tombinamento degli alvei dei corsi d'acqua.
7. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di fattibilità geologica e dalla norma geologica che sono parti integranti del PGT:

**ART. 63. VINCOLI DI VEDUTA**

1. I vincoli di veduta si riferiscono ad aree di ampia visibilità rappresentate da quelle unità urbanistiche edificate o libere che per le caratteristiche morfologiche e geografiche sono luoghi privilegiati di ampia percezione in rapporto agli elementi del territorio circostante.
2. Nell'ambito degli spazi da esse individuati occorre rispettare le seguenti prescrizioni:
  - i manufatti non dovranno costituire barriere visuali tali da impedire o comunque compromettere la percezione dei paesaggi;
  - i materiali utilizzati per ripristini di opere complementari (muri di sostegno etc.) dovranno essere scelti tra quelli largamente utilizzati nella tradizione costruttiva locale;
  - le aree "aperte" dovranno fungere da connettivo tra ambienti edificati e morfologia del paesaggio;
  - le essenze arboree devono essere scelte tra quelle locali e il loro impianto deve rispondere ad un preciso disegno paesaggistico.