

COMUNE DI GAVIRATE

Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Gruppo di Lavoro

architetto Fabrizio Ottolini
architetto Laura Meroni
architetto Ekaterina Solomatin

NORME DI ATTUAZIONE

**MODIFICATE A SEGUITO DI CONTRODEDUZIONE
ALLE OSSERVAZIONI
(CON INTEGRAZIONE CONFORME A DELIBERAZIONE C.C.N°17/2019)**

DATA

Marzo 2019

PGT

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	5
Art. 1 - Piano delle regole – Disposizioni generali e preliminari	5
Art. 2 - Elaborati del Piano delle regole.....	5
Art. 3 - Finalita', valore ed efficacia delle norme	6
Art. 4 - Attuazione del Piano delle regole.....	7
Art. 5 - Strumenti di attuazione del Piano delle regole	7
Art. 6 – Permesso di costruire in deroga	9
Art. 7 – Definizioni per l’applicazione delle norme del PGT	9
Art. 8 – Destinazioni d’uso e cambio di destinazione d'uso.....	18
Art. 9 - Rispetto della disciplina del piano delle regole e rapporti con gli atti autorizzativi già’ rilasciati.....	25
Art. 10 – Trasferimenti di Capacità edificatoria	29
Art. 11 - Distanza minima tra fabbricati.....	29
Art. 12 - Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà	31
Art. 13 - Distanze dei fabbricati dai limiti d’ambito	32
Art. 14 - Distanze dei fabbricati dalle strade.....	32
Art. 15 - Miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi - premialita’ e deroghe per il calcolo degli indici urbanistico/edilizi	34
TITOLO II - NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE.....	37
Art. 17 - Recinzioni	37
Art. 18 – Accessi carrai	38
Art. 19 - Accessi veicolari sulle strade pubbliche esterne al perimetro del centro abitato	39
Art. 20- Spazi di parcheggio privati.....	39
Art. 21 - Tutela e sviluppo del verde	40
Art. 21 bis – Piccoli manufatti realizzabili in esubero rispetto agli indici di piano	42
Art. 22 - Superfici non computabili ai fini edificabili - corsi d'acqua.....	43
Art. 23 - Cave	43
TITOLO III – SISTEMA INFRASTRUTTURALE E AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	44

CAPO I – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	44
Art. 24- Aree del sistema della mobilità viaria	44
Art. 25- Sistema della mobilità dolce.....	45
Art. 26 – Linea ferroviaria.....	45
CAPO II –TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – ‘GENERALITÀ	46
Art. 27- Tessuto urbano consolidato – Definizione e obiettivi di riqualificazione.....	46
Art. 28- Meccanismi perequativo/compensativi del Piano delle regole all’interno del Tessuto Urbano Consolidato .	46
CAPO III –TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	49
SEZIONE I – NORME GENERALI	49
Art. 29- Norme generali per gli ambiti residenziali.....	49
SEZIONE II – NORME DI DETTAGLIO PER IL CENTRO STORICO.....	51
Art. 30 - Ambito del centro storico.....	51
Art. 31 - Obiettivi di salvaguardia e strumenti della pianificazione del “Centro storico”	51
Art. 32 - Destinazioni d’uso ammesse	52
Art. 33 - Prescrizioni per il centro storico di Cà dei Monti interno al Parco Regionale del Campo dei Fiori – SA di Cà dei Monti.....	53
Art. 34 - Interventi edilizi sugli edifici del Centro Storico	53
Art. 35 - Pianificazione attuativa nel Centro storico e nei Nuclei rurali di antica formazione	68
SEZIONE III – NORME PER GLI ALTRI AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	70
Art. 36– Ambiti residenziali di rispetto morfologico	70
Art. 37 - Ambiti residenziali con morfologie rilevanti.....	71
Art. 38 - Tessuti residenziali di rilievo paesistico.....	72
Art. 39 - Ambiti residenziali della centralità urbana.....	79
Art. 40 - Ambiti residenziali diffusi	81
Art. 41 - Comparti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.	82
Art. 42 - Ampliamenti una tantum di edifici residenziali in aree sature.	86
Art. 43 - Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti.	88
CAPO IV – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – RIGENERAZIONE URBANA.....	89
SEZIONE I – AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA.....	89

ART. 44 – Ambiti della rigenerazione Urbana	89
CAPO V – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE	96
SEZIONE I – AMBITI TERZIARI E COMMERCIALI DELLA CENTRALITA’ URBANA	96
ART. 45 – Ambiti polifunzionali, terziari e commerciali, della centralita’ urbana	96
ART. 46 – Ambiti produttivi polifunzionali della centralita’ urbana	96
SEZIONE II – AMBITI COMMERCIALI.....	99
ART. 47 – Ambiti commerciali esistenti con insediamento di Grandi Superfici di Vendita (GSV).....	99
ART. 48 – Ambiti commerciali esistenti con insediamento di Medie Superfici di Vendita (MSV)	99
SEZIONE III – AMBITI TURISTICO RICETTIVI.....	101
ART. 49 – Classificazione e funzioni insediabili	101
SEZIONE IV – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA-MANIFATTURIERA.....	106
Art. 50- Ambiti produttivi esistenti.....	106
SEZIONE V - NORME PER PARTICOLARI AREE ED ATTIVITÀ.....	109
Art. 51 - Disposizioni per le attività commerciali	109
Art. 52 – Stazioni di rifornimento di carburante e attività complementari	116
Art. 53 – Aree per attività temporanee - spettacoli viaggianti - Mercati e spazi espositivi temporanei	117
Art. 54 - Regolamentazione speciale per ambiti a destinazione produttiva temporanea – attività di recupero inerti.....	118
TITOLO IV – SISTEMA RURALE	119
CAPO I – AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA.....	119
Art. 55 - Aree agricole – Classificazione, ruolo e finalita’.....	119
Art. 56- Valenza paesistica e ambientale delle aree agricole.....	120
Art. 57- Norme generali per l’edificazione in aree agricole	125
Art. 58- Prescrizioni speciali per l’edificazione nei diversi ambiti delle aree agricole.....	127
Art. 59 - Ambiti boschivi	136
Art. 60- Normativa d’uso degli edifici e delle pertinenze extragricole in ambito agricolo.....	137
TITOLO V– SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.....	144
CAPO I – BENI CULTURALI.....	144
Art.61 – Tutela dei beni storico architettonici di cui al D.Lgs 42/2004.....	144

Art. 62 – Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico diffuso.....	144
CAPO II –AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE.....	145
Art. 63 – Tutela dei beni paesistico ambientali di cui al D.Lgs 42/2004	145
Art. 64 – Ambiti di valore paesistico e ambientale – Parco Regionale del Campo dei Fiori , Zone SIC e ZPS - Raccordo normativo con il PTC del Parco e con il Piano di Gestione delle zone ZPS e SIC.	146
Art. 65 - Ambiti di valore paesistico individuati dal Piano Paesaggistico Regionale – Relazioni con il PPR.....	148
Art. 66 – Salvaguardia e valorizzazione dei valori paesaggistici diffusi	149
Art. 67 - Obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica.....	150
Art.68- Elementi di mitigazione e compensazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	152
Art. 69 – Classificazione della sensibilità paesistica del territorio comunale e valutazione di incidenza paesistica delle trasformazioni territoriali.....	153
TITOLO VI - BENI E AREE SOGGETTI AD UN REGIME DI VINCOLO	155
Art. 70 - Disciplina generale degli ambiti vincolati	155
Art. 71 - Vincoli amministrativi.....	155
Art. 72 - Vincoli di difesa del suolo	159
TITOLO VII– AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	163
Art. 73 - Individuazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	163
TITOLO VIII – PIANO DELLE REGOLE - NORME FINALI.....	164
Art. 74 – Richiamo ai contenuti del Piano dei servizi	164
Art. 75- Edificazione esistente - Difformità dal Piano delle regole	164
Art. 76 – Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio (art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12)	164
Art. 77 – Interventi nel Demanio Idrico.....	164

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 - PIANO DELLE REGOLE – DISPOSIZIONI GENERALI E PRELIMINARI

Il Piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale (art. 10 LR12/05), ad eccezione degli ambiti di trasformazione eventualmente individuati dal Documento di Piano ai sensi del 2^ comma, punto e) dell'art.8 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12 e s.m.i..

Il Piano delle Regole recepisce sia le politiche territoriali di sviluppo contenute nel Documento di Piano sia le previsioni relative alle attività di servizio pubblico o di uso pubblico disciplinate nel Piano dei Servizi.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole non hanno termini temporali di validità, hanno carattere vincolante ed introducono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Allo scadere del termine di validità del Documento di Piano di cui al comma 4 art. 8 LR 12/05 le aree inedificate ricomprese negli Ambiti di Trasformazione vengono ricondotte alla destinazione funzionale delle aree agricole o delle aree agricole forestali dettata dalle presenti norme.

Allo stesso modo di cui al comma precedente, al termine della validità del Documento di Piano, per gli edifici presenti negli Ambiti di Trasformazione sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e possibilità di utilizzo per la funzione originaria, se regolarmente assentita. Allo stesso modo possono essere usate per la funzione originaria degli edifici le aree pertinenziali ad essi connesse.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per le parti non contrastanti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12 e delle successive modificazioni ed integrazioni.

Il Piano delle Regole è costituito oltre che dalle presenti Norme Tecniche dai seguenti elaborati:

- Tav. C.1.0. Disciplina del Piano delle Regole – scala 1:5.000
- Tav. C.1.1. Disciplina del Piano delle Regole – scala 1:2.000
- Tav. C.1.2. Disciplina del Piano delle Regole – scala 1:2.000
- Tav. C.1.3. Disciplina del Piano delle Regole – scala 1:2.000
- Tav. C.1.4. Disciplina del Piano delle Regole – scala 1:2.000
- Tav. C.2.1. Vincoli – scala 1:5.000

- Tav. C.2.2. Vincoli – scala 1:5.000
- Tav. C.3.1 Disciplina del Piano delle regole per il centro storico – scala 1:1.000
- Tav. C.3.1 Disciplina del Piano delle regole per il centro storico – scala 1:1.000
- Tav. C.4 Ambiti di perequazione e compensazione
- Tav CDS1 Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2 dicembre 2014
- Tav CDS2 Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2018
- Tav CDS3 Carta del Consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli liberi
- Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico

ART. 3 - FINALITA', VALORE ED EFFICACIA DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole C.1.n, C.2.n e C.3.n– Disciplina del Piano delle regole – scale 1/2.000 e 1/1.000, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al comma 12 art.13 della LR 12/05 e successive modifiche e integrazioni.

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

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

In caso di discordanza fra le definizioni urbanistiche contenute nel Regolamento Edilizio e quelle prescritte dalle presenti norme prevalgono le prime.

In caso di discordanza fra le prescrizioni urbanistiche contenute nel Regolamento Edilizio e quelle prescritte dalle presenti norme prevalgono queste ultime.

Nell'ipotesi in cui si verificasse una sovrapposizione di diverse discipline, anche derivanti dalla pianificazione sovraordinata, concernenti una medesima area o parte di essa, prevale la disciplina più restrittiva.

Gli elaborati relativi allo "Studio geologico" costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

In caso di ambiti in cui si siano consolidati diritti edificatori alla data di adozione del presente piano (convenzioni urbanistiche in atto o titoli abilitativi di intervento diretto efficaci), incompatibili con le norme di difesa del suolo di cui all'art.72 delle presenti norme, sono fatti salvi i diritti edificatori, ma l'edificazione ancora da realizzarsi dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del Piano.

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per le parti non contrastanti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le indicazioni del Piano delle Regole, siano esse grafiche o normative, non costituiscono di per se stesse titolo sufficiente per la edificazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione primaria o sulle quali l'Amministrazione non ne abbia prevista la realizzazione.

In ogni caso prima dell'edificazione o della trasformazione edilizio/urbanistica del territorio comunale dovranno essere emessi dall'Amministrazione Comunale (a mezzo dei suoi organi competenti) i necessari atti abilitativi o aver acquisito efficacia gli atti equipollenti previsti dalla normativa vigente e prodotti dagli aventi titolo.

ART. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Le previsioni contenute nel Piano delle Regole si attuano a mezzo di:

- 1) interventi edilizi soggetti a semplice titolo abilitativo (permesso di costruire o altro titolo equipollente previsto dalla legislazione vigente), qualificati secondo le definizioni dell'art.3 del DPR 380/01, ad eccezione che negli ambiti soggetti a permesso di Costruire Convenzionato o a Piano Attuativo specificatamente individuati dalla cartografia del Piano delle regole o dalle presenti norme. Negli ambiti soggetti a semplice titolo abilitativo (intervento diretto) è sempre ammesso il ricorso alla pianificazione attuativa o al Permesso di Costruire convenzionato su iniziativa dei privati.
- 2) Permesso di costruire Convenzionato (di cui al comma 2 art.10 della LR 12/05 e all'art. 28 bis DPR 380) laddove espressamente previsto dalla cartografia del Piano delle Regole o dalle presenti norme.
- 3) Piani attuativi previsti dalla normativa vigente, laddove espressamente previsto dalla cartografia del Piano delle regole o dalle presenti norme. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si elencano:
 - piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
 - piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
 - piani di lottizzazione;
 - piani di recupero di cui alla legge 457/78;
 - piani per gli insediamenti produttivi di cui alla legge 865/71;

- programmi integrati di intervento di cui all'art.87 della legge regionale 12/2005;

4) ogni altro strumento attuativo previsto dalla legislazione regionale o nazionale vigente.

La convenzione del permesso di costruire convenzionato, nei casi in cui non venga diversamente specificato dalle presenti norme, deve di norma prevedere:

- la durata della convenzione. Per ambiti estesi, comportanti la realizzazione di una pluralità di interventi edilizi, è ammessa una durata della convenzione superiore ai termini temporali di validità del permesso di costruire fissata dall'art. 15 del DPR 380, sino ad una durata massima di 10 anni. In tal caso alla convenzione deve essere allegato un planivolumetrico generale di progetto, con indicazione dei sub ambiti di intervento privato soggetti a specifici e successivi atti abilitativi (permesso di costruire o titoli equipollenti previsti dalla legislazione vigente) e degli eventuali lotti funzionali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste o necessarie. I singoli sub ambiti potranno essere attuati con permessi di costruire (o titoli abilitativi equipollenti) tra loro autonomi ma connessi alla Convenzione sottoscritta. La validità temporale dei singoli permessi di costruire (o dei titoli abilitativi equipollenti) è in ogni caso quella dettata dalla legislazione vigente. Il Comune potrà comunque disporre che l'ultimazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto debba avvenire entro termini inferiori rispetto a quelli fissati per la durata complessiva della Convenzione.
- la cessione contestuale e gratuita, al Comune, delle aree di urbanizzazione primaria o delle aree per servizi eventualmente prescritta dal Piano dei Servizi (normativa o cartografia);
- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie o previste dal Piano per lo specifico comparto, da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento delle eventuali aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici, se inferiori a quelli di legge;
- idonea fideiussione a garanzia degli obblighi convenzionali.

Il perimetro del *Centro storico e dei nuclei rurali di antica formazione* riportato nelle tavole C.1.n, C.2.n e C.3.n – scale 1/2.000 e 1/1.000 - coincide con la zona omogenea A definita dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 e costituisce individuazione della "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

La documentazione da porre a corredo delle domande di pianificazione attuativa, di norma e per quanto pertinente, è quella prevista dalla DGR VI/30267 del 25 luglio 1997 e s.m.i.. Il Responsabile del

procedimento potrà motivatamente integrare l'elenco degli elaborati ivi indicato al fine di rispondere a specifiche o mutate necessità.

ART. 6 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Il Permesso di Costruire o gli altri atti abilitativi all'edificazione sono rilasciati in deroga agli strumenti urbanistici di pianificazione per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità previste dall'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e comunque secondo le indicazioni della normativa vigente.

Per gli edifici di proprietà privata di interesse pubblico la facoltà di deroga è ammessa solo a seguito di stipula, e successiva trascrizione, di un atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico dell'edificio oggetto di intervento, fatte salve le possibilità di deroga riconosciute dalla legislazione vigente (L.106/2011, LR 4/2012 e LR 12/05).

ART. 7 – DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PGT

7.1 – DEFINIZIONI UNIFORMI

1) ST - Superficie territoriale (mq)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2) SF - Superficie fondiaria (mq)

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

3) IT - Indice di edificabilità territoriale (mq/mq)

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4) IF - Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

5) CU - Carico urbanistico (mq)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale

fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6) DT - Dotazioni territoriali (mq)

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

7) Sedime (mq)

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

8) SCOP – Superficie coperta (mq)

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

9) SP – Superficie permeabile (mq)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10) IPT o IPF - Indice di permeabilità (%)

Rapporto tra la superficie permeabile (SP) e:

- la superficie territoriale (**IPT - indice di permeabilità territoriale**);
- la superficie fondiaria (**IPF - indice di permeabilità fondiaria**).

11) IC - Indice di copertura (%)

Rapporto tra la superficie coperta (SCOP) e la superficie fondiaria (SF).

12) STOT - Superficie totale (mq)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13) SL – Superficie Lorda (mq)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14) SU – Superficie Utile (mq)

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

15) SA – Superficie Accessoria (mq)

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

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti di agibilità, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

16) SC – Superficie Complessiva (mq)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

17) SCAL - Superficie Calpestabile (mq)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

18) Sagoma

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

19) VT - Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20) Piano fuori terra

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

21) Piano seminterrato

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

22) Piano interrato

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

23) Sottotetto

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

24) Soppalco

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

25) Numero dei piani

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

26) Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27) Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28) Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29) Altezza utile

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

30) Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

31) Volume tecnico

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

32) Edificio

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

33) Edificio Unifamiliare

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

34) Pertinenza

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

35) Balcone

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

36) Ballatoio

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

37) Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38) Pensilina

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

39) Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

40) Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41) Tettoia

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

42) Veranda

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

43) AU - Altezza Urbanistica

Altezza convenzionale di 3,00 m da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

44) VU - Volume Urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

7.2 – ULTERIORI DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PGT

1) S.v. - Superficie a verde.

E' costituita dalla quota di superficie permeabile delle aree di pertinenza degli edifici sistemata a verde naturale al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico dell'edificato. E' ammessa ai fini del computo di S.v. una quota di pavimentazioni, non superiore al 10%, realizzata con materiali totalmente permeabili (quali prato armato, ghiaietto, frantumato di cava, calcestruzzo o altro materiale incoerente simile, ivi compresi elementi in lastra lapidea o cementizia) se posate senza l'ausilio di leganti.

Tale superficie è individuata detraendo dalla S.f. l'area di sedime del fabbricato, le porzioni interrato eventualmente sporgenti dallo stesso sedime e le superfici interessate da eventuali pavimentazioni impermeabili.

Sono in ogni caso ricomprese nella Sv anche le porzioni di locali completamente interrato sbordanti dal sedime dell'edificio principale, se con ricopertura superiore di almeno 40 cm di terreno vegetale e sempre che non eccedano il 10% della SC dell'edificio principale e comunque nel limite massimo di 15 mq di SL.

2) Ve. min - Superficie a verde minima (S.v./S.f.-S.c.)

Definisce la minima superficie a verde (S.v.) da garantire nei progetti di nuova edificazione, calcolata come dotazione % di Superficie a verde per ogni mq. di superficie fondiaria non coperta dall'edificazione. Nel caso di Piani Attuativi (PA) o di Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), il calcolo della Ve.min può avvenire con riferimento all'intero comparto interessato dal PA o dal PCC (Superficie territoriale).

3) Posto auto.

E' la superficie convenzionale di 25 mq destinata al parcheggio degli autoveicoli, comprensiva dello spazio di sosta e delle quote di corsello e di verde di arredo. Il calcolo dei posti auto si effettua dividendo la superficie a parcheggio fissata dalla norma di piano per la superficie convenzionale di 25 mq. Sugli elaborati

di progetto dovrà essere individuato il numero minimo dei posti auto così calcolati. Le dimensioni minime di ogni posto auto individuato dagli elaborati progettuali dovranno essere:

- parcheggi a pettine: larghezza m 2,30, lunghezza m 5,00,
- parcheggi in linea: larghezza m 2,00, lunghezza m 6,50.

4) Soglie dimensionali delle strutture di vendita

Per l'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso commerciale si distinguono:

- strutture o negozi di vicinato (NV) con superficie di vendita non superiore a mq 150,00;
- medie strutture commerciali (MSV) con superficie di vendita superiore a mq 150,00 e non superiore a mq 1.500,00;
- grandi strutture di vendita (GSV) con superficie di vendita superiore a mq 1.500,00.

Per l'individuazione delle tipologie di aggregazione delle MSV nelle forme di *centri commerciali*, *factory outlet center*, *parchi commerciali*, si rinvia alle norme regionali vigenti in materia.

5) Definizione di superficie di vendita commerciale

Per superficie di vendita, di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, si intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso.

Non costituiscono superficie di vendita le aree destinate a:

- servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso ai clienti, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza degli avventori.

La superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal Paragrafo 2, comma 5, delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 e s.m.i..(attività di commercio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita).

6) Area di pertinenza

Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione, in base all'applicazione degli indici fondiari o territoriali prescritti dal PGT per i relativi ambiti di intervento, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

L'area di pertinenza si definisce saturata quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa. Un'area di pertinenza si definisce parzialmente saturata quando l'indice di edificabilità (territoriale o fondiario) previsto dal PGT per l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al Volume, alla Superficie lorda o alla Superficie coperta esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.

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

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento che, anche se non esplicitato all'interno degli atti abilitativi, si forma comunque in modo implicito, in base agli indici urbanistici vigenti. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Non sono validi, ai fini dell'individuazione di aree nuove di pertinenza o di nuovi lotti liberi edificabili, i frazionamenti avvenuti successivamente all'emanazione del titolo abilitativo per l'edificazione di edifici che abbiano saturato la capacità edificatoria in vigore al momento dell'emanazione dello stesso titolo.

Nel caso di frazionamenti effettuati dopo il rilascio del titolo abilitativo di lotti edificati che abbiano utilizzato parzialmente la capacità edificatoria originaria, il computo della capacità edificatoria dei nuovi lotti sarà condotta con riferimento all'intera area originaria, deducendo dalle capacità edificatorie ammesse dalle presenti norme l'entità dell'edificazione realizzata prima del frazionamento.

Gli elaborati tecnici allegati alle istanze per il rilascio dei titoli abilitativi (ivi comprese le semplici comunicazioni o le altre modalità ammesse dalla legge in regime di autodichiarazione o asseverazione) finalizzati alla costruzione nuovi edifici o all'ampliamento di quelli esistenti sulla base delle capacità edificatorie residue, devono obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredata dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree sature da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.

In ogni istanza di rilascio del titolo abilitativo di cui al comma precedente, ad eccezione di quelle in applicazione delle deroghe di legge (come ad esempio il recupero dei sottotetti), deve chiaramente essere individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, (fatte salve specifiche prescrizioni delle singole norme di zona e in caso di demolizione e successiva nuova costruzione che non costituisca ristrutturazione).

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se radicati sulla scorta della L.R. 93/80, ovvero in relazione a quanto disposto dalle "norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura" della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Negli altri casi, continua a valere il vincolo pertinenziale di cui ai commi precedenti.

L'area di pertinenza può essere costituita da superfici contigue e prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità, da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, e dagli ambiti di perequazione (laddove previsti dal PGT). Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche le aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto ecc.) che abbiano, in base alle norme di zona, capacità edificatoria.

Per gli edifici la cui costruzione risulti antecedente alla data di entrata in vigore del PGT, ove esista specifico atto abilitativo, per la verifica della disponibilità edificatoria residua si assumerà come area di pertinenza quella risultante dall'atto stesso. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti di vincolo permarranno comunque, con riferimento alle quantità già edificate.

Pertanto, anche laddove le norme di piano introducano nuove e maggiori possibilità edificatorie o una diversa disciplina urbanistica, nella capacità edificatoria totale di un'area edificabile o edificata debbono sempre essere considerate le quantità già utilizzate nel passato, da dedursi per il calcolo della capacità edificatoria residua dell'area, sia che esse siano state utilizzate per l'edificazione in loco sia che esse siano state utilizzate per l'edificazione di altra area (trasferimento di capacità edificatoria).

Le disposizioni di cui ai commi precedente e le verifiche ad esse connesse si applicano anche alle aree, pur se non edificate, risultanti da frazionamenti di aree di pertinenza già utilizzate.

ART. 8 – DESTINAZIONI D'USO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Ai sensi dell'art. 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere nei limiti o con le esclusioni previste dalle presenti norme tecniche.

Negli edifici esistenti sono consentite le attività e le funzioni in atto al momento dell'adozione del PGT anche se non ricomprese tra le funzioni ammesse per lo specifico ambito di appartenenza, se regolarmente assentite e a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di igiene, di Polizia urbana e di sicurezza vigenti.

Ai fini della migliore identificazione delle attività principali e di quelle loro complementari o accessorie o compatibili, si elencano le seguenti funzioni :

a) **residenziale**: attività dell'abitare comprendente quali destinazioni d'uso compatibili anche attività direzionali o terziarie se poste al servizio degli abitanti insediati sul territorio comunale. In particolare si elencano:

- attività commerciali di vicinato
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- agenzie bancarie, assicurative e altre agenzie in genere se aperte al pubblico per le funzioni di sportello o per lo svolgimento di attività di servizio alla popolazione (sono escluse le sedi bancarie amministrative, le sedi assicurative centrali e le sedi centrali delle altre attività di servizio che non svolgono attività di servizio alla popolazione residente);
- attività di ristorazione o ricettive;
- sale di spettacolo;
- sedi di patronati e sindacati;
- studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professione;
- centri culturali e sociali, sedi di associazioni;
- attività artigianali di servizio alla residenza quali parrucchiere, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio e in genere ogni altra attività di supporto alle attività residenziali;

- attività di assistenza socio sanitaria (farmacie, studi medici, consultori, sedi di associazioni, asili nido, ecc.);
- attività di servizio private al servizio della popolazione (sale gioco bimbi, spazi gioco per l'infanzia, parchi privati o parchi tematici a pagamento, ecc...);
- attività varie di servizio pubblico, e comunque in genere tutte quelle attività che per effetto del loro carattere accessorio rispetto alla residenza, della loro limitata incidenza dimensionale e della perfetta integrazione con gli edifici residenziali e degli spazi necessari per il loro svolgimento sono assimilabili alla residenza.

Non è comunque ammesso l'insediamento in aree a destinazione residenziale di attività per il gioco con denaro o a scopo di lucro, tipo sale gioco e sale bingo.

- b) **produttiva (artigianale e industriale)**: attività volta alla produzione e trasformazione di beni, comprensiva degli spazi accessori necessari, quali magazzini o depositi, nonché alla commercializzazione dei beni prodotti dalla stessa azienda. E' consentito l'utilizzo dei manufatti della zona produttiva esclusivamente come magazzino e deposito solo se di servizio all'attività produttiva di un'azienda dislocata altrove. Non è ammesso l'insediamento di attività di deposito e stoccaggio merci quale attività autonoma connessa all'attività di logistica e di autotrasporto. E' ammesso l'insediamento di attività commerciali in medie superfici di vendita nei limiti fissati dalla normativa di piano per gli specifici ambiti produttivi (art. 50).

Comprende quali destinazioni d'uso compatibili:

1) attività di servizio:

- mense o attività di ristorazione varie;
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- attività di assistenza socio sanitaria (farmacie, studi medici, sedi di associazioni, asili nido, sedi di patronati e sindacati, ecc..);
- commercio di vicinato;
- eventuali medie superfici di vendita commerciali, laddove specificatamente ammesse dalla disciplina urbanistica di singoli ambiti (di cui al successivo art. 50).

2) altre attività:

- laboratori di ricerca;
- centri elaborazione dati e attività di servizio connesse;

- attività di ricerca, la sperimentazione di scienze e tecnologie, nonché la produzione dei beni derivanti dalle loro applicazioni;
- studi professionali, società di consulenza, attività terziarie in genere.

c) **commerciale**: attività volte alla commercializzazione, a vario titolo, di prodotti di qualsiasi genere. In via preliminare essa comprende:

- commercio al dettaglio, come definito dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i;
- commercio all'ingrosso, come definito dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i;

Comprende quali destinazioni d'uso compatibili:

- 1) attività paracommerciali come definite al successivo punto d);
- 2) attività di somministrazione alimenti e bevande come definite al successivo punto e);
- 3) attività terziarie in genere;
- 4) attività direzionali in genere;
- 5) distributori di carburante per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia.

In tutti i casi in cui le presenti norme ammettono l'insediamento di medie superfici di vendita commerciale (o paracommerciale) deve intendersi ammesso anche l'insediamento di attività commerciali (o paracommerciali) di vicinato.

d) **paracommerciale**: tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie.

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di:

- acconciatore, parrucchiere, estetista;
- centri di abbronzatura, centri fitness, centri massaggi,
- scuole di ballo;
- centri per la telefonia fissa;
- laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria;
- riparatori;
- fotografi, eliografi, corniciai;

- lavanderie, tintorie, stierie, calzolerie che forniscano un servizio al dettaglio per la popolazione, con esclusione delle attività che si connotino come produttive di carattere industriale o destinate al servizio di attività produttive, terziarie e commerciali o che siano organizzate per le forniture di servizi all'ingrosso;
- laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli avventori, ecc.,

ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto degli avventori o che esercitino la vendita al dettaglio a domicilio, anche in modalità differita o telematica (vendita *on line*). In caso contrario saranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- locali notturni;
- sale da ballo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali:

- gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi, di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;
- le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

Laddove ammesso l'insediamento di attività paracommerciali è comunque vietato l'insediamento di attività per il gioco con denaro o a scopo di lucro, tipo sale gioco e sale bingo.

Le attività paracommerciali possono insediarsi sul territorio comunale in tutti i casi ammessi per le attività commerciali, di cui all'art.8 lett d), anche se non espressamente richiamate nelle specifiche norme d'ambito, secondo le stesse soglie dimensionali ivi previste per l'insediamento delle attività commerciali

e) attività di somministrazione di alimenti e/o bevande con la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico

Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione, come ad esempio centri di cottura, sedi di società di catering e simili, né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte degli avventori.

Si configura invece la destinazione di somministrazione quando l'attività richiede una specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione d'inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: bar/ristoranti all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.).

f) deposito di materiali a cielo libero: attività assimilabili ad attività produttive o commerciali esercitabili su superfici prive di costruzioni, che non necessitano la verifica di indici e parametri urbanistici;

g) direzionale e terziaria specifica: attività di prestazione di servizio, come ad esempio attività assicurative, bancarie, di intermediazione commerciale, professionali, ecc., quando tale attività sia specificatamente o prevalentemente volta alla gestione, all'organizzazione e alla produzione di attività economiche interne delle società o delle aziende insediate. Esse sono quindi caratterizzate dall'assenza o dalla marginalità di prestazioni di servizio alla popolazione residente, dall'importante incidenza dimensionale, dalla specifica caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività o per il generalizzato cambio d'uso indotto sugli edifici non specificatamente progettati per tale destinazione, ed in genere per la loro non assimilabilità alla residenza. Esse comprendono quali destinazioni d'uso compatibili le attività poste al servizio degli addetti alle attività terziarie. In particolare si elencano:

- mense o attività di ristorazione varie;
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- attività di ristorazione o ricettive anche riferibili a categorie paracommerciali;
- attività di assistenza socio sanitaria per gli addetti del settore (farmacie, studi medici, asili nido, ecc.);
- attività commerciali di vicinato;
- agenzie bancarie, assicurative e altre agenzie in genere anche se aperte al pubblico per le funzioni di sportello o per lo svolgimento di attività di servizio agli addetti e ai fruitori degli insediamenti direzionali o terziari specifici;
- sale di spettacolo;
- locali per lo svago;

- centri culturali e sociali;

Sono inoltre ammesse, quali attività compatibili, complementari o accessorie anche le attività ricettive, gli spazi congressuali e di rappresentanza in genere.

h1) ricettiva alberghiera: attività individuate dalla LR 27/2015, organizzate con gestione unitaria per fornire al pubblico, alloggio e altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante, spazi per attività congressuali, ecc... Essa comprende, oltre alle eventuali denominazioni aggiuntive di cui all'articolo 19, comma 5 della LR 27/2015:

- a) alberghi o hotel;
- b) residenze turistico-alberghiere;
- c) alberghi diffusi;
- d) condhotel.

h2) ricettiva non alberghiera: altre attività ricettive, diverse da quelle alberghiere, individuate dalla LR 27/2015. Essa comprende:

- a) case per ferie;
- b) ostelli per la gioventù;
- c) foresterie lombarde;
- d) locande;
- e) case e appartamenti per vacanze;
- f) bed & breakfast;
- g) rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi;
- h) aziende ricettive all'aria aperta.

i) attività imprenditoriali di ricovero di autovetture: parcheggi coperti, silos, autorimesse, stalli per autoveicoli e relativi spazi di manovra realizzati quale attività imprenditoriale autonoma e non di servizio pertinenziale ad altre funzioni principali insediate;

l) insediamenti privati di interesse generale: trattasi ad esempio di centri sportivi, ricreativi, culturali, sociali, cliniche, ecc. che per effetto della loro incidenza dimensionale, della generazione di traffico legata all'attività svolta o insediata, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità non siano assimilabili o compatibili con il tessuto residenziale. Si ritengono tali quegli insediamenti che presuppongano il carattere

monofunzionale non residenziale di edifici con SL maggiore di 800 mq e un'incidenza % sulla destinazione residenziale ammessa per il lotto o il comparto superiore all'80%.

- m) **insediamenti di servizio alle infrastrutture di mobilità sovracomunale**: attività per la fornitura di servizi alla mobilità viaria esistente, quali aree di sosta, aree di servizio e di ristoro o attrezzature ricettive da esso direttamente accessibili, nonchè le attività di supporto alle infrastrutture ferroviarie.
- n) **agricola e boschiva**: attività legata all'agricoltura e alla conduzione agricola dei fondi rurali.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere conforme a quanto previsto dalle presenti norme e dalle tavole C.1.n, C.2.n e C.3.n - Disciplina del Piano delle Regole – in scala 1/2.000 e 1/1.000.

Il Piano dei Servizi norma l'entità del fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dal mutamento delle destinazioni d'uso preesistenti, fatto salvo il rispetto della compatibilità delle destinazioni d'uso fissate dalle presenti norme per i diversi ambiti del PdR.

Nei Centri storici il cambio di destinazione d'uso con l'insediamento di attività ricettive diffuse di cui al precedente art. 8 punto h2 non determina mai l'insorgenza di fabbisogno per servizi pubblici. Per tali funzioni, fuori dai centri storici l'insorgenza è comunque limitata alla sola struttura centralizzata di ricevimento e accoglienza.

Nel Centro Storico di Cà de Monti l'insediamento di attività commerciali di vicinato o di somministrazione di alimenti e bevande non comporta mai l'insorgenza di fabbisogno di servizi pubblici.

ART. 9 - RISPETTO DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE E RAPPORTI CON GLI ATTI AUTORIZZATIVI GIA' RILASCIATI

9.1 – PRINCIPI GENERALI

La capacità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici o dalle quantità edificabili assegnate dalle presenti norme si intende attribuita alla superficie effettiva degli ambiti o dei comparti individuati dalla cartografia del PdR, così come risultante da appositi rilievi topografici effettuati in scala adeguata in sede di redazione del progetto edilizio o di redazione del progetto di Piano Attuativo.

La redazione del rilievo topografico di dettaglio è sempre obbligatoria, sia laddove il progetto edilizio presupponga la verifica degli indici di piano dettati per i singoli ambiti sia in sede di redazione di un Piano Attuativo.

Tale rilievo dovrà essere opportunamente esteso all'esterno dell'area di intervento al fine di consentire la lettura e la valutazione delle relazioni e delle interferenze eventualmente intercorrenti con l'esterno dell'area di intervento.

Non costituisce variante di PGT la trasposizione della simbologia delle tavole C.1.n, C.2.n e C.3.n - Disciplina del Piano delle Regole in scala 1/2.000 – 1/1.000 - sul rilievo reale delle aree oggetto di intervento, sempre che ciò derivi dal puro adattamento della cartografia di Piano allo stato fisico reale dei luoghi.

9.2 – NORME PER I PERMESSI E LE AUTORIZZAZIONI GIÀ RILASCIATI E PER GLI EDIFICI ESISTENTI

Sono fatti salvi i contenuti dei titoli abilitativi (Permessi di costruire o titoli equipollenti) rilasciati in data anteriore alla data di adozione della presente Variante Generale, entro i termini di validità dei provvedimenti stessi. E' ammessa anche la proroga dei suddetti provvedimenti secondo le modalità previste dalla normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento.

Ai fini dell'applicazione del presente comma, si intendono equiparati al Permesso di Costruire rilasciato anche i procedimenti edilizi conclusi precedentemente alla data di adozione della presente Variante Generale (completamento dell'istruttoria con esito favorevole, assunzione dei favorevoli pareri obbligatori) e per i quali non sia stato eventualmente rilasciato il provvedimento conclusivo del procedimento o non sia maturato il periodo di inizio lavori previsto dalla legislazione vigente per i procedimenti autorizzativi semplificati assentibili in regime di autodichiarazione.

Allo stesso modo dicasi per gli interventi edilizi per i quali sia già stato emanato il provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire (o titolo equipollente) e per i quali non sia ancora avvenuto l'inizio lavori, a condizione che siano successivamente rispettati i termini temporali previsti dalla normativa vigente in merito alla comunicazione di inizio lavori.

Per i casi di cui ai precedenti commi, restano ammesse anche le varianti ai Permessi di Costruire (o titoli equipollenti) la cui data di efficacia è antecedente alla data di adozione della variante generale, apportabili, secondo gli indici e i parametri edilizi e urbanistici considerati dal progetto approvato, entro i termini di legge previsti per la validità del titolo abilitativo e le sue eventuali proroghe.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e aventi destinazioni d'uso non ammesse, potranno subire solo interventi di manutenzione. Essi potranno subire mutamenti di destinazione d'uso solo a favore di destinazioni ammesse e in questo caso potranno essere oggetto interventi di categoria superiore alla manutenzione.

9.3 – NORME PER LE CONVENZIONI URBANISTICHE GIÀ STIPULATE ALLA DATA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Negli ambiti interessati da Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte alla data di approvazione della variante, connesse a Piani Attuativi approvati, vigenti o scaduti alla data di adozione della presente variante, si applicano le disposizioni e le norme urbanistiche del Piano Attuativo cui sono connesse o, se non puntualmente specificate nel PA, le norme dello strumento urbanistico generale vigente all'epoca

dell'approvazione del Piano Attuativo, fermo restando il pieno adempimento degli obblighi convenzionali previsti dal PA.

Le indicazioni di cui al comma precedente si applicano anche ai Piani Attuativi o ai Permessi di Costruire Convenzionati eventualmente approvati o rilasciati prima della data di approvazione della presente Variante Generale e per i quali non sia ancora stata stipulata la relativa Convenzione. La disposizione di cui al presente comma si applica solo nel caso in cui la suddetta Convenzione Urbanistica sia sottoscritta entro il termine di 18 mesi dall'intervenuta esecutività della delibera di approvazione del PA o dalla data dell'avviso di emanazione del Permesso di Costruire Convenzionato. Oltre tale termine il PA o il PdC convenzionato approvati sono da intendersi decaduti e la normativa da applicarsi ai relativi ambiti è quella definita dalla presente Variante Generale.

Per le Convenzioni già scadute o per quelle in corso di validità alla data di approvazione della presente variante generale si applicheranno, negli ambiti interessati dal PA o del PdC convenzionato cui si riferiscono:

- nel caso di completa attuazione delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica, la normativa e gli indici edificatori del PA o del PdC convenzionato originario, in regime di ultrattività della disciplina dello stesso PA o PdC convenzionato. In alternativa potranno essere considerati gli indici e le prescrizioni eventualmente modificatisi per effetto della presente Variante di PGT. L'utilizzo delle due alternative è da considerarsi quale facoltà delle proprietà interessate;
- nel caso di mancata attuazione delle previsioni pubbliche ivi previste, gli indici e le prescrizioni indicate dalla presente Variante;
- nel caso di attuazione parziale, ma prevalente, delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica, sempre che ciò non sia direttamente imputabile agli operatori o ai loro aventi causa, la normativa e gli indici edificatori del PA o del PdC convenzionato originario, in regime di ultrattività della disciplina dello stesso PA o PdC convenzionato. Ciò fatta salva l'intervenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla funzionalità e all'uso dell'ambito di riferimento. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare l'entità delle cifre economiche da versarsi, a carico degli operatori o dei loro aventi causa, a saldo delle opere non realizzate o, viceversa, procedere ad una ripianificazione o all'emanazione di un nuovo Permesso di Costruire Convenzionato dell'Ambito tese a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti. L'eventuale edificazione privata non ancora attuata sarà subordinata al rispetto, da parte degli operatori o dei loro aventi causa, delle suddette determinazioni dell'A.C.. Nel caso in cui l'A.C. proceda ad una ripianificazione dell'ambito, il nuovo piano attuativo potrà essere approvato sulla

base della disciplina dell'originario PA o sulla base degli indici e delle prescrizioni eventualmente modificatisi per effetto della presente Variante di PGT.

- nel caso di attuazione parziale, non prevalente, delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica imputabile agli operatori o ai loro aventi titolo, cessa di produrre effetti la disciplina del PA o del PdC convenzionato originario, e gli interventi edilizi privati dovranno uniformarsi alle nuove previsioni di Variante. In tali casi la ripianificazione dell'area o l'emanazione di un nuovo Permesso di Costruire Convenzionato si uniformerà, per similitudine, agli indici e alle prescrizioni degli ambiti confinanti e con medesima vocazione funzionale.

9.4 – EDIFICIO ESISTENTE

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e della disciplina degli Ambiti di Trasformazione del DdP, si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:

costruzione fisicamente esistente;

costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo, secondo i casi indicati nel precedente articolo 9.2.

A seguito della chiusura del procedimento abilitativo (dichiarazione di fine lavori) si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi.

Per conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:

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

Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui permanga una porzione delle murature perimetrali maggiore o uguale al 75% del perimetro del vano stesso, considerando che ai fini della valutazione della percentuale del perimetro non devono essere computati i pilastri isolati necessari per ragioni strutturali, restando comunque ammessa l'assenza della copertura e delle strutture orizzontali in genere. Qualora ricorresse il caso in esame, allo scopo della quantificazione dei parametri dimensionali dell'edificio si considera l'altezza massima delle murature perimetrali esistenti.

In caso di crolli parziali delle murature, è ammessa la ricostruzione di modeste parti che consentono il completamento dell'ultimo piano superiore, a condizione che l'altezza delle porzioni in tal modo ricostruite

non risulti superiore a m 0,80.

E' sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi verificatisi durante il periodo di vigenza della variante, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale.

Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno essere documentati con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, atti, fotografie, dipinti, pubblicazioni e similari).

ART. 10 – TRASFERIMENTI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA

Per il computo della capacità edificatoria nelle zone agricole si considerano tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui e compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Ad eccezione delle zone agricole sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria solo tra terreni confinanti e appartenenti al medesimo ambito urbanistico, fatti salvi i trasferimenti derivanti dai meccanismi perequativi e di compensazione previsti o ammessi dagli atti del PGT.

Non sono ammessi i trasferimenti di capacità edificatoria di cui al comma precedente nel caso di ambiti soggetti a Permesso di Costruire semplice (non Convenzionato) in cui l'edificabilità non sia normata ad indice, ma con SL assegnata ad una certa superficie fondiaria minima (cd. "lotto minimo").

Laddove ammesso, l'utilizzo della capacità edificatoria attribuita ad eventuali fasce di rispetto contermini alle aree edificabili della medesima proprietà non costituisce trasferimento di capacità edificatoria, in quanto la capacità edificatoria si intende attribuita all'intero insieme di aree contermini della stessa proprietà omogeneamente classificate dalle tavole C.1.n del PdR.

Ai sensi del comma 2 bis art.2643 del Codice Civile (introdotto dal comma 3 art 5 del DL 13.05.2011, n.70, con modificazioni, dalla legge 106/2011) si devono rendere pubblici, col mezzo della trascrizione sui registri immobiliari, i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui al presente articolo.

Per le aziende agricole comprese nella zona a Parco Forestale Agricolo (PFA) del PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori (P.R.C.F.), ai sensi dell'art.25.2 delle norme di attuazione dello stesso PTC, al fine del computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, purché ricompresi entro il perimetro del Parco.

ART. 11 - DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI

E' prevista la distanza minima tra pareti antistanti di fabbricati pari a 5 m.

Sono ammesse distanze inferiori per quegli edifici compresi nel Centro storico e nei nuclei di antica formazione per i quali il Piano delle Regole definisce, per il tramite della tavole C.3.n o per mezzo di altro

elaborato, l'assetto degli edifici esistenti e con sedime da mantenere o di quello di progetto, nel caso di demolizione e ricostruzione su diverso sedime. Allo stesso modo sono ammesse distanze inferiori all'interno di Piani Attuativi che definiscano l'assetto planivolumetrico degli edifici da realizzare. In caso di interventi su edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti, fatta salva l'osservanza delle misure minime stabilite dal Codice Civile.

Due pareti si definiscono antistanti quando la proiezione di una delle due pareti, lungo l'asse normale al proprio piano, incontra anche parzialmente l'altra.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, o porzioni di esse, si prescrivono le distanze minime di cui ai successivi punti a) b) e c). Sono ammesse distanze inferiori a quelle di seguito indicate all'interno di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

a) ambiti del Centro Storico.

Per le operazioni di risanamento conservativo, di ristrutturazione o di ampliamento, le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore urbanistico-architettonico (superfetazioni).

Sono consentite distanze inferiori per quegli edifici sia definito un assetto planivolumetrico o un allineamento da parte delle tavole C.3.n – Disciplina del Piano delle regole per il Centro Storico.

b) ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di demolizione e ricostruzione, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di 10 m.

Per gli interventi sugli edifici esistenti, che non prevedano demolizione con ricostruzione, possono essere mantenute le distanze preesistenti, fatta salva l'osservanza delle misure minime stabilite dal Codice Civile.

c) altri ambiti.

E' prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima di 10 m e comunque non inferiore alla distanza pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

ART. 12 - DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

Si prescrivono le distanze minime dei fabbricati, o porzioni di esse, dai confini di proprietà di cui ai successivi punti a), b) e c).

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre sul confine, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, o in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti.

E' ammessa una distanza diversa da quelle stabilite al presente articolo, in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti, fatto salvo comunque, il rispetto distanze minime tra fabbricati disciplinate al precedente articolo 11.

Le distanze minime dai confini di proprietà di seguito descritte, non si applicano per le cabine elettriche, telefoniche e simili.

Sono altresì ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei seguenti punti a), b) e c) all'interno di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

a) ambiti del Centro Storico.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore urbanistico/architettonico (superfettazioni).

b) ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di demolizione e ricostruzione, è prescritta la distanza minima di 5 m. del fabbricato dal confine.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non prevedano demolizione con ricostruzione, possono essere mantenute le distanze preesistenti.

c) altri ambiti.

E' prescritta la distanza minima di 5 m. del fabbricato dal confine.

Nel caso di edifici con altezza superiore a 10 m la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari all'altezza del fabbricato ridotta di 5 m.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non prevedano demolizione con ricostruzione, possono essere mantenute le distanze preesistenti.

In tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione a confine o ad una distanza non inferiore a 3 m dal confine, di tutti gli edifici accessori esclusi dal computo della SL o del volume se realizzati con altezza al confine

inferiore a 2,50 m e altezza in colmo non superiore a 3,00 m, fatto salvo il rispetto della distanza dai fabbricati esistenti o da quelli realizzabili sul fondo confinante. Questa condizione risulta verificata se la nuova costruzione non determina, sul lotto confinante, l'incremento della distanza minima dal confine definita ai precedenti punti a), b) e c).

ART. 13 - DISTANZE DEI FABBRICATI DAI LIMITI D'AMBITO

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o di demolizione con ricostruzione è prescritta una distanza minima di 5 m dal limite che divide, sulle tavole del Piano delle Regole, due differenti ambiti, quando uno dei due sia vincolato all'uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per altre opere per impianti pubblici e di interesse pubblico, oppure destinato all'attività agricolo/forestale. In quest'ultimo caso, se le aree dei due distinti ambiti sono della stessa proprietà, è ammessa la distanza dai confini d'ambito di 3 m.

Negli ambiti con destinazione produttiva secondaria, per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o di demolizione con ricostruzione, è altresì prescritta una distanza minima di 5 m dal limite con ambiti a destinazione residenziale, fatto salvo il rispetto, per gli edifici produttivi più alti di 10 m, della distanza minima dal limite d'ambito pari all'altezza del nuovo fabbricato depurata di 5 m.

La realizzazione di allevamenti, stalle, concimaie e vasche di raccolta deiezioni di allevamenti animali è ammessa nel rispetto della distanze minima di 100 m dagli ambiti edificati o edificabili individuati dal Piano delle Regole o dal Documento di Piano.

ART. 14 - DISTANZE DEI FABBRICATI DALLE STRADE

Le tavole C.1.n e C.2.n – Disciplina del Piano delle regole, scala 1:2.000 - individuano le strade esistenti (pubbliche o private) e i percorsi ciclopedonali esistenti e da mantenere.

Nel caso delle strade private indicate dalla cartografia del PdR, pur se ivi non espressamente catalogate come tali, ne è vietata la chiusura o la delimitazione con cancelli, sbarre o altro sistema atto a limitarne la circolazione.

Ai fini dell'applicazione della presente norma il calibro stradale teorico da assumere è quello di fatto o quello riportato dalle tavole del Piano delle Regole se maggiore, con un minimo assoluto teorico di 6 m. In assenza di diversa indicazione grafica operata dalle tavole del Piano delle Regole, laddove la strada abbia un calibro reale inferiore a quello minimo di 6 m, le distanze di rispetto si misureranno dalla mezzzeria della strada esistente maggiorata della misura della semisede stradale teorica (3m).

Per le strade esistenti vige la regolamentazione prevista dal Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) e al suo regolamento di attuazione (DPR 495/92), anche in rapporto alla delimitazione del centro abitato.

Eventuali successive modifiche di tale perimetro approvate con appositi e autonomi atti amministrativi non costituiscono variante al PGT.

Per le porzioni di territorio comunale poste al di **fuori del perimetro del centro abitato** individuato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92, le distanze minime da osservarsi nell'edificazione a partire dal confine stradale sono quelle previste dagli articoli 26 e 27 del DPR 495/92, pari a:

- Strade di tipo C : m. 30 (*Sp1 e SS394*)
- Strade di tipo F : m. 20 ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art.3 del D.Lgs. 285/92
- "Strade vicinali" di tipo F : m. 10

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D.Lgs. 285/92 (Codice della strada) e dell'art.26 del DPR 495/92 (regolamento di attuazione), **fuori dai centri abitati** come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice, ma su **aree inedificate** poste **all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili** dallo strumento urbanistico generale, nel caso di Piani attuativi già vigenti, le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- Strade di tipo C : m. 10 (*Sp1 , SS394*)

Gli arretramenti minimi di cui al precedente comma si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi i m. 1,50.

All'interno del centro abitato vigono invece le distanze di rispetto dell'edificazione di seguito indicate.

Esse si misurano dal ciglio stradale definito come linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili) – art. 2 DM 1 aprile 1968 n.1404.

Tali distanze si misurano altresì al netto di eventuali sporti (balconi aperti, scale a giorno, gronde, ecc.) purché di sporgenza inferiore a m. 1,50.

a) ambiti del Centro Storico.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le distanze dei fabbricati dal ciglio stradale non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore urbanistico e architettonico (superfettazioni).

Nei casi ammessi, dalle presenti norme, di sostituzione edilizia, sono ammesse distanze inferiori alle preesistenti solo se finalizzate alla ricostruzione di allineamenti stradali delle cortine edilizie storiche del Centro Storico o se esplicitamente indicate dalle tavole C.3.n del PdR.

b) altri ambiti interni al perimetro di centro abitato

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di demolizione e ricostruzione, è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale corrispondente all'allineamento obbligatorio riportato sulle tavole del Piano delle Regole.

In mancanza di indicazioni di tale allineamento la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), in funzione del calibro teorico delle strade, è quella definita dall'art. 9 del DM 1444/68, ed in particolare:

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

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

All'interno del **perimetro di centro abitato** sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Nelle aree per servizi pubbliche interne al perimetro di centro abitato possono essere consentite distanze inferiori per strutture coperte o aperte, amovibili o che abbiano carattere di temporaneità, fatto salvo il rispetto della distanza di 12 ml dagli incroci di viabilità e a patto che non costituiscano impedimento alla visuale libera della strada.

Per gli eventuali interventi assentibili ai sensi del PGT all'interno della fascia di rispetto stradale occorre ottenere la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario.

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole (C.1.n e C.2.n -Disciplina del piano in scala 1:2.000 – o C.3.n -Disciplina del piano per il centro storico in scala 1:1.000) possono in alcuni casi specificare distanze di rispetto superiori a quelle sopra elencate.

Se la fascia di rispetto è destinata ad ambito agricolo, boschivo o a verde di connessione e mitigazione delle infrastrutture, vige il vincolo di inedificabilità fatta salva la possibilità di realizzare le infrastrutture e le attrezzature per la fruibilità, la ciclabilità e la pedonalità previste dal Piano dei servizi.

Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere ubicate in relazione alle necessità tecniche.

ART. 15 - MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI INVOLUCRI EDILIZI -
PREMIALITA' E DEROGHE PER IL CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI

15.1 – PREMIALITÀ

Il PDR prevede meccanismi d'incentivazione urbanistica finalizzati al perseguimento di una migliore sostenibilità energetica degli interventi edilizi. Tali meccanismi consistono nel riconoscimento di "bonus" urbanistici per:

- interventi che contemplino l'uso dei criteri progettuali premiali definiti dall'Allegato Energetico al regolamento Edilizio, qualora approvato: incremento riconosciuto del 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione
- realizzazione, nelle zone produttive, direzionali o commerciali, di impianti fotovoltaici oltre le quantità minime previste dalla legislazione vigente, con almeno il 40% in più di impianti fotovoltaici realizzati: incremento riconosciuto del 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione.

Le percentuali di bonus urbanistici sopra indicati non potranno concorrere per oltre il 15% della capacità edificatoria ammessa, dal PdR, per lo specifico ambito di intervento.

Ai soli fini di cui alla Legge Regionale 39/2004, art.4 comma 4, non sono ricomprese nel computo della capacità edificatoria le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre, realizzate nel rispetto dei criteri allegati alla DGR X/1216 del 10/01/2014. Resta salva la necessità che i locali retrostanti mantengano il rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa locale, regionale e nazionale in vigore. La serra non potrà, quindi, contribuire al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti dei locali limitrofi.

Restano salve le diverse modalità di calcolo degli indici urbanistico/edilizi, rispetto a quelle delle presenti norme, previste dalla normativa vigente al fine di agevolare gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi nuovi o esistenti.

15.2 – DEROGHE DALLE DISTANZE

Si applicano le deroghe ammesse dalla legislazione regionale e nazionale vigenti in materia di distanze minime (tra edifici, dai confini di proprietà e dal nastro stradale) per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici (D.Lgs. 102/2014 e LR 38/2015).

Per le distanze minime tra edifici, di cui al precedente art. 11, la distanza massima derogabile è comunque pari a quella indicata dai commi 6 e 7 del D.Lgs. 102/2014 (massimo 30 cm nel caso di nuovi edifici e massimo 25 cm per gli edifici esistenti), in quanto norma statale prevalente, fatto salvo il rispetto dei requisiti fissati dalle stesse norme regionali o nazionali in termini di prestazioni energetiche da assolvere per l'accesso alle deroghe.

Per tutti gli edifici posti sul confine del nastro stradale, di percorrenze pedonali o di altri spazi di uso pubblico, l'incremento delle murature esterne non può mai comportare l'ingombro o la riduzione di tali spazi.

Per gli ambiti di centro storico, il divieto di cui sopra si estende anche alle percorrenze private di uso comune con larghezza inferiore a 4,50 m.

ART. 17 - RECINZIONI

Fatto salvo quanto previsto per il Centro storico nonchè per le zone agricole, sono ammesse recinzioni solo di tipo aperto con altezza massima di m 2,00, di cui massimo m 0,50 in muratura per la formazione dello zoccolo di base.

Si definisce aperta una recinzione in cui il rapporto tra spazi aperti e spazi chiusi del fronte della recinzione, sia almeno pari al 60%, con esclusione della parte di zoccolatura di base di cui al comma precedente.

Laddove le tavole del Piano delle regole individuino specifici calibri stradali da rispettare, le recinzioni dovranno essere realizzate non oltre il limite grafico indicato. Negli altri casi esse potranno essere realizzate sul limite del confine stradale. Nel caso di strade con calibro stradale inferiore a quello minimo teorico di 6,00 ml e in assenza di specifiche previsioni grafiche delle tavole del PdR, la recinzione dovrà rispettare la distanza minima di ml 3,00 dall'asse stradale.

Laddove le recinzioni esistenti siano poste, con continuità, ad una distanza inferiore dalla mezzzeria stradale di quella indicata al comma precedente, sarà ammessa la realizzazione di nuove recinzioni sull'allineamento prevalente esistente. Ai fini dell'applicazione della presente norma si intende come allineamento prevalente quello rilevabile con una frequenza superiore al 75% nel tratto di 100 m di strada precedente o antecedente la nuova recinzione.

Per le recinzioni prospicienti strade statali o provinciali, prima dell'esecuzione dei lavori occorrerà ottenere il nulla osta dell'ente proprietario.

In tutti i territori ricompresi nel **Parco Regionale del Campo dei Fiori** vigono, in materia di recinzioni, le norme di *salvaguardia paesistica* di cui all'art.36.2 delle norme di attuazione del PTC del P.R.C.F.. In particolare, *le recinzioni, laddove consentite dalle norme di zona e fatto salvo quanto ivi specificatamente previsto, possono delimitare la superficie di proprietà nella misura massima di 10 volte la superficie coperta dell'edificio ed avere le seguenti caratteristiche:*

- a) devono garantire il regolare deflusso delle acque ed avere una altezza non superiore a 1,50 metri;*
- b) è fatto divieto di realizzare recinzioni cieche o in elementi prefabbricati in cls e simili, anche ad elementi discontinui, fatta salva l'effettuazione di muretti a secco;*
- c) è ammessa nelle sole zone ICO di Armino classificate come Ambiti residenziali diffusi e con l'esclusione delle aree primarie delle reti ecologiche dei piani regionali, provinciali, dei varchi individuati nel Contratto di Rete e dagli strumenti urbanistici comunali, alla base della recinzione, la realizzazione di un cordolo in muratura preferibilmente di altezza non superiore a 0,30 metri, fatte salve comunque le altre eventuali limitazioni previste dall'art.56.2 delle presenti norme;*

d) le recinzioni esistenti, realizzate con muri a secco devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico;

e) qualora come recinzione, o ad integrazione della stessa, vengano utilizzate siepi o schermi vegetali, questi devono essere preferibilmente realizzati mediante l'impiego delle specie di seguito elencate:

- *Carpinus betulus* (carpino bianco)
- *Corylus avellana* (nocciolo)
- *Crataegus monogyna* (biancospino)
- *Evonimus europaeus* (cappello da prete)
- *Fagus sylvatica* (faggio)
- *Ilex aquifolium* (agrifoglio)
- *Prunus spinosa* (prugnolo)
- *Laurus nobilis* (alloro)
- *Ligustrum* (ligustro)
- *Taxus baccata* (tasso)

L'impiego di specie diverse potrà avvenire su preventivo parere dell'ente gestore che ne valuti la compatibilità con i valori paesistici del contesto fermo restando l'esclusione delle specie indicate come incompatibili dai Piani di Gestione dei SIC;

f) è fatto divieto installare lungo le recinzioni teli ombreggianti o reti in materiale plastico o sintetico.

Inoltre, per le aree interne alle zone a **Parco Forestale e Agricolo del PTC del Parco Regionale** vigono le norme di cui all'art. 25.6 dello stesso PTC che recitano: *Previo parere dell'ente parco e nel rispetto dei disposti di cui al successivo art. 36 possono essere realizzate, nelle aree attualmente destinate ad attività agricola, solo recinzioni connesse ad esigenze di tutela degli edifici agricoli e relative pertinenze, nonché quelle per l'esercizio di attività orto floro vivaistiche e di allevamento; da smantellarsi nel momento in cui cessino le attività agricole, orto floro vivaistiche e di allevamento; sono, inoltre, sempre ammesse le recinzioni a verde e quelle temporanee per la protezione di nuove vegetazioni o per altri motivi, da documentare presso l'ente parco, relativi all'esercizio dell'attività agricola.*

Infine, **negli ambiti comunque boscati posti all'interno del Parco Regionale del Campo dei Fiori** vigono anche le previsioni di cui all'art. 34.8 delle Norme di attuazione del PTCP. In particolare, *all'interno delle aree boscate sono vietate recinzioni di ogni genere che non siano riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati e impianti, o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica incolumità.*

ART. 18 – ACCESSI CARRAI

Gli accessi carrai devono essere arretrati di m 4,50 rispetto al limite della carreggiata stradale,

comprendendo in tale misura anche il marciapiede, in modo da consentire la sosta dell'autovettura senza che la stessa impegni la sede stradale nel rispetto delle prescrizioni previste dal Codice della Strada.

Ai sensi dell'art. 46 del Regolamento di attuazione del Codice della strada, nel caso in cui , per obbiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita (e per le quali il PGT non preveda il prolungamento o il completamento) o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

Per gli accessi carrai prospicienti strade statali o provinciali, prima dell'esecuzione dei lavori occorrerà ottenere il nulla osta dell'ente proprietario.

ART. 19 - ACCESSI VEICOLARI SULLE STRADE PUBBLICHE ESTERNE AL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO

Le opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti del territorio comunale esterne al perimetro del centro abitato di cui all'art. 4 del D.Lgs. 285/92, dovranno rispettare i dettati dell'art. 45 e 46 del DPR 495/92 integrati con le norme di cui al precedente articolo 18.

ART. 20- SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI

Al fine del rispetto di quanto previsto dall'art. 41 sexies della l. 1150/42, il calcolo delle superfici per parcheggi privati necessarie avviene con riferimento al "**Volume urbanistico**" di cui al precedente articolo 7.1, calcolato come prodotto della Superficie Lorda (SL) per un'altezza virtuale di m 3,00, nel caso di edifici produttivi e residenziali, e di m 4,00 nel caso di edifici commerciali.

Devono rispettare le dotazioni di parcheggi privati normate dal presente articolo solo i nuovi edifici, gli interventi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di ulteriori unità immobiliari rispetto a quelle preesistenti, gli ampliamenti finalizzati alla realizzazione di nuove unità immobiliari o gli interventi con cambio di destinazione d'uso normati dall'art.12 delle NdA del Piano dei servizi.

Il progetto (di nuova edificazione, anche previa demolizione e ricostruzione) dovrà prevedere una dotazione minima di parcheggi privati (pertinenziali) pari a:

- 2 posti auto ogni unità immobiliare residenziale, di cui il 50 % direttamente accessibile da spazi pubblici o, nel caso di accesso al lotto esclusivamente consentito da strada privata o da spazio privato con servitù di passo, posti sul bordo del lotto, in modo da consentire il parcheggio all'esterno della recinzione.

- 1 posti auto ogni 30 mq di SL con destinazione d'uso non residenziale (escluso le attività agricole) tale da determinare l'accesso del pubblico, accessibile da spazio pubblico o, nel caso di accesso al lotto esclusivamente consentito da strada privata o da spazio privato con servitù di passo, posti sul bordo del lotto, in modo da consentire il parcheggio all'esterno della recinzione.

Nel centro storico, l'insediamento di attività ricettive non alberghiere, di cui al precedente art.8 lett.h2), non determina mai la necessità di reperimento di posti auto privati. Fuori da tali ambiti l'insediamento di questa attività è soggetta al soddisfacimento di quanto indicato al primo comma solo relativamente alla struttura centralizzata di ricevimento e accoglienza.

Nel caso di comprovata impossibilità di realizzazione dei posti auto privati da reperirsi all'esterno della recinzione, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ammetterne la monetizzazione, con un importo ridotto del 50% se i corrispondenti posti auto saranno comunque reperiti all'interno della superficie fondiaria.

ART. 21 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

Le disposizioni di cui al presente articolo, che regolano le modalità di tutela e sviluppo del verde, si applicano sia agli interventi di iniziativa pubblica che a quelli di iniziativa privata.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione, e per quelli che comportano la sistemazione del territorio, gli elaborati di progetto dovranno contemplare apposita planimetria e documentazione fotografica riguardante il rilievo della vegetazione esistente (alberi ed arbusti) nonché il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando le specie di alberi e arbusti.

L'abbattimento delle piante esistenti è consentito è solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre di pari numero.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto dell'intervento edilizio, nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie permeabile (ivi comprese quelle eventualmente abbattute per effetto dell'intervento di edificazione o trasformazione edilizia).

E' inoltre prescritta la piantumazione di un albero ad alto fusto ogni 100 mq di area interessata dalla realizzazione di parcheggi pubblici o privati in superficie.

Per le nuove piantumazioni si prescrive l'uso di specie autoctone.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde di aree urbane, non connesse a interventi edilizi, deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante di alto fusto.

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi il taglio e l'abbattimento degli alberi in aree urbane (escluse le colture industriali) sono ammessi solo per la tutela della pubblica incolumità, in caso di sostituzione di elementi malati o per comprovate ragioni di ordine ecologico, e sono subordinati alle autorizzazioni previste dalla legislazione vigente e all'autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Procedimento.

La richiesta di taglio o abbattimento di alberi ad alto fusto di specie autoctona, qualora misurino oltre 1 m di circonferenza (35 cm di diametro) misurata a 1 m dal colletto, deve essere accompagnata da una relazione redatta da un agronomo forestale abilitato al relativo albo professionale che attesti lo stato di malattia o pericolosità degli elementi arborei interessati.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione delle alberature, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione con specie ad alto fusto autoctone.

Oltre alle prescrizioni del presente articolo dovranno comunque essere rispettate, in materia di tutela del verde, norme e prescrizioni dettate dal P.T.C. del Parco Regionale del Campo dei Fiori e dei Piani di Indirizzo Forestale vigenti sul territorio comunale.

In particolare, per gli **ambiti interni al Parco Regionale del Campo dei Fiori** dovrà essere rispettato quanto previsto dalla lettera c) dell'art. 36.3 delle NTA del PTC ed in particolare, *nella realizzazione e sistemazione dei giardini e delle aree di pertinenza degli edifici devono essere conservate:*

- *le principali caratteristiche morfologiche del terreno;*
- *le piante d'alto fusto presenti, salvo eventuali soggetti deperienti o pericolanti o, nel caso di giardini storici, ritenuti non coerenti con l'impianto dei giardini a seguito di studi per il loro recupero filologico;*
- *i nuovi impianti di giardino e la modificazione degli esistenti sono da realizzarsi con essenze preferibilmente autoctone;*
- *i piazzali, i viali, le piste d'accesso devono essere realizzate con materiali filtranti;*

Inoltre, per le aree ricomprese nella zona a **Parco Forestale Agricolo (PFA) del PTC del Parco regionale del campo dei Fiori**, in applicazione dell'art. 25.12 delle Norme di Attuazione del PTC, trova applicazione l'art. 34 delle stesse NTA del PTC, ed in particolare:

34.2. considerate le varie tipologie di bosco presenti all'interno del parco, la valorizzazione e tutela delle stesse viene perseguita mediante forme mirate di coltivazione e miglioramento che hanno lo scopo di conservare e, ovunque possibile, migliorare le caratteristiche strutturali ed ecologiche dei popolamenti forestali, intesi nell'insieme delle loro componenti arboree, floristiche e faunistiche.

34.3 Le forme mirate di coltivazione si attuano attraverso specifici modelli di trattamento selvicolturale tendenti, ovunque possibile, a favorire la mescolanza delle specie e la conversione ad alto fusto; ove queste siano impedita da fattori stagionali, andranno applicati quei trattamenti selvicolturali che meglio consentono la rinnovazione e la positiva evoluzione dei soprassuoli.

Partecipano agli obiettivi di tutela del verde anche i contenuti di cui ai successivi articoli 67 e 68 delle presenti norme.

ART. 21 BIS – PICCOLI MANUFATTI REALIZZABILI IN ESUBERO RISPETTO AGLI INDICI DI PIANO

All'interno degli ambiti edificati o edificabili del PGT, nonché negli ambiti agricoli ove insistono attività non agricole (residenza isolata in ambito agricolo, area agricola di fruizione ambientale, attività produttiva isolata in ambito agricolo) individuate dalle tavole C.1.n del PdR, sono sempre ammessi in esubero all'indice territoriale IT o all'indice fondiario IF, nonché all'indice di copertura IC, i seguenti manufatti:

- i manufatti edilizi su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, se contenuti entro una SCOP non eccedente gli 4 mq;
- i vani tecnici da posizionarsi di norma lungo i confini, compreso quello stradale, per contatori degli enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali purché di profondità non superiore ai 1,50 m di altezza massima pari a quella consentita per le recinzioni;
- i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti;
- le protezioni per animali domestici di limitate dimensioni (< 4 mq di SCOP e h < 2,00 m);
- le strutture costituite dall'assemblaggio di elementi prefabbricati in legno con funzione di ricovero attrezzi da giardino, di limitate dimensioni (< di 9 mq di SCOP e h < 2,50 m) se contenute entro il limite del 5% della superficie del lotto non copribile da edificazioni;
- le cabine per gli impianti dei servizi pubblici di rete;
- i locali tecnici per la produzione o l'accumulo di acqua calda sanitaria prodotta con fonti rinnovabili (pannelli solari, geotermico, biomassa, ecc...) con SCOP < 9,00 mq.

Trova applicazione la regolamentazione generale sulle distanze (di cui ai precedenti articoli 11, 12, 13) con particolare riferimento a quanto ammesso dall'ultimo comma art.12.

ART. 22 - SUPERFICI NON COMPUTABILI AI FINI EDIFICABILI - CORSI D'ACQUA

L'alveo dei corsi d'acqua, comunque classificato dalla cartografia del PGT, è escluso dal computo della superficie edificabile.

ART. 23 - CAVE

Nell'ambito del territorio comunale non è ammessa la coltivazione di cave.

ART. 24- AREE DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ VIARIA

Comprendono le strade (pubbliche o private) esistenti e di progetto.

I tracciati esistenti sono salvaguardati dalla normativa richiamata dal precedente articolo 19 e dalle disposizioni normative generali vigenti.

Per i tracciati di progetto le misure di salvaguardia sono estese alle fasce di rispetto, specificatamente individuate dalle tavole del PdR – Disciplina del Piano delle Regole - o comunque vigenti ai sensi di legge (DPR 495/92) secondo quanto indicato al precedente art. 14.

All'interno del territorio ricompreso nel Parco Regionale del Campo dei Fiori, laddove si proceda a modifiche di tracciato della viabilità o alla realizzazione di nuovi elementi viari, gli interventi sono soggetti alla normativa di cui all'art.43 delle NTA del PTC del Parco ed in particolare:

43.1 ogni intervento modificativo di strade esistenti di ogni tipo, destinate al traffico veicolare, nonché di sentieri, laddove consentito, è sottoposto a preventiva autorizzazione paesaggistica dell'autorità competente, ferme restando le competenze di altre pubbliche autorità in base alla vigente legislazione. Qualora gli interventi ricadano in aree in classe 4 di fattibilità, come definita dagli studi geologici dei territori comunali interessati, o in aree in dissesto attive delimitate nell'elaborato 2 – Allegato 4 – del PAI dovrà essere predisposto uno studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto rilevato.

43.2. Il parere consortile di cui al precedente primo comma deve riguardare:

- *l'inserimento dell'opera progettata nel contesto territoriale, verificando che il tracciato e le soluzioni prospettate minimizzino l'impatto visuale e rispettino le caratteristiche ambientali presenti;*
- *i collegamenti e le intersezioni con i percorsi pedonali, ciclabili o equestri;*
- *il tipo di finiture del ciglio stradale ed eventuale manufatti connessi, in modo da escludere l'accesso veicolare alle aree verdi latitanti ed ai percorsi pedonali o ciclabili o equestri;*
- *gli interventi da attuare in corrispondenza delle aree di interesse faunistico, atti a minimizzare i pericoli di isolamento geografico, la mortalità causata dal traffico veicolare, l'accumulo di inquinanti.*

- 43.3. *Fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 24, sesto comma, in tutto il territorio del parco è vietata la realizzazione di nuove strade o la variazione delle caratteristiche geometriche dei tracciati esistenti, se non per apportarvi rettifiche documentatamente necessarie alla sicurezza del traffico e dell'utenza, da sottoporre, comunque, a preventivo parere dell'ente parco, che si esprimerà ai sensi del precedente secondo comma.*
- 43.4. *Laddove possibile la pavimentazione di strade e sentieri dovrà essere di tipo permeabile e dovrà mantenere i caratteri tradizionali del manto originario.*
- 43.9. *La realizzazione e la manutenzione di infrastrutture e parcheggi dovrà altresì attenersi a tecniche di ingegneria naturalistica contenute nel "Quaderno opere di ingegneria naturalistica" (pubblicato sul 1° Supplemento Straordinario al BURL n. 19 del 9 maggio 2000) laddove tecnicamente possibile.*

ART. 25- SISTEMA DELLA MOBILITÀ DOLCE

Comprendono le percorrenze ciclabili e pedonali esistenti o di progetto.

I tracciati esistenti devono essere mantenuti. Se appartenenti alla piattaforma stradale sono salvaguardati dalla normativa richiamata dal precedente articolo 14 e dalle disposizioni normative generali vigenti.

I tracciati di progetto sono indicati dalle tavole C.1.n, C.2.n e C.3.n.

Il progetto definitivo di realizzazione definisce nel dettaglio le percorrenze e le geometrie di progetto. Nel caso in cui il progetto comporti variante alle indicazioni i PGT esso potrà essere approvato nelle forme ammesse dalla legislazione vigente per le opere pubbliche in variante allo strumento urbanistico generale.

ART. 26 – LINEA FERROVIARIA

Comprende le aree interessate dalla linea ferroviaria FNM, dalle Stazioni e da tutti gli apprestamenti tecnici, i servizi e gli edifici a essa collegati.

Le infrastrutture della ferrovia sono salvaguardate dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento ai contenuti dell'art.49 del DPR 753/1980.

All'interno degli edifici di servizio alla Stazione ferroviaria aperti al pubblico è ammesso l'insediamento di attività paracommerciali di supporto all'utenza ferroviaria (edicola, punto di ristoro, ecc...), nonché di insediamenti privati di interesse generale e di servizi pubblici.

ART. 27- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – DEFINIZIONE E OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE

Ai sensi del 1° comma art 10 della LR 12/2005 il tessuto urbano consolidato (TUC) è costituito da quelle parti del territorio comunale in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione del suolo. Il Piano delle Regole può includere nel TUC aree libere intercluse o di completamento.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono normati con l'ausilio delle presenti norme e sulla base dell'individuazione operata dagli elaborati grafici denominati "Disciplina del Piano delle regole".

L'attuazione degli interventi previsti o ammessi avviene tramite intervento edilizio diretto oppure, ai sensi del 2° comma art.10 LR 12/2005, *"anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato"*.

ART. 28- MECCANISMI PEREQUATIVO/COMPENSATIVI DEL PIANO DELLE REGOLE ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Al fine di perseguire gli obiettivi di qualificazione e potenziamento del sistema dei servizi pubblici, nonché di riqualificazione del Centro Storico, le presenti norme individuano meccanismi perequativo/compensativi da applicarsi in specifici ambiti del Piano delle regole.

Tali meccanismi si applicano (salvo le esclusioni esplicite) a tutte le aree non edificate (o con edificazione esistente inferiore al 10% di quella ammessa dall'indice edificabile proprio):

- a destinazione residenziale con superficie fondiaria superiore a 1.500 mq, sempre che le stesse non derivino da Piani Attuativi già convenzionati o già attuati con avvenuta cessione delle aree per servizi pubblici previste dalle originarie Convenzioni urbanistiche;
- a destinazione polifunzionale o turistico ricettiva, con superficie fondiaria superiore a 2.500 mq, sempre che le stesse non derivino da Piani Attuativi già convenzionati o già attuati con avvenuta cessione delle aree per servizi pubblici previste dalle originarie Convenzioni urbanistiche, e sempre che gli interventi di edificazione nelle aree libere non riguardino l'ampliamento di attività economiche (escluso quelle commerciali) già insediate, alla data di adozione della Variante generale, nelle aree confinanti o contermini;

In queste aree edificabili l'indice di edificazione (territoriale o fondiario) totale (IT tot. o IF tot.) è composto da due componenti:

- l'indice proprio, (ITp o IFp), che deriva dal possesso delle aree;

- l'indice derivato, (ITd o IFd), che deve essere trasferito nell'area edificabile dall'esterno, con l'acquisizione dei diritti edificatori generati dalle aree dei servizi di progetto del PGT e con la loro cessione gratuita contestuale al Comune.

Fatte salve le esplicite esclusioni, l'applicazione dei meccanismi perequativi/compensativi è **obbligatoria**.

La tavola C4 del PdR riepiloga, in modo non esaustivo e con carattere unicamente ricognitivo, le aree edificabili libere che dovrebbero essere soggette, salvo verifica di dettaglio da compiersi all'atto del rilascio del titolo abilitativo (PA, PdC Convenzionato o PdC semplice o altro titolo equipollente), ai meccanismi perequativi del PGT.

Al fine dell'applicazione dei meccanismi perequativi del presente articolo, non sono considerati i frazionamenti di aree libere intervenuti successivamente all'adozione della Variante generale.

Allo stesso modo si considerano quali aree cui applicare i meccanismi perequativi di piano quelle che, pur afferenti a diversi mappali catastali, siano tra loro contermini e intestati alla stessa proprietà alla data di adozione della Variante Generale.

La tavola C4 del PdR, individua inoltre, per ogni area destinata a servizio di progetto, l'indice di edificazione generato per ogni mq di superficie (indice derivato = I_d). Tale indice applicato alla superficie di area destinata all'uso pubblico determina l'entità dei diritti edificatori da trasferire nelle aree edificabili soggette all'applicazione, obbligatoria, dei meccanismi perequativo/compensativi di PGT.

Nel caso di aree edificate l'indice derivato I_d è rapportato (con incremento) alla SL esistente. In questi casi, l'individuazione della destinazione pubblica di progetto non impedisce, sino alla cessione dell'area al Comune, l'utilizzo degli edifici esistenti per la funzione (residenziale o produttiva) in essere alla data di adozione della Variante generale, con possibilità di intervento sugli edifici sino alla manutenzione straordinaria e con esclusione di applicazione dei meccanismi di ampliamento "una tantum" previsti dalle presenti norme.

L'indice generato dal trasferimento delle capacità edificatorie su aree edificabili del Piano delle Regole non potrà essere superiore:

- al 10% dell'Indice totale ($I_{tot.}$) fissato dal Piano delle regole per le aree, inedificate, residenziali o polifunzionali;
- al 20% dell'Indice totale ($I_{tot.}$) fissato dal Piano delle regole per le aree, inedificate o parzialmente edificate, a destinazione turistico ricettiva.

In sede di applicazione del meccanismo perequativo, al fine di consentire un più corretto reperimento dei diritti edificatori di compensazione in rapporto alla conformazione delle aree da conferire al patrimonio comunale, è ammessa l'applicazione di una tolleranza pari a $(I_{tot.}) = I_p + I_d (\pm 10\%)$.

In alternativa all'acquisizione dei diritti edificatori generati dalle aree da conferire al patrimonio comunale, l'edificazione nelle "aree di atterraggio" del Piano delle regole potrà avvenire anche previa cessione al Comune di una parte dell'area edificabile, non inferiore a quella necessaria per l'edificazione derivante dal solo indice derivato e in ogni caso di dimensione minima utile all'effettivo utilizzo edificatorio. Il trasferimento dell'area edificabile al patrimonio comunale consentirà al Comune di attivare le procedure compensative, anche tramite permuta con i proprietari delle aree pubbliche di generazione, per la loro acquisizione diretta da parte del Comune.

Quale ulteriore alternativa all'applicazione del meccanismo perequativo e ai fini di garantire la necessaria elasticità di attuazione, l'acquisizione dei diritti edificatori potrà avvenire previa monetizzazione del loro valore dal Comune, che impiegherà le risorse così reperite per l'acquisizione delle aree di perequazione d'interesse pubblico oppure per altri interventi compensativi finalizzati al potenziamento del sistema dei servizi.

In ogni caso, la reale attribuzione dei diritti edificatori alle aree di progetto dei servizi pubblici e il loro trasferimento negli Ambiti di trasformazione o nelle aree edificabili del Piano delle regole è soggetta alla verifica, da parte degli uffici Comunali, che la proprietà privata delle aree non risulti per effetto della mancata cessione delle stesse aree dovuta, nel passato, sulla base di atti autorizzativi o strumenti di pianificazione attuativa e non opportunamente perfezionatasi o comunque elusi. In tal caso l'attribuzione dei diritti edificatori alle aree di progetto per servizi pubblici è nulla e non potrà procedersi ad alcun trasferimento di diritti perequativi nelle aree edificabili del Piano delle regole, fatte salve le procedure attivabili per la loro acquisizione gratuita e definitiva al patrimonio comunale.

SEZIONE I – NORME GENERALI

ART. 29- NORME GENERALI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI

Con apposita simbologia grafica, le tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano gli ambiti a prevalente destinazione residenziale. Essi sono costituiti dal tessuto ad uso abitativo e dalle aree libere in esso ricomprese e sono così articolati:

- Centri storici
- Ambiti residenziali di rispetto morfologico
- Ambiti residenziali con morfologie rilevanti
- Tessuti residenziali di rilievo paesistico
- Ambiti residenziali della centralità urbana
- Ambiti residenziali diffusi

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale del PdR è sempre ammesso l'insediamento delle attività residenziali e quelle ad esse complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett a).

Fatte salve le diverse specificazioni eventualmente dettate per ognuno degli ambiti individuati al 2° comma, negli ambiti residenziali sono ammissibili anche le altre funzioni indicate al precedente articolo 8 ad eccezione delle seguenti destinazioni d'uso considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05:

- b) produttiva (artigianale e industriale) classificabile come insalubre di I^a o II^a classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 o che appartenga ad una classe di emissione acustica (di cui al DPCM 14/11/97) superiore alla II^a e che presuppongano l'edificazione di nuovi edifici di tipologia produttiva che eccedano i 250 mq di SL;
- c) medie superfici commerciali (o paracommerciali), come definite dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i, superiori a 250 mq di Superficie di Vendita, fatte salve le ulteriori specificazioni o possibilità di insediamento eventualmente dettate per i diversi ambiti residenziali;

- d) deposito di materiali a cielo libero;
- e) attività imprenditoriali di ricovero di autovetture;
- f) insediamenti privati di interesse generale, laddove, ai sensi del precedente art.8 lett l) non siano assimilabili o compatibili con il tessuto residenziale, fatte salve le ulteriori specificazioni eventualmente dettate per i diversi ambiti residenziali.

Per tutte le attività complementari, compatibili o accessorie presenti nei diversi ambiti disciplinati dai successivi articoli da 30 a 40, oltre alla possibilità di continuare l'attività esistente, sono sempre applicabili tutti gli indici e i parametri urbanistici dettati per i diversi ambiti, nonché le eventuali possibilità di ampliamento una tantum ivi normate.

Nei comparti residenziali è comunque vietato l'insediamento di ogni attività molesta per l'attività residenziale.

All'interno degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole sono insediabili, senza limitazioni percentuali, se non diversamente specificato per specifici ambiti, le attività ricettive e ricettive diffuse, commerciali di vicinato e paracommerciali di somministrazione di bevande e alimenti elencate al precedente art.8, fatto salvo il rispetto della tipologia, conformazione e consistenza degli edifici del Centro storico e degli *Ambiti residenziali di rispetto morfologico* e comunque il rispetto della tipologia residenziale per gli altri ambiti residenziali.

Ad eccezione degli edifici esistenti del Centro storico e degli *Ambiti residenziali di rispetto morfologico* e delle attività già regolarmente insediate alla data di adozione del PGT, in caso di insediamento delle destinazioni complementari commerciali, direzionali e di interesse generale la dotazione minima di parcheggi privati è elevata a 1 mq/1,5 mq di SL, di cui il 50 % direttamente accessibile da spazi pubblici. Oltre che per i nuovi edifici e le nuove attività, la presente dotazione deve essere soddisfatta anche in caso di sostituzione edilizia o di ampliamento degli edifici esistenti interessati dall'insediamento delle stesse attività complementari.

Se non diversamente indicato dalle tavole del Piano delle regole, gli interventi si attueranno con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire o altro titolo equipollente).

In ogni caso è sempre ammesso il ricorso, da parte dei proprietari, alla pianificazione attuativa (per la ristrutturazione urbanistica di comparti edificati o per l'edificazione aree non ancora edificate).

L'attribuzione dell'indice di edificazione proprio (ITp o IFp) di cui al precedente art. 28 si intende esteso, in via premiale, anche alle porzioni antistanti di viabilità pubblica nello stato di fatto, che risulti ancora di proprietà privata alla data di adozione del PGT e che venga ceduta all'A.C. prima dell'emanazione del titolo

abilitativo. Ciò sempre che la proprietà privata delle porzioni di cui sopra non derivi dal mancato assolvimento di cessioni già previste in precedenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune.

L'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili da spazi pubblici, compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati, fatto salvo il rispetto di quanto indicato, in materia, dall'art.36 comma 3 lett.c) del PTC PRCF, per gli ambiti interni al Parco Regionale del Campo dei Fiori.

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

E' vietata l'installazione in copertura di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto), se visibile da spazio pubblico.

SEZIONE II – NORME DI DETTAGLIO PER IL CENTRO STORICO

ART. 30 - AMBITO DEL CENTRO STORICO

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano il perimetro del *Centro storico*.

L'area ricompresa nel perimetro del Centro storico costituisce, inoltre, la "zona di recupero" individuata ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

Eventuali indicazioni del Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico relativi ai colori o alle gamme cromatiche utilizzabili nel Centro Storico sostituiscono eventuali diverse indicazioni contenute nel Piano del Colore vigente.

L'Ambito del Centro Storico non è soggetto al meccanismo perequativo/compensativo del PGT, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 34.3.

ART. 31 - OBIETTIVI DI SALVAGUARDIA E STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE DEL "CENTRO STORICO"

Gli interventi sugli edifici esistenti o quelli di nuova costruzione, laddove ammessi, all'interno del perimetro del "Centro Storico", devono tendere al mantenimento o alla reintroduzione dei caratteri storico/formali della matrice linguistica originaria, che concorrono a definire paesaggisticamente i nuclei storici del territorio comunale.

A tal fine, gli interventi edilizi e di trasformazione all'interno del Centro storico sono soggetti alla normativa di cui al presente capo, alle indicazioni grafiche delle tavole C.3.1 e C.3.2 - e alle ulteriori indicazioni

contenute nel "Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico", che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme (di seguito anche richiamato con l'abbreviazione "Repertorio del Centro Storico") oltre che, per quanto attiene al nucleo di Ca' de Monti alle norme del PTC del Parco e alle previsioni del Piano di Settore per la Salvaguardia Paesistica SA Cà de Monti, che viene integralmente recepito nel Repertorio degli interventi del Centro Storico, quale atto integrante e sostanziale delle presenti norme. All'interno dell'ambito SA Cà de Monti le indicazioni del Repertorio del Centro Storico trovano applicazione nel rispetto delle disposizioni e di quanto non diversamente previsto dalle norme del PTC e del Piano di Salvaguardia Paesistica del Parco Regionale del Campo dei Fiori.

Nelle tavole C.3.1 e C.3.2 – *Indicazioni di intervento nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione* (scala 1/1.000) sono individuati gli edifici soggetti al vincolo storico/architettonico di cui al D.Lgs. 42/2004.

ART. 32 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione funzionale del Centro Storico è a carattere prevalentemente residenziale, senza limite di mix funzionale con le funzioni accessorie, compatibili o complementari individuate al precedente art.8 lett. a).

In ogni caso, è sempre compatibile ogni destinazione pubblica o di interesse generale riconosciuta, come tale, dal Piano dei servizi.

Per gli edifici rustici di matrice rurale (stalle, fienili, depositi, ecc.., individuati con l'ausilio dei criteri indicati dal *Repertorio del Centro Storico* e delle indicazioni delle tavole C.3.1 e C.3.2), non più utilizzati a fini agricoli, è sempre ammessa la riconversione verso le funzioni di cui ai precedenti commi, fatta salva la loro effettiva possibilità di riuso rispetto alla sagoma e al volume geometrico esistenti.

Per gli edifici esistenti di tipologia produttiva o comunque non residenziale (come individuati dalle tavole C.3.n) è sempre ammesso l'insediamento della destinazione d'uso originaria (dell'edificio). Nel caso in cui la destinazione d'uso originaria non rientri tra le funzioni di cui ai precedenti commi 1 e 2, gli interventi edilizi non potranno eccedere la Manutenzione Straordinaria.

Per gli edifici esistenti di tipologia produttiva o comunque non residenziale è sempre ammesso, in alternativa alla funzione residenziale e a quelle ad essa compatibili, l'insediamento di attività commerciali di vicinato o di MSV con superficie di vendita inferiore a 400 mq. In tal caso dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi pari al 50% della superficie di vendita, da assolversi anche esclusivamente su aree private.

Per edifici accessori recenti, se legittimamente realizzati, sono ammesse le funzioni di servizio (autorimesse, depositi, ripostigli, lavanderie, ecc...) alla funzione principale esistente o a quella ammessa.

Ai fini della maggior qualificazione paesistica e urbana del Centro Storico, *il Repertorio del Centro Storico* norma, nel dettaglio, le possibilità di modifica, ampliamento o ricostruzione degli edifici accessori recenti.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere utilizzate in modo coerente, in termini di uso effettivo, con le funzioni insediate o ammesse negli edifici, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e dalle ulteriori indicazioni dettate dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico.

ART. 33 - PRESCRIZIONI PER IL CENTRO STORICO DI CÀ DEI MONTI INTERNO AL PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI – SA DI CÀ DEI MONTI

Il centro storico di Cà dei Monti è collocato all'interno del Parco Regionale del Campo dei Fiori ed è inserito dal PTC del Parco all'interno delle aree Salvaguardia Ambientale (SA).

La perimetrazione della zona SA riportata nelle tavole C.1.n e nella tavola C.3.1 del PdR costituisce la definizione di dettaglio derivante dalla lettura locale e di dettaglio del Nucleo. Nel Repertorio del Centro Storico, parte integrante e sostanziale delle presenti norme, sono comunque recepite, con apposito allegato, le norme, le previsioni e la disciplina del Piano di salvaguardia Paesistica della zona SA Cà de Monti.

All'interno delle aree SA il PTC del Parco persegue politiche di tutela e valorizzazione dei borghi storici.

A tal fine il piano di settore per la zona SA 6 di Cà dei Monti individua specifiche azioni di tutela e valorizzazione da rispettare nei processi di recupero e trasformazione edilizia e urbana del nucleo.

Nel Centro Storico di Cà dei Monti trovano applicazione le disposizioni del Piano di settore per la salvaguardia paesistica predisposto dal Parco per la zona SA 6-Cà dei Monti, a cui si rinvia.

All'interno della SA Cà de Monti i limiti di intervento ammessi sugli edifici sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.27 della LR 12/05, questi ultimi consentiti solo per gli edifici non ricadenti in classe IV di fattibilità geologica.

Le indicazioni del repertorio per il Centro Storico e le previsioni della tavola C.3.1 trovano applicazione nel rispetto delle disposizioni e di quanto non diversamente previsto dalle norme del PTC del Parco all'art.36 (Norme di salvaguardia paesistica) e dalle previsioni del Piano di Salvaguardia Paesistica SA – Cà de Monti, che si intendono qui integralmente recepite.

ART. 34 - INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO

34.1 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO

Le tavole C.3.1 e C.3.2 del Piano delle regole individuano, per singolo edificio, le categorie di intervento edilizio ammesse nel Centro Storico.

In ragione degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del Centro storico, le presenti norme, unitamente alle tavole C.3.n – scala 1:1.000 - e alle indicazioni del *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro storico*, fissano i gradi e le modalità di intervento delle operazioni edilizie (categoria di intervento, caratteristiche tipologiche, materiche e linguistiche) ammesse nel Centro Storico.

Oltre ai gradi di intervento edilizio ammessi per i singoli edifici del centro Storico, le tavole C.3.1 e C.3.2 possono anche individuare gli eventuali comparti soggetti a pianificazione attuativa per il recupero del tessuto storico.

In genere, gli interventi edilizi dovranno salvaguardare gli originari caratteri architettonici del Centro Storico, relativamente all'involucro e alle altre parti interne significative degli edifici, nonché i materiali, i colori e gli altri elementi ricorsivi della tradizione costruttiva locale. Ad eccezione degli edifici di valore storico o monumentale, soggetti unicamente a restauro o risanamento conservativo, sarà possibile procedere a demolizione con ricostruzione nel caso in cui sia certificato, tramite perizia asseverata a firma di un tecnico abilitato, lo stato di compromissione statica dell'edificio. La ricostruzione, dell'edificio o delle sue parti demolite, dovrà avvenire sullo stesso sedime, con la stessa sagoma e con il medesimo volume geometrico rispetto all'involucro originario, che dovrà essere oggetto di rilievo grafico e fotografico di dettaglio, comprensivo del rilievo di tutti gli elementi e i particolari architettonici utili alla ricostruzione fedele.

Ad eccezione degli edifici accessori recenti, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni ammesse. Tale possibilità è ammessa anche per i locali accessori presenti all'interno degli involucri edilizi ove è collocata la destinazione d'uso principale.

Ad eccezione degli edifici di valore storico o monumentale, soggetti unicamente a restauro, oltre che degli edifici inseriti nella zona SA Cà De Monti interna al Parco Regionale del Campo dei Fiori, per i quali le possibilità di intervento restano subordinate ad una verifica di coerenza con le caratteristiche tipologiche, materiche e formali degli edifici oltre che con le altre forme di tutela (delle quinte edilizie e dei coni visuali) individuate dal Piano di Settore per la Salvaguardia Paesistica allegate al Repertorio del Centro Storico, è sempre ammesso:

- la riorganizzazione distributiva interna, con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari;

- l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume geometrico preesistente, senza modifica della sagoma e del sedime dell'edificio originario, fatti salvi i casi ammessi dalle presenti norme o dal Repertorio del centro storico;
- la realizzazione di balconi, da contenersi entro lo sporto di gronda (e comunque non aggettanti dal muro perimetrale per oltre 1,20 ml), da realizzarsi nel rispetto dei diritti di terzi e sempre che non sporgano su viabilità pubblica;
- la realizzazione di ascensori esterni per l'abbattimento delle barriere architettoniche, esclusivamente all'interno di cortine edilizie. Non è ammessa l'installazione di ascensori esterni su fronti edilizi affacciati su spazio pubblico. La realizzazione può essere ammessa unicamente secondo le indicazioni morfo-tipologiche dettate dal repertorio del Centro Storico. Resta ammessa la possibilità di modifica dell'andamento delle falde del tetto solo al fine di consentire lo sbarco e il servizio dell'ascensore a piani o alloggi abitabili esistenti posti all'ultimo piano.

Ad eccezione degli edifici di recente edificazione (appositamente individuati) di cui al successivo articolo, si dovrà tener conto, con riferimento alle indicazioni dettate dal Repertorio del Centro storico, delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- il progetto deve garantire la lettura della partitura e della metrica di facciata esistente, laddove riconducibile alla matrice originaria del centro storico, oppure alla sua reintroduzione coerente, anche per mimesi, laddove assente o alterata;
- le opere esterne di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio dovranno ricorrere, di norma, a tessiture materiche, forme, colori e dimensioni uguali o simili a quelle originarie (dell'edificio oggetto di intervento, delle sue parti rimaste inalterate, o di quelle del Centro Storico, come riassunte dal Repertorio del Centro storico). L'uso di materiali di tecnologia diversa da quella originaria deve perseguire una sostanziale mimesi dei materiali tipici della tradizione costruttiva locale. Laddove gli elementi originari del linguaggio siano completamente persi, ci si riferirà ai tipi e ai caratteri indicati dal Repertorio del Centro Storico.
- l'apertura di nuovi vani per porte, finestre, portefinestre, ecc., dovrà rispettare le proporzioni e le cadenze originarie dell'edificio o, laddove queste siano andate perse, i tipi tradizionali indicati dal Repertorio;
- la chiusura di loggiati e porticati, sempre ammessa ad esclusione della zona SA Cà de Monti, dovrà avvenire secondo le modalità indicate dal Repertorio del Centro storico.
- le variazioni di quota delle strutture orizzontali (solai) non dovranno modificare la quota altimetrica dell'originaria partitura di facciata di vani di porte e finestre;

- la formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie è ammessa nel rispetto delle modalità e dei tipi indicati dal Repertorio del Centro Storico;
- la copertura deve essere a falde inclinate, secondo le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") oppure abbaini per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili. Gli abbaini non potranno comunque affacciarsi su spazi pubblici.
- le coperture piane o difformi da quelle tipiche della tradizione costruttiva locale potranno essere ricostruite assumendo i caratteri indicati dal Repertorio per il Centro storico;
- nel caso di realizzazione dei sopralzi consentiti, di realizzazione di coperture di nuovi edifici o per la sostituzione di coperture non conformi ai tipi tradizionali (quali coperture piane, mansarde alla francese o altre coperture difformi) si dovrà fare riferimento alle pendenze e ai tipi tradizionali indicati dal Repertorio del Centro Storico;

A prescindere da eventuali diverse indicazioni contenute nelle presenti norme, per la zona SA Cà de Monti la definizione della classificazione finale da attribuire ad un edificio dovrà essere approvata, oltre che dal Comune, anche dall'Ente Parco.

34.2 - GRADI DI INTERVENTO AMMESSI PER GLI EDIFICI

Le modalità di intervento ammesse sugli edifici del Centro Storico sono classificate in specifici gradi di intervento.

I gradi di intervento sono attribuiti dal presente articolo:

- con l'ausilio delle tavole C.3.1 e C.3.2, che individuano le macro-classi di appartenenza degli edifici ai tipi del centro Storico;
- con l'ausilio dei criteri formulati dal Capitolo 3 del *Repertorio del Centro Storico* .

In particolare sono definiti i seguenti gradi di intervento per gli edifici del Centro Storico:

- **I° grado di intervento**, attribuito agli edifici di valore storico o monumentale;
- **II° grado di intervento**, attribuito agli edifici:
 - della matrice originaria integri;
 - della matrice originaria con trasformazioni linguistiche;
 - della matrice originaria con trasformazioni morfologiche;
- **III° grado di intervento**, attribuito agli edifici con trasformazioni recenti non in contrasto con la matrice originaria;
- **IV° grado di intervento**, attribuito agli edifici:

- recenti, estranei alla matrice originaria, inseriti in cortine edilizie;
- recenti, estranei alla matrice originaria, isolati;
- **V° grado di intervento**, attribuito agli edifici in contrasto con la matrice originaria;
- **VI° grado di intervento**, attribuito ai rustici rurali della matrice originaria.

Il presente articolo definisce, inoltre, le specifiche modalità di intervento ammesse per:

- gli edifici con tipologia produttiva o, comunque, non residenziale;
- gli edifici accessori recenti.

Sulla base dei criteri indicati dal Capitolo 3 del *Repertorio del Centro Storico*, in sede di progetto edilizio dovrà essere proposta, all'Ufficio competente al rilascio del titolo abilitativo, una lettura coerente dei caratteri dell'edificio oggetto di intervento, anche alla luce della macro-classe di appartenenza indicata dalle tavole C.3.1 e C.3.2.

Tale rilettura deve consentire, attraverso un'analisi di dettaglio dell'effettiva consistenza edilizia, materica e di linguaggio dell'edificio, la classificazione finale dell'edificio all'interno dei tipi ricorrenti indicati nel Capitolo 3 del Repertorio per il Centro Storico.

La classificazione finale dell'edificio, se verificata e avallata positivamente dall'Ufficio Tecnico Comunale, può comportare uno scostamento dalla macro-classe di appartenenza indicata dalle tavole C.3.1 e C.3.2 del PdR senza che ciò costituisca Variante al PGT.

Sulla base della classificazione finale sono attribuiti all'edificio i gradi di intervento dettati dal presente articolo nonché tutte le altre indicazioni dettate dal *Repertorio del Centro Storico*, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

In particolare, i gradi attribuiti agli edifici del Centro Storico sono i seguenti:

I° grado di intervento

Persegue il mantenimento e la salvaguardia della struttura e del linguaggio originario degli *edifici di valore storico o comunque di valore testimoniale* di cui al capitolo 3.1 del Repertorio del Centro Storico.

E' attribuito agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39), gli interventi ammessi non possono eccedere il restauro e il risanamento conservativo. Per essi gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II dello stesso D.Lgs.

Di norma, trattandosi di mantenimento e salvaguardia dei caratteri originari degli edifici esistenti, gli interventi edilizi non fanno ricorso al *Repertorio del Centro Storico*.

Laddove l'involucro originario, a causa di particolari tipi di utilizzo pregresso (agricolo, produttivo, altro utilizzo) presentasse anomalie rispetto alla configurazione originaria, è possibile procedere alla sua parziale ricodificazione sulla base di un'analisi storica dell'edificio, fatte salve le prescrizioni eventualmente dettate dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

II° grado di intervento

Persegue la salvaguardia degli elementi originari della tradizione costruttiva locale o la reintroduzione degli elementi originari o di coerenza linguistica eventualmente perduti o compromessi.

Esso attribuito agli *edifici della matrice originaria o comunque di valore*, che insistono sui sedimi originari e che mantengono variabili gradi di integrità della sagoma, del volume o degli elementi del linguaggio architettonico della tradizione (capitoli 3.2, 3.3.1 e 3.3.2 del *Repertorio del Centro Storico*).

Gli interventi edilizi, di norma, non possono eccedere la Ristrutturazione Edilizia applicata a sedimi, volumi e geometrie originarie dell'edificio, fatte comunque salve le prescrizioni indicate al precedente art. 34.1.

Le possibilità di intervento sono diversamente modulate in rapporto al grado di integrità o contaminazione (linguistica o morfologica) degli edifici, da riconoscersi, in base ai criteri indicati dal *Repertorio per il Centro storico* (Capitolo 3), all'atto della presentazione del progetto edilizio. Sulla base di tale riconoscimento, da verificare a cura dell'Ufficio preposto al rilascio dei titoli edilizi o all'invio delle comunicazioni equipollenti previste dalla vigente normativa, sono dettate le seguenti modalità di intervento:

- A. per gli edifici **integri**, gli interventi edilizi dovranno tendere alla tutela delle preesistenze architettoniche e dei linguaggi propri degli edifici, **senza necessità di ricorso al Repertorio del Centro storico**. Nei casi consentiti di modifica dello stato di fatto (ampliamenti, sopraelevazioni, realizzazione di nuove aperture, ecc..), gli interventi dovranno utilizzare il linguaggio degli elementi formali e compositivi esistenti, sia per quanto riguarda gli elementi unitari del linguaggio (forma e dimensione delle aperture, tipologia dei coronamenti, dei serramenti, dei materiali, ecc..) sia della composizione architettonica (metrica di facciata, rapporti tra i fronti e le altezze, ecc..).
- B. per gli edifici che hanno subito **trasformazioni linguistiche** (contaminazione degli elementi di linguaggio o della metrica di facciata) gli interventi edilizi dovranno tendere alla tutela delle preesistenze architettoniche e dei linguaggi originari residui e al ripristino dei caratteri originari perduti. Di norma il riconoscimento degli elementi e del linguaggio architettonico da

utilizzare è effettuato riferendosi ai residui caratteri originari dell'edificio. Nel caso in cui tali caratteri non fossero più riconoscibili, anche solo per singoli elementi, si farà ricorso alle indicazioni del **Repertorio del Centro Storico**.

- C. per gli edifici che hanno subito **trasformazioni morfologiche** (modifiche della sagoma originaria, inserimento di corpi estranei di epoca recente, modifiche dell'andamento delle coperture, ecc..) gli interventi edilizi dovranno rimuovere gli elementi incoerenti con le morfologie del centro storico (coperture improprie, aggetti recenti o incoerenti, discontinuità di facciata estranee al linguaggio originario, ecc...), anche qualora ciò comporti una riduzione della consistenza volumetrica esistente, restituendo il maggior grado di coerenza possibile con i caratteri morfologici e linguistici del Centro Storico. **In tal caso, l'eventuale riduzione della SL esistente potrà essere annotata nel registro dei diritti edificatori per il suo trasferimento nelle aree di atterraggio individuate dal Piano delle regole;**

A tal fine il progetto dovrà prevedere, se necessario, la riconfigurazione volumetrica dell'involucro esterno, fatto salvo il rispetto del sedime originario della pianta dell'edificio e, di norma, dell'altezza esistente (ad eccezione della necessità di adeguamento degli elementi incongrui di copertura).

Il progetto dovrà riferirsi, generalmente, ai contenuti del **Repertorio del Centro Storico** per ogni elemento volumetrico dell'involucro (partiture di facciata, aperture, coperture, metrica ed elementi linguistici, ecc...) estraneo alla matrice originaria.

In ogni caso, per ogni modalità di intervento applicata, il ricorso al *Repertorio del Centro Storico* è sempre necessario ogni qual volta gli elementi del linguaggio originario siano da considerarsi irricognoscibili e non più desumibili dallo stato di fatto dell'edificio o su base documentale.

La ricodificazione delle aperture originarie, in genere sempre ammessa per rispondere ai requisiti igienico sanitari connessi all'agibilità degli edifici, deve comunque garantire la coerenza complessiva del linguaggio e della metrica dell'edificio rispetto alla matrice originaria del centro storico, anche con il ricorso ai tipi e ai modelli indicati dal *Repertorio per il Centro Storico*.

III° grado di intervento

E' attribuito gli *edifici con trasformazioni recenti non in contrasto con la matrice originaria*, che insistono sui sedimi originari o su nuovi sedimi individuati in sede di edificazione (Capitolo 3.3.3 del *Repertorio del Centro Storico*).

Gli interventi edilizi, di norma, non possono eccedere la Ristrutturazione Edilizia e dovranno uniformarsi ai linguaggi degli edifici esistenti, **senza necessità di ricorso al Repertorio del Centro Storico**. E' sempre ammesso il ricorso al Repertorio nel caso l'intervento rimoduli il linguaggio

dell'intero edificio oppure nel caso debbano essere inseriti nuovi elementi (ad esempio tecnologici) non originariamente presenti

IV° grado di intervento

E' attribuito agli edifici recenti estranei alla matrice originaria, realizzati in epoca successiva a quella della matrice storica originaria ed estranei alle tipologie e ai linguaggi del Centro Storico (Capitoli 3.4.1 e 3.4.2 del *Repertorio del Centro Storico*).

Tali edifici, per tipologia ed epoca di costruzione, sono chiaramente estranei ai caratteri del tessuto storico e presentano un evidente grado di inerzia o di impossibilità alla trasformazione verso linguaggi di mimesi con quelli della tradizione costruttiva locale.

Gli interventi di riqualificazione, modifica o manutenzione dell'involucro edilizio dovranno tendere, quindi, a migliorare il loro rapporto con lo scenario visuale del Centro Storico senza perseguire atteggiamenti di mimesi con il linguaggio della matrice originaria.

Il grado di intervento è diversamente modulato a seconda che si tratti di edifici recenti inseriti in cortine edilizie (tipologie multipiano) o che si tratti di edifici recenti isolati con tipologia uni o bifamiliare.

In particolare:

- **grado IV a** (Edifici recenti inseriti in cortine edilizie – capitolo 3.4.1 del *Repertorio del Centro Storico*).

E' previsto per edifici di realizzazione recente (riferibili al periodo tra il secondo dopoguerra ed oggi), inseriti nelle cortine edilizie preesistenti (o comunque in allineamento con esse) ma realizzati con tipologia multipiano estranea a quella originaria del centro storico.

Essi costituiscono elementi di frattura del quadro visuale del Centro Storico, in termini di tipologia, linguaggio, composizione e materiali di finitura della facciata.

La valorizzazione o la maggior qualificazione dell'involucro edilizio può avvenire, all'interno di progetti di riqualificazione complessiva dell'edificio, con la proposizione di linguaggi qualificati dell'architettura contemporanea, utili a perseguire maggiori gradi di valore dello scenario visuale esistente.

Nel caso di interventi manutentivi o di integrazione tecnologica, sono comunque da applicarsi i criteri generali o specifici dettati dal Repertorio del centro storico, con divieto all'utilizzo di materiali o manufatti che possano accentuare i caratteri di contrasto con lo scenario visuale del

centro storico (quali elementi in acciaio inox, elementi tecnologici a vista, coloriture improprie, ecc..).

Il grado di intervento massimo ammesso è quello della sostituzione edilizia, con il rispetto del sedime esistente e non oltre l'altezza massima esistente.

Laddove siano presenti coperture piane non ne è ammessa la sostituzione con coperture a falda.

La modifica di coperture esistenti con nuovi modelli (ad esempio da mansarda alla francese a copertura a falde) è ammesso solo all'interno di un progetto di riqualificazione complessiva dell'involucro esterno, secondo i criteri di maggior qualificazione architettonica definito ai precedenti commi.

- **grado IV b** (Edifici recenti isolati – – capitolo 3.4.2 del *Repertorio del Centro Storico*).

In considerazione della loro tipologia e del limitato grado di conflitto con lo scenario visuale del Centro Storico gli interventi sull'involucro edilizio possono avvenire con la riproposizione dei linguaggi attuali o con linguaggi attinenti sia alla mimesi storica sia a quelli dell'architettura contemporanea di valore.

Nel caso di interventi manutentivi o di integrazione tecnologica, sono comunque da applicarsi i criteri generali o specifici dettati dal Repertorio del centro storico, con divieto all'utilizzo di materiali o manufatti che possano accentuare i caratteri di contrasto con lo scenario visuale del centro storico (quali elementi in acciaio inox, elementi tecnologici a vista, coloriture improprie, ecc..).

Il grado di intervento massimo ammesso è quello della sostituzione edilizia, con rispetto dell'altezza massima esistente.

V grado di intervento

E' attribuito per gli interventi edilizi sugli *edifici in contrasto con la matrice originaria* (capitolo 3.4.4 del Repertorio del Centro Storico).

Questi edifici (individuabili in base alla macro-classe indicata per gli edifici recenti dalle tavole C.3.1 e C.3.2 e dei criteri indicati dal *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico*) sono caratterizzati da dimensioni e ingombri visuali congruenti con quelli del Centro Storico, dei quali possono anche riproporre i sedimi originari. Essi, però, presentano gradi di contrasto linguistico o morfologico evidenti rispetto al quadro visuale del centro storico. Ai fini della pianificazione generale del Centro storico operata dal PGT e in virtù della loro non cospicua consistenza immobiliare, questi

caratteri di estraneità sono considerati eliminabili con il ricorso delle soluzioni formali e dei linguaggi contenuti nel Repertorio del Centro storico.

Gli interventi edilizi, che di norma possono comprendere sia la sostituzione edilizia sia la ristrutturazione edilizia, devono contemplare le necessarie operazioni di demolizione e ricostruzione utili a rimuovere gli elementi di contrasto. Questo grado di intervento consente di ottenere organismi edilizi diversi da quelli originari se resi coerenti con la matrice originaria del Centro storico.

Al fine di rimuovere gli elementi di contrasto presenti relativamente ad allineamenti o discontinuità di facciata o alla disomogeneità e incoerenza delle coperture, gli interventi edilizi possono comportare la modifica dei sedimi e delle altezze esistenti al fine di adeguare i nuovi edifici ai fili di facciata o agli andamenti delle coperture agli edifici confinanti o limitrofi, fatto salvo il rispetto delle aree pubbliche eventualmente presenti al confine.

L'adeguamento dei fili di facciata è possibile, oltre che nel rispetto dei fili preesistenti al confine, nel rispetto delle eventuali servitù pubbliche presenti lungo i fronti dell'edificio.

L'adeguamento dei fili di copertura (gronda e colmo) è possibile solo nel rispetto delle modalità indicate, per i sopralzi ammessi, al paragrafo 5.2 del repertorio del Centro Storico.

VI grado di intervento

E' attribuito per il recupero, a fini urbani e per le funzioni ammesse nel Centro Storico, dei *rustici rurali della matrice originaria* (stalle, fienili, granai, ecc.- capitolo 3.5 del *Repertorio del Centro Storico*).

L'intervento può interessare anche rustici di modesta entità architettonica se inseriti o integrati nei corpi residenziali principali.

Gli interventi edilizi, di norma, non possono eccedere la Ristrutturazione Edilizia, fatte salve le eccezioni indicate al precedente art. 34.1.

Nel caso occorra introdurre nuove partiture orizzontali per l'utilizzo di spazi esistenti a tutt'altezza, oppure nei casi in cui occorra ridefinire la partitura di facciata per garantire i requisiti igienico sanitari, l'intervento progettuale dovrà proporre, preferibilmente, un disegno coerente con l'originario rapporto tra i vuoti e i pieni di facciata, secondo i criteri indicati al paragrafo 5.2 del *Repertorio del Centro Storico*.

Edifici a tipologia produttiva

Per gli edifici a tipologia produttiva o comunque non residenziale (capitolo 3.4.3 del *Repertorio del Centro Storico*) eventualmente presenti nei nuclei storici è ammessa la riconversione residenziale (e funzioni compatibili) previa la demolizione e ricostruzione all'interno dei sedimi esistenti.

La demolizione con ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei tipi e dei modelli indicati dal *Repertorio del Centro Storico*.

L'altezza massima non potrà essere superiore a due piani fuori terra ed in ogni caso a quella degli edifici confinanti.

Per gli stessi edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso, senza demolizione e ricostruzione, verso funzioni commerciali (e funzioni compatibili) nel limite massimo di 400 mq di superficie di vendita. In tal caso, il Permesso di Costruire Convenzionato connesso al cambio di destinazione d'uso dovrà perseguire una riqualificazione architettonica dell'involucro esistente, con il ricorso, anche, a linguaggi dell'architettura contemporanea, e il reperimento di una quantità di parcheggi, anche esclusivamente privati, pari ad almeno il 75% della superficie di vendita.

Edifici accessori recenti

Per gli edifici accessori recenti non di derivazione storica regolarmente realizzati (box per autovetture, ripostiglio, ricoveri attrezzi, depositi di piccola dimensione – capitolo 3.6 del *Repertorio del Centro Storico*), sono possibili interventi di riqualificazione architettonica e funzionale, anche tramite demolizione e ricostruzione, linguisticamente coerente con gli elementi morfo-tipologici riassunti nel *Repertorio del Centro Storico*.

Di norma tale riqualificazione avviene con il riutilizzo del sedime e della sagoma esistenti, fatte salve le ulteriori possibilità, anche di incremento della superficie coperta o del Volume geometrico, ammesse dal paragrafo 5.8.1 del *Repertorio del Centro Storico*.

Per gli edifici accessori recenti non di derivazione storica che siano connotati da evidenti elementi di qualità architettonica o stilistica, riferiti a linguaggi riconosciuti dell'architettura, ne è previsto il mantenimento. Gli interventi edilizi su tali edifici dovranno utilizzare elementi coerenti con il linguaggio originario dello stesso edificio.

34.3 - INCENTIVI E PREMIALITA'

In ottemperanza a quanto previsto all'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole individua modalità e criteri per attribuire premialità volte a favorire i processi di riqualificazione edilizia, urbana o di miglioramento delle performance ambientali del Centro Storico.

Tali premialità si esercitano, come all'articolo 28, con l'attribuzione ai proprietari che intervengano sugli edifici del Centro Storico, previa procedura di evidenza pubblica finalizzata a specifici obiettivi di miglioramento (ad esempio la riqualificazione dei fronti verso gli spazi pubblici, la riqualificazione delle aree libere, l'incremento delle performance energetiche e riduzione delle emissioni, l'integrazione di box e autorimesse all'interno della sagoma dell'edificio esistente, ecc....) di diritti edificatori che potranno essere trasferiti, dagli stessi proprietari, sulle aree di atterraggio individuate dal Piano delle Regole.

Inoltre l'eliminazione di superfetazioni o di altre SL (regolarmente assentite) presenti sugli edifici del Centro Storico comporta il riconoscimento di un diritto edificatorio incentivante pari:

- a) a 3 volte la SL rimossa nel caso di superfetazioni con SL inferiore a 10 mq di SL;
- b) alla SL rimossa nel caso di superfetazioni o altre superfici superiori a 75 mq di SL;
- c) a valori intermedi di SL, da calcolarsi con principio di proporzionalità, rispetto a quanto previsto alle precedenti lettere a) e b) nel caso di superfetazioni ricomprese tra 10 e 75 mq.

Tali diritti, registrati sull'apposito registro dei diritti edificatori, potranno a tal fine essere ceduti dai detentori agli attuatori delle suddette aree di atterraggio.

34.4 - SOPRALZO CON ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA IN GRONDA AGLI EDIFICI ADIACENTI

Nel caso in cui l'ultimo piano esistente degli edifici del Centro Storico, esclusi quelli ricompresi nella SA Cà de Monti, non possieda i requisiti di altezza utili all'agibilità a fini residenziali, al solo fine del raggiungimento di tali requisiti, è possibile aumentarne l'altezza di gronda e di colmo entro un limite massimo di 50 cm, sempre che:

- l'incremento di altezza non determini un supero di altezza rispetto agli edifici confinanti;
- gli edifici a confine non siano vincolati ai sensi degli articoli 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004;
- i nuovi fili di gronda e di colmo siano realizzati armonizzandosi con quelli dell'edificio più basso posto al confine (se esistente), secondo le modalità indicate al paragrafo 5.2 del *Repertorio del Centro Storico*.

Al fine di consentire l'utilizzo di edifici di cortine edilizie ad un solo piano, l'adeguamento degli andamenti di copertura può comportare l'incremento del numero dei piani esistenti solo alle seguenti condizioni:

- che l'edificio sia ad un solo piano fuori terra e sia inserito in una cortina edilizia continua ove siano già presenti, ai due confini di testata, edifici di due o tre piani d'altezza;
- che gli edifici a confine non siano vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- che l'incremento di altezza sia limitato ad un solo piano;

- che i nuovi fili di gronda e di colmo siano realizzati armonizzandosi con quelli dell'edificio più basso tra i due a confine, secondo le modalità indicate al paragrafo 5.2 del *Repertorio del Centro Storico*;

Per gli interventi di cui al presente grado è sempre obbligatorio il riferimento ai tipi e ai modelli indicati dal *Repertorio del Centro storico*.

34.5 - AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: CORTILI, GIARDINI E SPAZI LIBERI

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc...).

Tali aree dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante.

Cortili, viali e percorsi di accesso nonché le aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati con materiali tradizionali quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra.

Nei cortili e nelle aree scoperte che non siano inserite in comparti architettonici di particolare valore storico architettonico (cioè che non siano pertinenze di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o di edifici integri della matrice originaria) o che non siano ricompresi nella SA Cà de Monti è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamino, per forma, colori e finitura le pavimentazioni tradizionali.

Per le pavimentazioni esterne esistenti, realizzate con materiali non ammessi o comunque ritenuti inadatti sulla base delle indicazioni del Repertorio del Centro storico, si prescrive, all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio principale, la loro sostituzione con pavimentazioni di carattere tradizionale o comunque ritenute idonee.

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

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno delle corti.

Per le aree a verde di particolare pregio, parchi e giardini privati costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico, si prescrive la conservazione degli elementi morfologici originari nonché la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

34.6 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia" che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, nonché in caso di cambio di destinazione d'uso (verso funzioni residenziali o commerciali) con o senza

opere e per gli interventi di “Ricostruzione edilizia” e di “Ristrutturazione urbanistica”, devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, in misura non inferiore a 1 mq/ 3,5 mq di SL o alle altre diverse quantità eventualmente previste, dalle presenti norme, per specifiche funzioni.

Non sono soggetti al reperimento delle quantità di parcheggio di cui al comma precedente gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di singole unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale.

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 300 m (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto.

Le autorimesse da realizzare al piano terra di edifici esistenti non potranno comportare la realizzazione di aperture su fronti antistanti gli spazi pubblici. In ogni caso, laddove possibile, si dovrà privilegiare l'uso di locali non aventi originarie caratteristiche abitative e non recuperabili ad uso abitativo.

La costruzione di autorimesse interrata all'interno delle aree di pertinenza è sempre consentita purché vi sia un disegno unitario e le dimensioni dei cortili siano tali da garantire, con la presenza delle rampe di accesso, sufficienti spazi liberi e di manovra. In tal caso la copertura dell'autorimessa dovrà essere integrata, il più possibile, con le pavimentazioni delle aree di pertinenza o del cortile in cui è inserita.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio, resta la facoltà dell'Amministrazione Comunale di consentirne la monetizzazione.

Nella zona SA Cà de Monti l'eventuale fattibilità di autorimesse interrata resta subordinata ad una verifica puntuale di coerenza della soluzione proposta rispetto all'ambito e ai valori percettivi e visuali del nucleo, con particolare attenzione alla salvaguardia delle tipologie edilizie tradizionali, da valutare anche in relazione agli spazi esterni di pertinenza (quali cortili, corti, ecc...) e ai coni visuali e alle soglie di attenzione delle quinte edilizie previste dalle norme del Parco.

34.7 SPAZI ORDINATORI DELLO SCENARIO URBANO DA VALORIZZARE

Gli spazi pubblici del Centro Storico (sedimi di strade e piazze) sono considerati elementi ordinatori dello scenario urbano.

Per essi si prevede la riqualificazione attraverso operazioni di pavimentazione e arredo urbano in linea con quanto previsto dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi per il Centro Storico. Per gli spazi ricompresi nella SA Cà de Monti gli interventi di riqualificazione dovranno essere coerenti con le indicazioni del

relativo Piano SA recepito dal PGT e riportato in allegato al Repertorio del Centro Storico quale parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

L'indicazione non costituisce un vincolo di intervento o un'indicazione di priorità per l'Amministrazione Comunale, che potrà scandire gli interventi in base alle proprie disponibilità di bilancio.

E' tuttavia vietato realizzare nuove pavimentazioni in asfalto o cemento o comunque pavimentazioni diverse da quelle indicate nel Repertorio, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di pavimentazioni esistenti.

Resta comunque ammessa la pavimentazione in asfalto per gli elementi principali della viabilità comunale.

I lavatoi e gli abbeveratoi pubblici nonché gli altri elementi della tradizione locale posti su spazio pubblico sono assoggettati a vincolo di conservazione.

34.9 SPAZI E SERVIZI PUBBLICI NEL CENTRO STORICO

Le tavole C.1.n del PdR individuano gli edifici interessati dall'insediamento di servizi pubblici o di proprietà pubblica, nonché i nuovi spazi pubblici da acquisire alla proprietà pubblica per il miglioramento della connessione o della valorizzazione urbana.

Tali indicazioni non introducono specifici limiti di vincolo o di utilizzo diversi da quelli già fissati, puntualmente o in linea generale dal Piano dei Servizi, ma concorrono ad una più precisa individuazione dettata dal maggior grado di definizione dell'apparato cartografico delle tavole C.3.1 e C.3.2 del Centro Storico.

34.10 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI NEL CENTRO STORICO

Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del presente piano è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e con le ulteriori prescrizioni dettate all'art. 34.1 delle presenti norme

Ai fini dell'applicazione della citata legge regionale n. 12 del 2005, per il riuso dei sottotetti degli edifici che prospettano la pubblica via, è da considerarsi altezza massima di Piano, non derogabile, sia l'altezza all'imposta di gronda sia l'altezza di colmo esistenti, restando unicamente ammesso l'incremento di altezza relativo alla formazione dell'isolamento termico, che comunque dovrà essere contenuto il più possibile all'interno dello spessore delle strutture lignee di copertura o comunque all'interno della struttura portante di copertura, al fine di non determinare spessori di gronda non conformi a quelli della tradizione costruttiva locale. Lo stesso dicasi per gli edifici di Cà de Monti prospicienti su spazi pubblici o comunque ricompresi in coni visuali o in quinte di attenzione individuati dal piano SA allegato, quale parte integrante e sostanziale delle presenti norme, al Repertorio del Centro Storico.

Di norma, il recupero a fini abitativi dei sottotetti deve avvenire senza alterazione del volume geometrico e della sagoma preesistenti, fatti salvi i casi ammessi dalle presenti norme, mantenendo inalterate le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo “velux”) oppure, **ad eccezione del Centro Storico di Voltorre**, abbaini per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili.

Gli abbaini non potranno comunque affacciarsi su spazi pubblici.

Non è ammessa la realizzazione di balconcini di copertura, anche ricavati come sfondati o “tasche” di copertura.

Sono comunque fatte salve le modalità di intervento ammesse dal Repertorio del Centro Storico.

34.11 - ULTERIORI INDICAZIONI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO DEL CENTRO STORICO

Per tutti gli interventi devono essere conservati tutti gli elementi costruttivi e decorativi di pregio quali elementi scultorei e pittorici presenti sui fronti degli edifici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.). In alternativa alla loro conservazione ne è possibile la ricollocazione in altra posizione idonea a valorizzarli.

ART. 35 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEL CENTRO STORICO E NEI NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

A) PIANI DI RECUPERO O ATTUATIVI INDIVIDUATI DALLE TAVOLE DEL CENTRO STORICO

All'interno del Centro storico le tavole C.3.1 e C.3.2 possono individuare specifici ambiti da sottoporre a piani attuativi o di recupero, secondo le norme per essi specificatamente dettate.

B) ULTERIORI PIANI DI RECUPERO NON INDIVIDUATI DALLE TAVOLE DEL CENTRO STORICO

Il Consiglio Comunale, anche su richiesta dei proprietari e con motivato parere, può sempre individuare all'interno della zona del Centro storico e dei nuclei rurali di antica formazione nuovi ambiti soggetti a Piano di Recupero.

Essi dovranno attenersi ai seguenti indirizzi:

- interventi modulati secondo le diverse categorie di intervento previste dalle Tavole C.3.n;
- uso di elementi architettonici, cromatismi e materiali previsti dal Repertorio;
- divieto di realizzazione di piani seminterrati; i piani entro terra dovranno essere completamente interrati, fatte salve le porzioni seminterrate necessarie per raccordare le livellette inclinate della

viabilità esistente con l'andamento orizzontale dei solai interni. Di norma, la quota di calpestio del primo piano abitabile fuori terra dovrà avere un dislivello non superiore a 20 cm rispetto alla quota di accesso dalla pubblica.

Saranno inoltre sempre da rispettare le seguenti prescrizioni:

SL: per le operazioni di risanamento e/o di trasformazione consentite, pari all'esistente computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente nel caso di demolizione e ricostruzione non fedele (in termini di sagoma e di sedime) di edifici a tipologia residenziale.

IC: pari all'esistente per gli edifici principali, senza tenere conto dei nuovi edifici per ricovero autovetture sempre realizzabili entro il limite massimo di 2 posti auto per unità immobiliare, della dimensione di 15 mq ciascuno;

H max: pari all'esistente.

ART. 36 – AMBITI RESIDENZIALI DI RISPETTO MORFOLOGICO

Sono gli ambiti edificati di formazione successiva a quella dei Centri Storici, ma in cui sono presenti evidenti caratteri di relazione visiva e identitaria con i Centri Storici, nonché ricorrenti elementi di riproposizione del linguaggio costruttivo della tradizione storica locale.

Le destinazioni funzionali ammesse sono le stesse di quelle previste per i Centri Storici.

E' ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia, anche previa demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, previo utilizzo delle modalità di intervento indicate dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico, nel rispetto della sagoma, del sedime e della tipologia edilizia esistente, al netto delle superfetazioni esistenti estranee al linguaggio e alla morfologia originari.

E' comunque sempre ammesso:

- riorganizzare la distribuzione interna degli edifici con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari;
- riorganizzare la partitura di facciata, secondo le indicazioni del Repertorio degli interventi nel Centro Storico, anche con formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie, purché realizzate coerentemente con quanto previsto dal Repertorio;
- variare la quota delle strutture orizzontali (solai);
- trasformare i locali accessori (se regolarmente realizzati) in locali residenziali. La trasformazione non può determinare la diminuzione delle dotazioni di autorimesse o posti auto esistenti alla data di adozione del PGT. La dotazione di posti auto sopra richiamata potrà comunque essere garantita anche con le modalità di cui all'ultimo comma del presente articolo.
- mutare la destinazione d'uso degli edifici con l'inserimento delle funzioni compatibili, complementari o accessorie ammesse per il Centro Storico;
- inserire, nel rispetto delle norme igienico sanitarie, elementi di soppalco interni (a prescindere dall'aumento di volume urbanistico conseguito) ma senza modifica della sagoma dell'edificio (quindi senza incremento del volume vuoto per pieno);
- chiudere loggiati e porticati aperti secondo le indicazioni morfologiche e linguistiche indicate dal Repertorio (a prescindere dall'aumento di volume urbanistico conseguito ma senza incremento del volume vuoto per pieno).

In ogni caso si dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura dovrà essere realizzata secondo le indicazioni fornite dal Repertorio per il centro Storico con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") per aeroilluminare i

vani di sottotetto agibili e/o abitabili; è fatto comunque divieto di realizzare abbaini, terrazzini che determinino la modifica dell'originario andamento del tetto esistente;

- nella ristrutturazione edilizia i caratteri non coerenti degli edifici devono essere modificati e resi coerenti con il linguaggio storico e costruttivo dei nuclei di antica formazione, anche con eventuale ridisegno, laddove necessario, dei caratteri linguistici dell'edificio, fatto salvo il rispetto e la non modificabilità del sedime in pianta dell'edificio esistente.

Sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione degli accessori esistenti finalizzati alla riqualificazione degli spazi interni ai cortili, per un volume geometrico e una superficie coperta non superiore all'esistente.

E' consentita la costruzione di nuove autorimesse fuori terra e fuori dal sedime del fabbricato principale nel limite massimo di due posti auto per ogni unità abitativa, della dimensione teorica di 15 mq cadauno.

ART. 37 - AMBITI RESIDENZIALI CON MORFOLOGIE RILEVANTI

Sono gli ambiti in cui è significativo, dal punto di vista della qualificazione paesaggistica e ambientale del tessuto urbano consolidato, il valore morfo-tipologico e il linguaggio architettonico degli edifici esistenti e, laddove presente, il loro rapporto con la struttura vegetazionale delle aree di pertinenza.

Sono ammesse, nel rispetto della morfologia e del linguaggio degli edifici esistenti, le operazioni di ristrutturazione edilizia e di ampliamento una tantum di cui all'art. 42 delle presenti norme.

I progetti di ristrutturazione edilizia o di ampliamento "una tantum" dovranno essere estesi a tutta l'area di proprietà e classificata come di "morfologia rilevante", estendendo l'azione di progetto alle aree esterne, opportunamente rilevate e descritte, dal punto di vista vegetazionale, da una relazione agronomica relativa alle essenze arboree ed arbustive presenti, al loro stato di salute e il loro carattere monumentale od originario.

Gli interventi sugli edifici principali o per su quelli accessori non ricompresi nel calcolo della SL ai sensi del precedente art. 7, dovranno rispettare i caratteri vegetazionali presenti. Nel caso in cui occorresse procedere forzatamente all'eliminazione di essenze arboree o arbustive originarie il progetto di intervento dovrà prevedere le necessarie opere di ripristino vegetazionale e/o di compensazione ambientale da realizzare internamente all'ambito.

E' sempre ammessa la realizzazione di posti auto in nuovi edifici accessori, nel limite di 1 mq di SL ogni 3,35 mq di SL esistente o realizzabile quale ampliamento "una tantum".

E' vietata l'installazione in copertura di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore.

ART. 38 - TESSUTI RESIDENZIALI DI RILIEVO PAESISTICO.

Sono le parti di tessuti residenziali, edificati o parzialmente edificati, che assumono valore paesaggistico in relazione alla loro conformazione (valori architettonici degli edifici o delle aree pertinenziali che si riverberano sull'identità e la qualità visiva del tessuto urbano) o alla loro localizzazione, in rapporto diretto con il paesaggio collinare o il paesaggio del lago (all'interno di aree pertinenziali spesso ingenti e di alta qualità vegetazionale) . La loro classificazione può derivare anche dai caratteri geomorfologici del terreno o dai precipui elementi di relazione con il sistema ambientale generale.

Il questi ambiti il PdR persegue il mantenimento dell'assetto morfo-tipologico esistente o i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, consentendo la sostituzione edilizia o, in alcuni casi, modeste possibilità di completamento, entrambi nel rispetto dei caratteri morfo-tipologici esistenti.

Gli interventi edilizi ammessi, comunque, saranno realizzabili alla condizione che siano adeguatamente inseriti sotto il profilo ambientale, paesaggistico e morfologico, rispettando e conformandosi, per quanto possibile, anche all'andamento naturale del terreno.

La realizzazione di eventuali nuovi manufatti connessi all'uso residenziale (manufatti accessori e per la fruizione residenziale) può soggiacere, a seconda dei tessuti di seguito normati, a regole differenziate di ammissibilità ed edificazione.

Le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi che comportino modifica degli spazi esterni (morfologia del terreno o articolazione delle aree scoperte):

- da un progetto agronomico di dettaglio delle sistemazioni a verde, che garantisca, oltre alla corretta progettazione delle aree interne, la corretta relazione con i sistemi paesistici della collina o del Lago o con il tessuto urbano;
- da valutazioni geologiche che dimostrino l'inderogabile necessità di modificare l'originaria morfologia del terreno per garantire la stabilità dei versanti o per ogni altra necessità connessa alla difesa del suolo;

Laddove si dovesse procedere, ineludibilmente, ad opere di sistemazione e modellazione del terreno, esse dovranno avvenire con riferimento a:

- DGR 6/48740 del 29/02/2000 *"Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"*
- Allegato alla DGR 16039 del 16/01/2004, *"La valorizzazione delle aree verdi"*,

Per la piantumazione di specie arboree o arbustive si utilizzeranno specie autoctone facendo prioritariamente riferimento alle indicazioni fornite dai PIF vigenti al momento dell'attuazione, comunque integrabile con i contenuti pertinenti della citata DGR 6/48470 del 29 febbraio 2000.

Tali ambiti non sono mai soggetti ai meccanismi perequativo/compensativi del PGT.

A seconda dell'individuazione effettuata dalle tavole del Piano delle Regole, si applica la seguente disciplina urbanistica:

38.1 – TESSUTI RESIDENZIALI DI RILIEVO PAESISTICO DELLA COLLINA

E' ammesso unicamente l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale, di cui alla lettera a) del precedente articolo 8 e delle sole destinazioni d'uso compatibili di seguito elencate:
 - attività di ristorazione o ricettive;
 - studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professionale;
 - centri culturali e sociali, sedi di associazioni.
- ricettive di cui alle lettere h2 del precedente articolo 8.

Restano escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 8.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| • indice di edificabilità fondiario | IF = esistente per le aree edificate (si considera come superficie fondiaria di riferimento la superficie dell'area pertinenziale dell'edificio o degli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale). |
| • altezza massima degli edifici | H = esistente o 7,50 m per gli interventi edilizi ammessi dai seguenti commi; |
| • indice di copertura | IC = esistente |
| • superficie a verde minima | Ve min = esistente |

Sono escluse dalla verifica dell'indice IC e Ve min le superfici occupate da piscine e relative aree pavimentate, entro il limite di complessivi mq 150.

L'ampliamento "una tantum" degli edifici esistenti, di cui al successivo articolo 42, è ammesso soltanto nei casi di cui alle lettere a) e b) dello stesso articolo 42, con limite massimo di incremento del 15% della SL esistente e comunque per non più di 35 mq di nuova SL. Restano salve tutte le altre modalità di applicazione dell'ampliamento una tantum definite dall'art. 42 delle presenti norme.

E' ammessa la realizzazione ex novo, su aree libere con estensione minima di 1.500 mq ("lotto minimo"), non pertinenti di edifici esistenti o che non risultino pertinenti di proprietà indivisa alla data di

adozione della Variante Generale, di un edificio residenziali unifamiliare nel rispetto dei seguenti parametri:

- SL max < mq 200
- SCOP max < mq 150
- Ve min = 0,80 mq/mq

Per "lotto minimo" si intende un singolo mappale catastale avente, alla data di adozione della presente variante, una superficie uguale o superiore a 1.500 mq.

Al fine di ottenere il "lotto minimo" di cui sopra è sempre ammessa la fusione di mappali, esistenti alla data di adozione della Variante, utili ad ottenere un singolo lotto minimo non più frazionabile a fini edificatori.

Ai fini dell'applicazione di quanto indicato ai precedenti comma non è ammesso, in regime di semplice Permesso di Costruire;

- a) il frazionamento di mappali di dimensioni maggiori al "lotto minimo" al fine di ottenere più lotti minimi utili all'edificazione;
- b) la fusione di mappali di dimensione inferiore al "lotto minimo" finalizzata a frazionare, successivamente, l'insieme delle aree in più lotti minimi utili all'edificazione.

Il frazionamento catastale o la fusione di mappali per il successivo frazionamento, finalizzati ad ottenere più lotti minimi utilizzabili a fini edificatori è possibile solo:

- a) in regime di Permesso di Costruire Convenzionato, sino ad un'estensione complessiva delle superfici coinvolte nei processi di frazionamento/fusione catastale non superiore a 4.000 mq;
- b) in regime di Piano Attuativo, laddove l'estensione complessiva delle superfici coinvolte nei processi di frazionamento/fusione catastale sia uguale o superiore a 4.000 mq;
- c) a condizione che l'estensione dei nuovi lotti, ottenuti a valle delle fusioni o dei frazionamenti catastali, non risulti inferiore, per ciascun lotto (minimo), a 2.000 mq di superficie fondiaria, oltre alle superfici necessarie per la realizzazione della viabilità e dei parcheggi di uso comune (pubblici o privati);
- d) a condizione che il Permesso di Costruire Convenzionato o il Piano Attuativo di cui sopra individuino, compiutamente, le aree (pubbliche o private e a sé stanti rispetto ai lotti minimi) da destinare a viabilità o parcheggi;
- e) a condizione che in caso di ricorso a Piano Attuativo, siano reperite (o monetizzate, a seconda delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale) le quantità di aree per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi.

In ogni caso, anche in assenza di frazionamento di lotti minimi esistenti, la realizzazione degli interventi dovrà garantire un corretto collegamento con la viabilità comunale, sia che si tratti di accesso diretto (passo carraio) sia che si tratti di viabilità dedicata (pubblica o privata) connessa all'intervento.

Il vincolo di pertinenzialità delle singole aree oggetto di intervento dovrà essere trascritto sui registri immobiliari ed essere prodotto in sede di rilascio del titolo abilitativo. A valle della trascrizione del vincolo pertinenziale non sarà più possibile procedere ad ulteriori frazionamenti a fini edificatori.

E' ammessa la costruzione di edifici accessori indipendenti ed isolati rispetto agli edifici principali, oltre a quelli eventualmente necessari per il soddisfacimento delle quantità minime di posti auto pertinenziali, se di SL complessivamente non superiore a 25 mq e se la superficie esterna complessiva delle pareti perimetrali (ivi ricompresa la soletta di copertura ed esclusa la parete del piano di calpestio del pavimento interno) sia interrata per almeno il 70% e sempre che la soletta di copertura sia integralmente ricoperta con almeno 40 cm di terreno vegetale.

Devono essere mantenuti fruibili gli eventuali sentieri storicamente sedimentatisi per l'accesso al sistema rurale e forestale della collina e della montagna.

Per tutte le aree ricomprese nelle zone Buffer previste nei Piani a tutela dei SIC 2010003 VERSANTE NORD DEL CAMPO DEI FIORI e IT 2010004 GROTTI CAMPO DEI FIORI e ZPS del Parco Regionale del Campo dei Fiori, si rimanda alle norme di gestione del vincolo e alle previsioni di specifica Valutazione di Incidenza per gli interventi ammessi di uso e trasformazione del suolo.

38.2 – TESSUTI RESIDENZIALI DI RILIEVO PAESISTICO DEL LAGO

E' ammesso unicamente l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale, di cui alla lettera a) del precedente articolo 8 e delle sole destinazioni d'uso compatibili di seguito elencate:
 - attività commerciali di vicinato
 - esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
 - attività di ristorazione o ricettive;
 - studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professionale;
 - centri culturali e sociali, sedi di associazioni;
 - attività varie di servizio pubblico, e comunque in genere tutte quelle attività che per effetto del loro carattere accessorio rispetto alla residenza, della loro limitata incidenza dimensionale

e della perfetta integrazione con gli edifici residenziali e degli spazi necessari per il loro svolgimento sono assimilabili alla residenza.

- ricettive di cui alle lettere h1 e h2 del precedente articolo 8.

Restano escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 8.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria IF = esistente o 0,15 mq/mq se superiore all'esistente
- altezza massima degli edifici H = esistente (per gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia o per gli ampliamenti ammessi) o 7,50 m per i nuovi edifici
- indice di copertura IC = esistente o 15% se superiore all'esistente
- superficie a verde minima Ve min = 0,80 mq/mq

Per i casi di applicazione obbligatoria dei meccanismi perequativo/compensativi di cui al precedente art.28 sono invece fissati i seguenti indici di edificabilità fondiaria:

- indice di edificabilità totale IFT = 0,16 mq/mq
- indice di edificabilità proprio IFp = 0,15 mq/mq
- indice derivato di edificabilità fondiaria IFd = 0,01 mq/mq

Nei tessuti residenziali di rilievo paesistico del Lago individuati come “**zone di particolare rispetto**” vigono, invece, le seguenti regole di edificazione:

a) l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria IF = esistente
- altezza massima degli edifici H = esistente per gli interventi di ristrutturazione edilizia o 6,50 per gli interventi di sostituzione edilizia o per gli ampliamenti ammessi.
- indice di copertura IC = esistente per gli interventi di ristrutturazione edilizia o 20% per gli interventi di ampliamento o sostituzione edilizia
- superficie a verde minima Ve min = 0,80 mq/mq

b) negli interventi di ampliamento “una tantum” o di sostituzione edilizia:

- devono essere mantenuti eventuali accessi al lago storicamente sedimentatisi;
- deve essere previsto un arretramento di almeno 20 m delle recinzioni dalla battigia o dal limite

della ZPS LAGO DI VARESE;

- deve essere mantenuta una distanza dell'edificazione dal confine di proprietà prospiciente il Lago pari ad almeno la metà della profondità dell'area di proprietà, misurata ortogonalmente all'andamento della battigia del lago.
- c) al fine di incentivare l'arretramento delle recinzioni poste a distanza inferiore ai 20 metri dalla linea di battigia del Lago o dal limite della ZPS del lago, l'ampliamento "una tantum" di cui al successivo art. 42, ammesso limitatamente ai casi di cui alle lettere a) e b) dello stesso articolo 42, potrà avvenire con l'utilizzo di una SL di 40 mq, a prescindere dall'entità della SL esistente.
- d) per le stesse finalità di cui alla precedente lettera c), negli interventi di sostituzione edilizia è sempre ammesso l'utilizzo, oltre che delle SL esistenti, anche della quota di ampliamento "una tantum" di cui al comma precedente.

Per gli edifici posti ad una distanza inferiore ai 20 m dalla linea di battigia o per gli edifici la cui area di pertinenza sia già recintata ad una distanza superiore a 20 m dalla stessa linea di battigia, e per i quali non possono trovare applicazione i meccanismi premiali di cui al precedente comma, l'ampliamento una tantum non contestuale a sostituzione edilizia è comunque ammesso nel limite, sempre realizzabile, di 20 mq di SL o di SC aggiuntivi. In tal caso l'ampliamento una tantum deve essere collocato in adiacenza all'edificio esistente e, possibilmente, sul fronte opposto a quello affacciato sul Lago.

Per tutti i tessuti di rilievo paesistico del Lago di cui al presente articolo, sono escluse dalla verifica dell'indice IC e Ve min le superfici occupate da piscine e relative aree pavimentate, entro il limite di complessivi mq 150.

E' vietata la costruzione di edifici accessori indipendenti ed isolati rispetto agli edifici principali, ad eccezione di quelli eventualmente necessari per il soddisfacimento delle quantità minime di posti auto pertinenziali.

Per tutte le aree ricomprese nelle zone Buffer previste nel Piano a tutela della ZPS LAGO DI VARESE si rinvia alle norme di gestione del vincolo e alle previsioni di specifica Valutazione di Incidenza per gli interventi ammessi di uso e trasformazione del suolo.

38.3 - TESSUTI RESIDENZIALI DI RILIEVO PAESISTICO NEL VERDE PRIVATO

Sono le parti del territorio comunale parzialmente edificate perché caratterizzate dalla presenza di parchi e giardini, costituenti pertinenze o ex pertinenze di edifici residenziali, con caratteristiche ambientali di particolare valenza rispetto al contesto in cui si collocano e che necessitano di essere mantenute e tutelate.

Gli interventi di edificazione ammessi dalle presenti norme, oltre al rispetto delle norme generali di sostenibilità paesistico ambientale dettate per i tessuti residenziali di rilievo paesistico, dovranno tendere alla salvaguardia, alla manutenzione e alla riqualificazione degli impianti arborei ed arbustivi esistenti.

E' ammesso unicamente l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale, di cui alla lettera a) del precedente articolo 8 e delle sole destinazioni d'uso compatibili di seguito elencate:
 - attività di ristorazione o ricettive;
 - studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professionale;
 - centri culturali e sociali, sedi di associazioni.
- ricettive di cui alle lettere h2 del precedente articolo 8.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria IF = 0,10 mq/mq
- altezza massima degli edifici H = esistente per gli ampliamenti o 7,50 m per i nuovi edifici
- indice di copertura IC = 15%
- superficie a verde minima Ve min = 0,80 mq/mq

Sono escluse dalla verifica dell'indice IC e Ve min le superfici occupate da piscine e relative aree pavimentate, entro il limite di complessivi mq 150.

Nel caso di aree libere esistenti alla data di adozione della Variante Generale, l'edificazione potrà determinare la realizzazione di un unico edificio residenziale unifamiliare o bifamiliare per ogni comparto omogeneamente individuato, con apposita perimetrazione della campitura grafica, sulle tavole C.1.n del Piano delle Regole. Per comparto omogeneamente individuato si intende un insieme di aree contermini non costituenti pertinenze di edifici esistenti e classificate omogeneamente classificate quali *Tessuti residenziali di rilievo paesistico nel verde privato* dalle tavole C.1.n.

Non è ammesso il frazionamento o la fusione catastale, per fini edificabili, di aree classificate (anche omogeneamente) ai sensi del presente articolo.

38.4 - TESSUTI RESIDENZIALI DI RILIEVO PAESISTICO DI VILLA BAUMANN

E' ammesso unicamente l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale, di cui alla lettera a) del precedente articolo 8 e delle sole destinazioni d'uso compatibili di seguito elencate:

- attività di ristorazione o ricettive;
- studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professionale;
- centri culturali e sociali, sedi di associazioni.
- ricettive di cui alle lettere h1 e h2 del precedente articolo 8;
- insediamenti privati di interesse generale di cui alla lettera l) del precedente articolo 8

L'edificazione di ulteriori edifici rispetto a quelli esistenti è ammessa unicamente con ricorso a permesso di Costruire Convenzionato e dovrà rispettare i seguenti indici:

- edificabilità fondiaria assegnata 7.500 mq di SL per le destinazioni principali, oltre a 1.200 mq di SL per parcheggi al servizio delle attività da insediare
- altezza massima degli edifici H = 14,50 m oltre arrivo vano ascensore
- indice di copertura IC = 35%
- superficie a verde minima Ve min = 0,60 mq/mq

In tal caso la Convenzione dovrà contemplare, quale standard qualitativo, la ristrutturazione del secondo lotto dell'edificio denominato 'Ponce de Leon' di proprietà comunale o, in alternativa, di eventuali altri immobili comunali, oltre al convenzionamento dell'erogazione di servizi di interesse generale o di assistenza socio-sanitaria eventualmente da insediarsi, atte a regolare l'uso e la fruizione in favore dei residenti del Comune, nonché l'impegno a dare priorità ai residenti nel Comune per le assunzioni del personale dipendente eventualmente necessario.

Le nuove costruzioni di cui al precedente capoverso sono subordinate al rispetto delle norme generali di sostenibilità paesistico ambientale dettate per i tessuti residenziali di rilievo paesistico.

ART. 39 - AMBITI RESIDENZIALI DELLA CENTRALITÀ URBANA.

Sono le parti del territorio, individuate dalle tavole C.1.n del Piano delle Regole, totalmente o parzialmente edificate e che, pur caratterizzate dalla prevalente destinazione residenziale, sono caratterizzate da un alto mix funzionale e da attività che strutturano in modo elevato il sistema di relazioni (economiche, sociali, ecc...) all'interno del tessuto urbano.

Per le attività commerciali o paracommerciali ammesse dalle presenti norme e che comportino il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, deve essere garantita la dotazione parcheggi indicata dal Piano dei Servizi. Per le attività di vicinato o per le attività paracommerciali con SL inferiore o uguale a 200 mq è facoltà dell'Amministrazione Comunale ammetterne la monetizzazione, parziale o integrale, in relazione alla localizzazione, ai caratteri dell'attività da insediare nonché alla dotazione di parcheggi esistenti al

contorno.

A seconda che si tratti di ambiti densi o diffusi si applica la seguente disciplina urbanistica:

39.1 – AMBITI RESIDENZIALI DELLA CENTRALITÀ URBANA A STRUTTURA DENSA

Oltre alle destinazioni indicate al precedente art. 29 è ammesso anche l'insediamento di medie superfici di vendita sino al limite dimensionale di 400 mq di superficie di vendita.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice proprio di edificabilità fondiaria IFp = esistente o 0,450 mq/mq se superiore all'esistente
- altezza massima degli edifici H = esistente + 4,00 m (anche in caso di demolizione e ricostruzione) o 13,50 m per eventuali nuovi edifici
- indice di copertura IC = 35% o esistente se superiore (incrementabile del 20% in caso di demolizione e ricostruzione)
- superficie a verde minima Ve min = 0,60 mq/mq

Nel caso di attività economiche già insediate alla data di adozione della Variante, con SL non superiore a 500 mq, l'Indice Fondiario o la SL esistente, di cui al comma precedente, possono essere ulteriormente incrementati del 20% per la realizzazione di spazi di servizio alla destinazione principale (uffici, spogliatoi, spazi tecnologici, ecc.), fatto salvo il rispetto dell'IC e dell'altezza massima prescritte al precedente comma.

In ogni caso tali ampliamenti non debbono comunque determinare una diminuzione della dotazione di posti auto esistenti.

Per i casi di applicazione obbligatoria dei meccanismi perequativo/compensativi di cui al precedente art.28 sono invece fissati i seguenti indici di edificabilità fondiaria:

- indice di edificabilità totale IFT = 0,480 mq/mq
- indice di edificabilità proprio IFp= 0,450 mq/mq
- indice derivato di edificabilità fondiaria IFd = 0,030 mq/mq

39.2 – AMBITI RESIDENZIALI DELLA CENTRALITÀ URBANA A STRUTTURA DIFFUSA.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria IF = esistente o 0,315 mq/mq se superiore all'esistente
- altezza massima degli edifici H = esistente + 4,00 m (anche in caso di demolizione e ricostruzione) o 9,50 m per eventuali nuovi edifici
- indice di copertura IC = 35% o esistente se superiore (incrementabile del 20%

in caso di demolizione e ricostruzione)

- superficie a verde minima $V_{e \text{ min}} = 0,60 \text{ mq/mq}$

Per i casi di applicazione obbligatoria dei meccanismi perequativo/compensativi di cui al precedente art.28 sono invece fissati i seguenti indici di edificabilità fondiaria:

- indice di edificabilità totale $IFT = 0,340 \text{ mq/mq}$
- indice di edificabilità proprio $IFp = 0,315 \text{ mq/mq}$
- indice derivato di edificabilità fondiaria $IFd = 0,025 \text{ mq/mq}$

ART. 40 - AMBITI RESIDENZIALI DIFFUSI

Sono le parti del territorio comunale parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, con relazioni meno dirette con la struttura centrale del sistema urbano, caratterizzati da un'edificazione diffusa o sparsa e con densità edilizie mediamente inferiori a quelle degli ambiti di centralità urbana.

E' esclusa la possibilità di insediamento di Medie superfici di vendita commerciale.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria $IF = \text{esistente o } 0,20 \text{ mq/mq se superiore all'esistente}$
- altezza massima degli edifici $H = \text{esistente o } 8,50 \text{ m se superiore all'esistente}$
- indice di copertura $IC = 35\% \text{ o esistente se superiore (incrementabile del } 10\% \text{ in caso di demolizione e ricostruzione)}$
- superficie a verde minima $V_{e \text{ min}} = 0,70 \text{ mq/mq}$

Per i casi di applicazione obbligatoria dei meccanismi perequativo/compensativi di cui al precedente art.28 sono dati i seguenti ulteriori indici:

- indice di edificabilità totale $IFT = 0,21 \text{ mq/mq}$
- indice di edificabilità proprio $ITp = 0,20 \text{ mq/mq}$
- indice derivato di edificabilità fondiaria $IFd = 0,01 \text{ mq/mq}$

Per gli *Ambiti residenziali diffusi* ricompresi nella zona ICO (Iniziativa Comunale Orientata) del PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori, fatti salvi i parametri di altezza, IC e $V_{e \text{ min}}$, vige la seguente specifica normativa:

- SL massima mq 150 previa sussistenza di un'area pertinenziale minima (cd. "lotto minimo") non inferiore a mq 2.500;
- non è ammesso frazionare mappali catastali di dimensione superiore al "lotto minimo" al fine di ottenere più lotti di intervento (resta ammesso il frazionamento previo vincolo di inedificabilità delle

aree eccedenti il lotto minimo);

- i nuovi interventi dovranno avere caratteristiche di impianto rispettose dell'andamento del terreno e l'obbligo di mantenimento del verde privato attualmente esistente in ville e giardini, come previsto dall'art.33 comma 4 lett.d) ed e) del PTC.

Per gli ambiti ricompresi nella zona ICO (Iniziativa Comunale Orientata) del PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori vige, inoltre, la norma di prevalenza di cui all'art.64 delle presenti NTA.

In particolare trovano applicazione prioritaria e prevalente le norme dell'art. 33 (Zone ICO) delle NTA del PTC, così formulate:

33.2. Gli interventi interessanti le aree ricadenti in zona ICO sono soggetti alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali urbanistici e a quelle del presente piano, nonché alle procedure di legge

Trovano inoltre prioritaria e prevalente applicazione anche le norme del PTC del Parco dettate dall'art. 36 (*norme di salvaguardia paesistica*), all'art.38 (*norme per la tutela geologica e idrogeologica*), all'art.43 (*viabilità*) e all'art.44 (*infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico*) delle NTA del PTC, nonché le norme dei relativi piani di settore. Vigono inoltre, per gli ambiti ricompresi all'interno del territorio del Parco Regionale, le norme dettate dai Piani di gestione dei SIC 2010003 VERSANTE NORD DEL CAMPO DEI FIORI e IT 2010004 GROTTA CAMPO DEI FIORI, a cui si rinvia espressamente.

ART. 41 - COMPARTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.

Sono tali i comparti, appartenenti agli ambiti residenziali di cui ai precedenti articoli 36 e 37 e specificatamente individuati dalla cartografia del Piano delle regole, che per la loro estensione, la loro collocazione, il loro rapporto con aree sensibili del territorio comunale o per il ruolo potenziale nell'implementazione dei progetti strategici individuati dal DdP, necessitano di un'attuazione coordinata degli interventi al fine della migliore integrazione o strutturazione del tessuto urbano circostante (dislocazione e organizzazione delle aree a parcheggio, anche private, cessione di aree ricomprese in fasce di rispetto cimiteriale, cessione o sistemazione di aree ricomprese in progetti strategici del DdP, ecc..).

A seconda delle condizioni dello stato di fatto o di quelle di attuazione dettate ai seguenti articoli, alcuni di tali comparti, più avanti specificatamente individuati, non partecipano ai meccanismi perequativi del PGT.

I comparti di cui al presente articolo possono essere attuati anche per sub ambiti. In tal caso è posto in carico all'attuatore del sub ambito di prima attuazione la redazione di un planivolumetrico d'insieme che contempli il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria complessivamente necessarie per tutto il comparto originario. Tale progetto di massima deve anche dimostrare, sulla base di un computo metrico estimativo, l'equa ripartizione dei costi da sostenersi in rapporto alla volumetria di spettanza di ogni sub ambito. In caso tale equilibrio non sia verificato, l'attuatore del primo sub ambito deve, in

alternativa:

- produrre atto di assenso e accettazione, dei proprietari degli ambiti di attuazione successiva, dei futuri costi necessari per la realizzazione della loro quota parte di opere di urbanizzazione;
- assumersi in carico gli eventuali extracosti per la predisposizione, già in sede di attuazione del primo sub-ambito, delle opere di urbanizzazione necessarie per la futura completa attuazione dell'ambito originario.

Anche in relazione ai tempi di attuazione e convenzionamento necessari per la realizzazione effettiva delle previsioni insediative più avanti dettate, è facoltà degli operatori presentare, in alternativa all'istanza di Permesso di costruire convenzionato, inoltrare istanza di pianificazione attuativa.

Fatti salvi gli indici dettati nelle tabelle di cui ai seguenti articoli per ogni comparto, l'edificazione massima possibile deriva dall'applicazione di tali indici agli ambiti soggetti a Permesso di Costruire ammissibile sarà comunque rapportata alla superficie reale delle aree in essi ricomprese, come risultante da rilievo topografico da allegare all'istanza del rilascio del Permesso di Costruire.

41.1 - COMPARTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCR).

Sono tali i comparti ricompresi negli ambiti di cui ai precedenti articoli 39 e 40 e a vocazione prevalentemente residenziale, che per la loro estensione, la loro collocazione o per il loro rapporto con aree sensibili del territorio comunale, necessitano di un'attuazione coordinata degli interventi al fine della migliore integrazione con il tessuto urbano circostante (dislocazione e organizzazione delle aree a parcheggio, anche private, cessione di aree ricomprese in fasce di rispetto cimiteriale, ecc..).

In essi l'edificazione edilizia è soggetta al rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'art.10 comma 2 della LR 12/05.

Si applica la disciplina urbanistica dettata, per i singoli ambiti di appartenenza, dai precedenti art. 39 e 40.

Sulla base di tale disciplina, le capacità edificatorie complessive nonché i casi di esclusione dai meccanismi perequativi di piano sono riepilogati nella seguente tabella:

Sigla PdR	Nome comparto	St o Sf	SL esistente (*1)	IT tot. (mq/mq)	ITp (mq/mq)	ITpq (mq/mq)	Inc% ITpq/ITtot.	SL totale (mq)	SL perequaz. (mq)	
PCR1	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	1.930		0,210	0,200	0,010	5%	405	19	
PCR2	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	2.520		0,210	0,200	0,010	5%	529	25	
PCR3	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	2.360		0,210	0,200	0,010	5%	496	24	
PCR4	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	2.000		0,210	0,200	0,010	5%	420	20	
PCR5	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	1.700		0,210	0,200	0,010	5%	357	17	
PCR6	PdC conv. polifunzionale (cent.urbana)	2.290		0,340	0,315	0,025	7%	779	57	
PCR8	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	8.000		0,210	0,200	0,010	5%	1.680	80	
PCR9	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	2.956		0,210	0,200	0,010	5%	621	30	
PCR10	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	3.410		0,210	0,200	0,010	5%	716	34	
PCR11	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	5.320		0,210	0,200	0,010	5%	1.117	53	
PCR12	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	4.340		0,210	0,210		0%	911	-	
PCR13	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	3.260		0,210	0,200	0,010	5%	685	33	
PCR14	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	2.750		0,210	0,200	0,010	5%	578	28	
PCR15	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	2.130		0,210	0,200	0,010	5%	447	21	
PCR16	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	1.700		0,210	0,200	0,010	5%	357	17	
PCR17	PdC conv. residenziale (tess.diffuso)	2.980		0,210	0,200	0,010	5%	626	30	
PCR18	PdC conv. polifunzionale (cent.urbana)	1.500		0,340	0,315	0,025	7%	510	38	
Totale St o Sf		51.146						Totale slp	11.233	525

Il comparto **PCR12** non è soggetto all'applicazione dei meccanismi perequativo/compensativi del PGT in quanto vi concorre con la cessione gratuita al Comune delle aree ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale.

Il comparto individuato con la sigla **PCR6** partecipa alla strutturazione del progetto strategico dell'asse Istituto scolastico Edith Stein – Gavirate Verbanò. La sua attuazione deve perseguire gli obiettivi generali ivi fissati, sia con la cessione e la sistemazione pubblica delle aree attestate su via Amendola, sia con l'insediamento di funzioni compatibili con la residenza ma non strettamente residenziali (somministrazione alimenti e bevande, ristorazione, negozi di vicinato o MSV nei limiti consentiti per l'ambito residenziale di appartenenza), nella misura minima del 25% delle capacità insediative.

In virtù della sua collocazione centrale, al **PCR 18** sono riconosciute possibilità insediative, in termini di quantità e di funzioni, pari a quelle del precedente PCR6.

41.2 - COMPARTI A VOCAZIONE POLIFUNZIONALE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCpoli).

Sono tali i comparti specificatamente individuati dalla cartografia del Piano delle regole che pur, appartenenti agli ambiti residenziali di cui ai precedenti articoli 39 e 40 manifestano una spiccata vocazione polifunzionale e che per la loro estensione, la loro collocazione o per il loro rapporto con aree sensibili del territorio comunale, necessitano di un'attuazione coordinata degli interventi al fine della migliore qualificazione urbana del tessuto urbano circostante (qualificazione del mix funzionale del tessuto residenziale, dislocazione e organizzazione delle aree a parcheggio, anche private, cessioni di aree per la migliore strutturazione del sistema urbano, ecc..).

In essi l'edificazione edilizia è soggetta al rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'art.10 comma 2 della LR 12/05.

Si applica la disciplina urbanistica dettata, per i singoli ambiti di appartenenza, dai precedenti art. 39 e 40.

Sulla base di tale disciplina, le capacità edificatorie complessive nonché i casi di esclusione dai meccanismi perequativi di piano sono riepilogati nella seguente tabella:

Sigla PdR	Nome comparto	St o Sf	IT tot. (mq/mq)	ITp (mq/mq)	ITpq (mq/mq)	Inc% ITpq/ITtot.	slp totale (mq)	slp perequaz. (mq)
PCPoli 1	PdC conv. polifunzionale (cent.urbana)	1.430	0,350	0,350		0%	501	-
PCPoli 2	PdC conv. polifunzionale (cent.urbana)	2.330	0,250	0,250		0%	583	-
PCPoli 3	PdC conv. polifunzionale (cent.urbana)	6.830	0,350	0,315	0,035	10%	2.391	239

Per tali ambiti è ammesso l'insediamento, anche in via esclusiva, delle funzioni compatibili alla residenza, senza necessità di insediare quote minime della destinazione principale.

Il comparto individuato con la sigla **PCPoli1** partecipa alla strutturazione del progetto strategico dell'asse Istituto scolastico Edith Stein – Gavirate Verbano. La sua attuazione deve perseguire gli obiettivi generali ivi fissati con l'insediamento di funzioni compatibili con la residenza ma non strettamente residenziali (somministrazione alimenti e bevande, ristorazione, negozi di vicinato o MSV nei limiti consentiti per l'ambito residenziale di appartenenza), nella misura minima del 25% delle capacità insediative. Il limite delle recinzioni da attestarsi sulla viabilità pubblica deve essere individuato, in sede di rilascio convenzionato del titolo abilitativo, tenendo conto delle necessità di riqualificazione complessiva dell'ambito, nonché dell'opportunità di realizzare all'esterno delle recinzioni le dotazioni di parcheggio privato ivi realizzabili. In virtù della limitata estensione e degli altri obiettivi da perseguire, **non partecipa al meccanismo perequativo di PGT.**

Il comparto individuato con la sigla **PCPoli2** partecipa, potenzialmente, alla qualificazione urbana di Viale Ticino, asse di accesso a Gavirate. In virtù della limitata estensione e dell'interessamento parziale della fascia di rispetto del depuratore sulle aree del comparto, **non partecipa al meccanismo perequativo di PGT.**

Il comparto individuato con la sigla **PCPoli3** partecipa, potenzialmente, alla qualificazione urbana di Viale Ticino, asse di accesso a Gavirate. L'attuazione convenzionata deve prevedere la strutturazione qualificata del fronte di Viale Ticino, ove si concentrerà la cessione delle aree per servizi pubblici dettata dal Piano dei Servizi. E' facoltà dell'attuatore presentare istanza di pianificazione attuativa in luogo dell'istanza di permesso di costruire convenzionato. In virtù dell'estensione dell'area esso **partecipa al meccanismo perequativo di PGT.**

ART. 42 - AMPLIAMENTI UNA TANTUM DI EDIFICI RESIDENZIALI IN AREE SATURE.

Nelle aree edificate degli ambiti residenziali di cui ai precedenti articoli da 37 a 40, e fatte salve eventuali indicazioni più restrittive o di maggior dettaglio dettate dagli stessi articoli, nel caso di saturazione totale della capacità edificatoria oppure nel caso in cui le Superfici Lorde esistenti alla data di adozione della Variante di PGT superino l'80% di quelle ammesse dalla presente normativa, è consentito l'ampliamento "una tantum" di singole unità immobiliari secondo le modalità di seguito indicate:

- a) per gli edifici uni e bifamiliari o per le unità immobiliari inserite in edifici con sviluppo a cortina (ville a schiera) sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" (in esubero rispetto alla SL massima ammessa o esistente) sino ad un massimo del 20% della Superficie Lorda esistente di ogni unità abitativa e comunque non oltre 40 mq di SL per ogni unità abitativa esistente, fatta salva la possibilità, sempre ammessa, di realizzare un ampliamento di SL pari a 25 mq. Nel caso di edifici a schiera o a cortina l'utilizzo della SL "una tantum" deve avvenire nel rispetto della morfologia e dei materiali preesistenti. In questo ultimo caso, se gli interventi di ampliamento comportano la modifica della sagoma esterna degli edifici, i richiedenti dovranno produrre atto di assenso, registrato e trascritto, sottoscritto da tutti i proprietari dell'edificio plurifamiliare in cui la singola unità immobiliare è inserita, di condivisione delle modalità di realizzazione dell'ampliamento e di impegno ad impiegare le stesse modalità di intervento in caso di futuro ampliamento. L'ampliamento una tantum comporta la possibilità di incremento del 20% del rapporto di copertura definito dalle presenti norme per gli specifici ambiti residenziali, fatta salva la possibilità, sempre ammessa, di realizzare un ampliamento di SC pari a 25 mq. L'ampliamento una tantum non è ammesso:
 - in caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione delle SL;
 - per gli edifici che procedano, dopo l'adozione del PGT, al recupero dei sottotetti ai sensi delle presenti norme.
- b) le norme di cui sopra si applicano anche agli edifici con non più di quattro unità immobiliari e non più di due piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato e sottotetto abitabile). Per tali edifici la realizzazione dell'ampliamento "una tantum" è però soggetto alla presentazione, unitamente alla richiesta di titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi edilizi, di un progetto unitario sottoscritto, con carattere impegnativo, da tutti i proprietari delle unità immobiliari componenti l'edificio.
- c) per gli edifici plurifamiliari a sviluppo verticale, quali ad esempio palazzine pluripiano, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" (in esubero rispetto alla SL esistente) delle singole unità immobiliari, sino ad un massimo del 20% della SL delle singole u.i. e comunque non

oltre 20 mq per ciascuna unità immobiliare. L'utilizzo delle quote di SL "una tantum" è ammesso unicamente per l'inglobamento nell'unità abitativa di spazi esterni coperti esistenti, quali loggiati e lesene esterne, balconi o terrazzi (coperti) esistenti, ecc., con l'esclusione della realizzazione di nuovi volumi esterni alla sagoma dell'edificio esistente. La richiesta di rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi di ampliamento deve essere accompagnata da un progetto unitario d'insieme (comprensivo di elaborati grafici e di relazione) esteso a tutto l'edificio plurifamiliare. Questo progetto unitario deve essere preventivamente approvato dagli organismi condominiali secondo le modalità fissate dalla normativa vigente e dal regolamento condominiale in vigore. L'istanza di ampliamento per l'ottenimento del titolo abilitativo deve produrre la relativa deliberazione condominiale dalla quale risulti l'impegno e il vincolo degli altri condomini ad adeguarvisi nel corso dei successivi interventi che saranno proposti per lo stesso condominio. Laddove non sia costituito il condominio la sottoscrizione del progetto unitario e l'impegno alla sua realizzazione può avvenire con atto di impegno unilaterale d'obbligo sottoscritto da tutti i proprietari dell'immobile interessato, registrato e trascritto. Il progetto unitario, esteso a tutta la proprietà interessata, dovrà contenere gli elementi progettuali necessari per valutarne l'impatto visuale rispetto alla morfologia originaria dell'edificio plurifamiliare e rispetto alla zona in cui è inserito, nonché la descrizione precisa degli eventuali nuovi materiali utilizzati per le porzioni in ampliamento.

Nel caso in cui l'ampliamento si limiti al riutilizzo di spazi o locali interni esistenti alla data di adozione del PGT, al fine di renderli abitabili, senza modifica di sagoma, sedime, pendenza, colmo e linea di gronda dell'edificio esistente, l'intervento "una tantum" non è soggetto a limiti di SL ammissibile. Esso però non è cumulabile con l'incremento di SL per l'ampliamento effettivo dell'edificio fissato ai precedenti punti a), b) e c).

Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma, l'utilizzo delle quantità una tantum indicate dal presente articolo non è cumulabile con gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, di cui al successivo art.43.

L'ampliamento "una tantum" di cui ai precedenti commi deve essere utilizzato una sola volta, con trascrizione nei registri immobiliari, ed è ammesso solo per le singole unità immobiliari preesistenti. E' invece vietato l'accorpamento di quote di SL "una tantum" afferenti a diverse unità immobiliari per la realizzazione di nuove unità immobiliari a se stanti.

Sono esclusi dall'applicazione della presente norma gli edifici che abbiano già usufruito, nel passato, di interventi "una tantum" normati dai precedenti strumenti urbanistici comunale (PGT o PRG).

Resta salva la possibilità di utilizzo parziale o differito temporalmente delle quantità di ampliamento “una tantum” ammesse, comunque nei limiti massimi complessivi fissati dal presente articolo.

E’ altresì vietato il trasferimento delle quote di capacità edificatoria “una tantum” da una singola unità immobiliare all’altra, anche se appartenenti al medesimo proprietario.

L’utilizzo delle quote di ampliamento “una tantum” ammesse deve avvenire nel rispetto dei limiti, di distanza tra edifici e di altezza, stabiliti dalle presenti norme tecniche, nonché nel rispetto delle norme igienico sanitarie, del Regolamento d’igiene, delle norme relative alle prestazioni energetiche degli edifici, dei diritti di vicinato o di terzi.

Ai fini dell’applicazione delle norme di cui al presente articolo è ammessa la deroga del 10%, in incremento, del rapporto di copertura fissato per ogni singolo ambito di appartenenza degli edifici oggetto di intervento, fatto salvo il rispetto delle quantità minime di superficie filtrante stabilite dal Regolamento Locale di Igiene.

ART. 43 - RECUPERO A FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI.

Per gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi degli articoli 63 e ss. della L.R. 12/05, nei limiti eventualmente previsti per ogni specifico ambito individuato dalla cartografia di Piano, è sempre dovuto il reperimento degli spazi per parcheggio privato previsti dall’art. 64 comma 3 della LR 12/05 laddove l’intervento configuri la realizzazione di nuove unità immobiliari.

L’Amministrazione Comunale può disporre l’eventuale monetizzazione degli spazi di parcheggio privato da reperire ai sensi del Comma precedente.

Il recupero abitativo dei sottotetti non è cumulabile con gli interventi di ampliamento “una tantum” di cui al precedente art.42.

ART. 44 – AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Il Piano delle regole individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato ove, a fronte dei caratteri di dismissione presenti o dei caratteri di incoerenza delle attività in corso, possono essere attivate azioni di riqualificazione urbana o di riconversione funzionale delle aree utili ad attivare una generale politica di Rigenerazione Urbana utile a perseguire un assetto urbano di maggior qualità e coerenza rispetto alle vocazioni da esso espresse.

In relazione allo stato di dismissione o dei gradi di incoerenza registrati, il PdR individua i seguenti ambiti di Rigenerazione Urbana:

- ambiti di rigenerazione dei comparti dismessi o sottoutilizzati;
- ambiti di rigenerazione dei comparti produttivi riconvertibili a funzione prevalentemente residenziale
- ambiti di rigenerazione dei comparti produttivi riconvertibili a prevalente mix funzionale.

Gli ambiti di rigenerazione non sono soggetti ai meccanismi perequativi del PGT.

A seconda della classificazione individuata dalle tavole C.1.n del PdR si applica la seguente disciplina urbanistica:

44.1 - AMBITI DI RIGENERAZIONE DEI COMPARTI DISMESSI O SOTTOUTILIZZATI

Al fine di incentivare il riutilizzo dei comparti dismessi o sottoutilizzati individuati dalle tavole C.1.n del Piano delle regole, per questi ambiti, è sempre consentito il recupero della SL esistente, nonché gli eventuali ampliamenti di seguito normati.

In questi ambiti è possibile l'insediamento alternativo delle funzioni di cui alle lettere a), c), d), e), g), h1), h2), l) del precedente articolo 8. Le attività commerciali sono ammesse nel limite delle MSV sino a 600 mq di Superficie di Vendita (comunque nel rispetto della quantità massima di SL insediabile ai sensi dei seguenti articoli).

Non sono comunque ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lettere b), f), i) di cui al precedente articolo 8.

Negli edifici esistenti è fatta salva la possibilità di mantenere le funzioni esistenti, pur se difformi da quelle ammesse dalla Variante, nel limite della manutenzione straordinaria e fatto salvo il rispetto dei requisiti

generali di carattere igienico sanitario e di salubrità dell'ambiente, anche in riferimento all'intorno in cui si collocano gli interventi.

La modifica di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, senza modifica del volume e del sedime esistenti:

- è assoggettato a permesso di Costruire Convenzionato nel caso di insediamento di MSV commerciali, al fine del reperimento dei necessari spazi di parcheggio normati dalle presenti norme;
- è ammesso in regime di Permesso di Costruire semplice per le altre destinazioni ammesse.

Allo stesso modo di cui al comma precedente si potrà procedere se l'intervento prevede la demolizione parziale di SL o volumi di cui non si preveda la ricostruzione.

Per gli altri interventi che comportino la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con diverso volume e sedime, l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria IF = esistente (incrementabile del 10%) o 0,450 mq/mq se superiore all'esistente incrementata
- altezza massima degli edifici H = esistente + 3,00 m o 11,50 m se superiore all'esistente incrementata
- indice di copertura IC = 35% o esistente se superiore (incrementabile del 20% in caso di demolizione e ricostruzione)
- superficie a verde minima Ve min = 0,40 mq/mq

Nel caso di cui al comma precedente:

- l'intervento è assentito con Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato al controllo, da parte dell'A.C., delle relazioni di carattere pubblico con l'intorno (sistema di accesso e collegamenti con la viabilità).
- è prescritto l'arretramento minimo delle recinzioni e dei fronti degli edifici posti lungo la viabilità comunale o provinciale per una misura minima, di norma, pari a 5 ml dal confine stradale. L'Amministrazione Comunale potrà valutare se richiedere un arretramento superiore utile alla realizzazione di una quota di parcheggi all'esterno della recinzione;
- è prescritto il rispetto delle distanze dai confini di proprietà (fatti salvi accordi registrati e trascritti con i confinanti) e dagli edifici circostanti.

Nei casi di cui sopra il cambio di destinazione d'uso non è soggetto al reperimento di aree per servizi pubblici ad eccezione dell'insediamento di MSV commerciali per le quali è prescritto il reperimento di:

- spazi di parcheggio nella misura minima del 50% della S.v., per MSV sino a 300 mq di S.v.;

- spazi di parcheggio nella misura minima del 100% della S.v., per MSV oltre i 300 mq di S.v.;

Nel caso in cui l'attuatore dell'intervento di rigenerazione opti per la presentazione di un Piano Attuativo, è ammesso un incremento del 20% della SL esistente, fatto salvo, in questo caso, il reperimento delle aree per servizi pubblici previste dal Piano dei Servizi in relazione alle attività da insediare, con possibilità di monetizzazione delle stesse laddove l'A.C. la ritenesse più opportuna in relazione alla localizzazione e alla natura dell'intervento proposto.

Per gli edifici ricompresi all'interno delle fasce di polizia idraulica, gli interventi edilizi e il cambio di destinazione d'uso è ammesso sino al grado massimo di intervento della ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

44.2 - AMBITI PRODUTTIVI RICONVERTIBILI A RESIDENZA

Per gli insediamenti produttivi posti in continuità con il tessuto residenziale, individuati con apposita simbologia grafica sugli elaborati della disciplina delle aree, sono ammessi esclusivamente interventi di adeguamento finalizzato a consentire il proseguimento l'attività produttiva con esclusione pertanto di ampliamenti edilizi volti allo sviluppo insediativo dell'attività.

La riconversione di tali ambiti consente l'insediamento della funzione residenziale e delle funzioni compatibili di cui al precedente art.8 lett. a).

Gli interventi di riqualificazione funzionale dovranno tendere ad una migliore integrazione morfologica e tipologica, oltre che funzionale, degli edifici con il contesto in cui risultano inseriti.

Gli interventi di riconversione dovranno essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato nel rispetto dei parametri edificatori relativi al contesto circostante del tessuto residenziale (ambiti della centralità urbana, a struttura densa o diffusa, o degli ambiti residenziali diffusi) in cui il comparto risulta omogeneamente inserito.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente o dalle presenti norme, il Permesso di costruire convenzionato dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:
 - 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali,
 - 50% della SL edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie

direzionali e commerciali insediabili

- la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle ulteriori aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste, per le diverse destinazioni insediate, dal Piano dei Servizi. E' facoltà dell'Amministrazione comunale disporre l'eventuale monetizzazione delle aree per servizi pubblici qualora non ravvisi la necessità di reperire tali aree all'interno del comparto;
- l'arretramento delle recinzioni e dei fronti degli edifici posti lungo la viabilità comunale o provinciale per una misura minima di norma pari a 5 ml dal confine stradale. L'Amministrazione Comunale potrà valutare se richiedere un arretramento superiore utile all'insediamento di una quota di parcheggi all'esterno della recinzione;
- in alternativa alla cessione di aree per servizi pubblici interne al comparto, è facoltà del proponente proporre la cessione delle aree dei servizi di progetto del PdS. In tal caso saranno insediabili, in aggiunta alle quantità di cui al comma 3 del presente articolo, anche i diritti edificatori attribuiti a tali aree del PdR. In ogni caso l'esercizio di tale facoltà è in capo esclusivo ai proponenti e non potrà comunque dar luogo ad un incremento di capacità insediativa superiore al 30% di quella di cui al comma 3.
- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie o quelle derivanti dalla cessione delle aree di urbanizzazione secondaria interne al comparto.

44.3 - AMBITI PRODUTTIVI RICONVERTIBILI CON MIX FUNZIONALE

Per gli insediamenti produttivi che in rapporto alla loro localizzazione esprimono vocazioni di utilizzo polifunzionale, residenziale, terziario e commerciale, individuati con apposita simbologia grafica sugli elaborati della disciplina delle aree, sono ammessi esclusivamente interventi di adeguamento finalizzato a consentire il proseguimento l'attività produttiva con esclusione pertanto di ampliamenti edilizi volti allo sviluppo insediativo dell'attività.

Gli interventi di riqualificazione funzionale dovranno tendere ad una migliore integrazione morfologica e tipologica, oltre che funzionale, degli edifici con il contesto in cui risultano inseriti.

La riconversione di tali ambiti consente l'insediamento di tutte le funzioni di cui all'art. 8, con l'esclusione di:

- a) produttiva (artigianale e industriale) classificabile come insalubre di I^a o II^a classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 o che appartenga ad una classe di emissione acustica (di cui al DPCM 14/11/97) superiore alla II^a e che presuppongano l'edificazione di nuovi edifici di tipologia produttiva che eccedano i 250 mq di SL;

- b) medie superfici commerciali (o paracommerciali), come definite dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i, superiori a 600 mq di Superficie di Vendita;
- c) deposito di materiali a cielo libero;

Gli interventi di riqualificazione funzionale dovranno essere assoggettati a Permesso di costruire Convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- indice di edificabilità fondiaria $IT = 0,50 \text{ mq/mq}$ in caso di demolizione e ricostruzione
E' ammesso il mantenimento della SL esistente per interventi che non comportino la demolizione degli edifici esistenti.
- altezza massima degli edifici $H =$ esistente o 12,50 m se superiore all'esistente
- indice di copertura $IC = 40\%$.
E' ammesso il mantenimento della superficie coperta esistente per interventi che non comportino la demolizione degli edifici esistenti.
- superficie a verde minima $Ve \text{ min} = 0,30 \text{ mq/mq}$

E' ammesso il mantenimento delle distanze esistenti dai confini o dalle sedi stradali (fatte salve le valutazioni espresse dall'A.C. Comunale preliminarmente al convenzionamento) nel caso di mantenimento degli edifici esistenti.

Per l'**ambito produttivo riconvertibile con mix funzionale soggetto a particolari attenzioni di inserimento ambientale** posto a valle della SP1 e individuato con apposita simbologia nelle tavole C.1.n del Piano delle Regole, vigono le seguenti limitazioni:

- indice di edificabilità fondiaria $IT = 0,40 \text{ mq/mq}$ in caso di demolizione e ricostruzione
E' ammesso il mantenimento della SL esistente per interventi che non comportino la demolizione degli edifici esistenti.
- altezza massima degli edifici $H =$ esistente o 8,50 m se superiore all'esistente
- indice di copertura $IC = 30\%$.
E' ammesso il mantenimento della superficie coperta esistente per interventi che non comportino la demolizione degli edifici esistenti.

- superficie a verde minima $Ve_{min} = 0,40 \text{ mq/mq}$

In caso di demolizione e ricostruzione, gli interventi di riconversione dell'area realizzare una fascia di mitigazione ambientale e visiva all'esterno della recinzione e dell'ampiezza minima di 5 m, attrezzata, sulla base di un progetto redatto da un agronomo o da un paesaggista abilitato, con essenze arbustive e arboree autoctone. L'arretramento della recinzione riguarderà anche il fronte lungo la SP1 ove il progetto dovrà prevedere la migliore integrazione possibile della ciclabilità esistente con il sistema di accessi e uscite dall'area.

La superficie a verde da reperire (Ve_{min}), dovrà essere concentrata nella porzione nord verso la SP1 e dovrà essere mantenuta libera da elementi in grado di ostacolare la libera circolazione della fauna (ad esempio recinzioni). La progettazione delle sistemazioni a verde delle aree a verde da reperire e di quelle delle fasce perimetrali di 5 metri dovrà essere unitaria e dovrà prevedere l'inserimento di specie autoctone al contesto floristico vegetazionale del luogo, con finalità di massimizzare la funzione di corridoio ecologico.

L'intero progetto dell'ambito, parti a verde e non, dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla valutazione di incidenza.

In tutti gli ambiti, in ogni caso, oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente o dalle presenti norme, il Permesso di costruire convenzionato dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:
 - 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali,
 - 50% della SL edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili
- la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle ulteriori aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste, per le diverse destinazioni insediate, dal Piano dei Servizi. E' facoltà dell'Amministrazione comunale disporre l'eventuale monetizzazione delle aree per servizi pubblici qualora non ravvisi la necessità di reperire tali aree all'interno del comparto;
- l'arretramento delle recinzioni e dei fronti degli edifici posti lungo la viabilità comunale o provinciale per una misura minima di norma pari a 5 ml dal confine stradale. L'Amministrazione Comunale potrà valutare se richiedere un arretramento superiore utile all'insediamento di una quota di parcheggi all'esterno della recinzione;

- in alternativa alla cessione di aree per servizi pubblici interne al comparto, è facoltà del proponente proporre la cessione delle aree dei servizi di progetto del PdS. In tal caso saranno insediabili, in aggiunta alle quantità di cui al comma 3 del presente articolo, anche i diritti edificatori attribuiti a tali aree del PdR. In ogni caso l'esercizio di tale facoltà è in capo esclusivo ai proponenti e non potrà comunque dar luogo ad un incremento di capacità insediativa superiore al 30% di quella di cui al comma 3.
- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie o quelle derivanti dalla cessione delle aree di urbanizzazione secondaria interne al comparto.

SEZIONE I – AMBITI TERZIARI E COMMERCIALI DELLA CENTRALITA' URBANA

ART. 45 – AMBITI POLIFUNZIONALI, TERZIARI E COMMERCIALI, DELLA CENTRALITA' URBANA

Sono gli ambiti edificati esistenti collocati nella porzione centrale dell'abitato di Gavirate e caratterizzati da una vocazione polifunzionale, terziario commerciale, che costituiscono uno dei fulcri della struttura urbana centrale e multifunzionale.

In tali ambiti è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della Variante, nonché di ogni altra funzione indicata all'art. 8 ad eccezione di:

- a) produttiva (artigianale e industriale) classificabile come insalubre di I^a o II^a classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 o che appartenga ad una classe di emissione acustica (di cui al DPCM 14/11/97) superiore alla II^a e che presuppongano l'edificazione di nuovi edifici di tipologia produttiva che eccedano i 250 mq di SL;
- c) deposito di materiali a cielo libero;

Per le attività terziario commerciali di nuovo insediamento deve essere garantita la dotazione parcheggi indicata dal Piano dei Servizi solo se ciò comporti modifica della destinazione d'uso dalla destinazione residenziale ad un funzione terziaria o commerciale.

Resta quindi escluso qualsiasi fabbisogno di reperimento di aree per servizi pubblici per cambi di destinazione d'uso che comportino il passaggio da una all'altra delle funzioni non residenziali ammesse.

E' ammesso l'incremento della SL esistente, sino ad un massimo del 10%, all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

In caso di pianificazione attuativa di riqualificazione urbanistica, è ammesso un incremento della SL sino ad un massimo del 15% di quella esistente, con reperimento delle aree per servizi pubblici, secondo le quantità indicate dal PdS, proporzionale alle quote aggiuntive di SL indicate dal PA .

ART. 46 – AMBITI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI DELLA CENTRALITA' URBANA

Sono gli ambiti edificati esistenti collocati nella zona produttivo/commerciale ricompresa tra la SP1 e il confine comunale con Bardello e Olgiasio, che pur caratterizzate dalla presenza di edifici a prevalente destinazione produttiva manifatturiera intrattengono una relazione diretta sia con la struttura urbana centrale multifunzionale e che manifestano, per la loro collocazione e per i loro gradi di accessibilità, una

vocazione multifunzionale rispetto al sistema economico locale.

Se non diversamente indicato dalle tavole C.1.n del Piano delle regole, gli interventi si attueranno con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire o altro titolo equipollente).

Oltre alla funzione produttiva di cui alla lettera b) del precedente art.8 e alle funzioni ad essa compatibili, sono ammissibili anche le altre funzioni indicate al precedente articolo 8 ad eccezione delle seguenti destinazioni d'uso considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05:

- a) residenziale
- b) produttiva (artigianale e industriale) classificabile come insalubre di I^a classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994;
- f) insediamenti privati di interesse generale, laddove, ai sensi del precedente art.8 lett l) non siano compatibili con il tessuto produttivo.

Rispetto alle funzioni insediabili indicate al precedente comma, sono dettate le seguenti limitazioni:

- possibilità di insediamento di Medie superfici di vendita commerciali (MSV), sino al limite dimensionale massimo di 1.500 mq di SL;
- possibilità di insediamento di attività paracommerciali, sino al limite dimensionale massimo di 1.500 mq di SL;
- possibilità di insediamento di attività di somministrazione alimenti e bevande sino al limite dimensionale di 600 mq di SL;
- possibilità di insediamento di attività ricettive (di cui alla lettera h1) e h2) del precedente articolo 8, limitatamente alle attività di ristorazione senza pernottamento o servizi di soggiorno, nel limite dimensionale di 600 mq di SL

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria IF = 0,65 mq/mq
- altezza massima degli edifici H = 14,00 m (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario)
- indice di copertura IC = 50%
- superficie a verde minima Ve min = 0,10 mq/mq

Nelle aree con SL satura (oltre gli indici sopra fissati) è comunque ammessa, nel rispetto dei regolamenti edilizi e sanitari vigenti, la possibilità, "una tantum", di ampliamento del 10% della Superficie Lorda (SL) esistente, fermo restando il rispetto dei limiti di superficie coperta, di distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e dai confini d'ambito, nonchè il rispetto dei limiti massimi di altezza fissati dalle presenti norme.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) art.3 DPR 380/01 è ammesso il mantenimento, anche con demolizione e ricostruzione, della SL esistente.

Per l'insediamento di medie superfici di vendita commerciali o paracommerciali è necessario il ricorso al Permesso di costruire convenzionato (per aree con ST inferiore o uguale a 2.000 mq) o al Piano attuativo (per aree con ST superiore a 2.000 mq) che garantiscano:

- il reperimento dei parcheggi e delle aree pubbliche indicate dal Piano dei Servizi;
- il soddisfacimento dei criteri di sostenibilità e ammissibilità all'insediamento commerciale fissati dalle presenti norme;
- la realizzazione delle eventuali opere pubbliche (viarie, di rete o altro) necessarie all'insediamento;
- le opere di miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali degli edifici esistenti, se mantenuti.

Nel caso di edifici afferenti alla medesima unità produttiva (identico soggetto esercente l'attività), è ammessa la riduzione della distanza tra edifici ad un minimo di m 6,00, purché tra gli edifici posti a distanza inferiore a quella stabilita in linea generale non siano fraposte recinzioni. Il divieto di realizzazione di recinzioni deve essere trascritto nei pubblici registri immobiliari e permane anche a seguito di alienazione di edifici a soggetti diversi o di mutazione della denominazione del soggetto esercente l'attività.

Nel caso di edifici esistenti che alla data di adozione della presente Variante abbiano saturato gli indici delle proprie aree di pertinenza, è ammessa la possibilità di ampliamento "una tantum" sino ad un massimo del 20% della SL esistente, al fine di conseguire adeguamenti tecnologici così finalizzati:

- alla riduzione delle negatività ambientali;
- all'adeguamento degli impianti esistenti a sopraggiunte modifiche normative.

L'insediamento di impianti tecnologici che non determinano il computo della SL è ammesso nel rispetto delle distanze da edifici esterni alla proprietà e dai confini di proprietà.

ART. 47 – AMBITI COMMERCIALI ESISTENTI CON INSEDIAMENTO DI GRANDI SUPERFICI DI VENDITA (GSV)

Sono gli ambiti ove sono collocate, alla data di adozione della Variante generale, le attività commerciali definite Grandi Strutture di Vendita (GSV) ai sensi del D.Lgs. 114/1998 e della Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 (superficie di vendita superiore a mq 1.500).

In questi ambiti è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti o già ammesse alla data di adozione della Variante Generale, sulla base del piano attuativo che ne ha determinato la realizzazione, se attuato dal punto di vista delle aree e delle attrezzature pubbliche, nonchè degli altri elementi di interesse pubblico in esso previsti.

Alle stesse condizioni di cui al comma precedente, è ammesso il completamento delle porzioni di edificazione privata previste dal PA originario ed eventualmente non ancora realizzate.

Nelle aree di cui al presente articolo è altresì ammessa la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi, anche con annessa autofficina, le cui caratteristiche corrispondano a quanto specificamente disciplinato dal successivo articolo 52.

ART. 48 – AMBITI COMMERCIALI ESISTENTI CON INSEDIAMENTO DI MEDIE SUPERFICI DI VENDITA (MSV)

Sono gli ambiti monofunzionali ove sono collocate, alla data di adozione della Variante generale, le attività commerciali definite Medie Strutture di Vendita (MSV) ai sensi del D.Lgs. 114/1998 e della Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 (superficie di vendita ricompresa tra 150 mq e 1.500 mq di superficie di vendita).

In questi ambiti è ammessa la continuazione delle destinazioni d'uso insediate o l'insediamento di nuove attività commerciali sino al limite massimo delle MSV.

Anche previo cambio di destinazione d'uso, negli ambiti di cui al presente articolo possono comunque essere insediate anche le seguenti destinazioni d'uso:

- funzione residenziale al servizio dell'unità commerciale (per il titolare, per il custode) per una quantità non superiore al 20% della S.L dell'unità produttiva, con il limite massimo di 150 mq.
- le funzioni commerciali di cui al precedente articolo 8 lett.c);
- le funzioni paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett.d);
- le attività di somministrazione alimenti e bevande di cui al precedente articolo 8 lett.e);
- le funzioni direzionali e terziarie specifiche di cui al precedente articolo 8 g);
- ricettive (di cui al precedente articolo 8 lett. h1 e h2).

- gli insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.l).

Sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale (di cui al precedente articolo 8 lett. a), ad eccezione delle quantità residenziali di servizio all'attività commerciale sopra indicate;
- i depositi di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett.f);
- le attività imprenditoriali di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.i);

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria IF = esistente + 20% (fermo restando il limite di insediamento di MSV commerciali)
- altezza massima degli edifici H = m 8,50 o esistente se superiore
- indice di copertura IC = esistente + 10% (anche in caso di demolizione e ricostruzione fermo restando il limite di insediamento di MSV commerciali)
- superficie a verde minima Ve min = 0,20 mq/mq

Nel caso di MSV con Superficie di vendita non superiore a 300 mq, l'Indice Fondiario di cui al comma precedente può essere ulteriormente incrementato del 20% per la realizzazione di spazi di servizio alla destinazione principale (uffici, spogliatoi, spazi tecnologici, ecc..), fatto salvo il rispetto dell'IC e dell'altezza massima prescritte al precedente comma.

In ogni caso:

- gli ampliamenti delle Superfici di vendita esistenti debbono assolvere al reperimento della dotazione di parcheggi previsti dal Piano dei servizi;
- gli ampliamenti delle superfici di servizio non costituenti superfici di vendita non debbono comunque determinare una diminuzione della dotazione di posti auto esistenti.

ART. 49 – CLASSIFICAZIONE E FUNZIONI INSEDIABILI

Sono gli ambiti a prevalente destinazione ricettiva di supporto alle attività turistiche e fruibili locali nonché di supporto alle attività economiche insediate. Essi sono così individuati dalle tavole C.1.n della disciplina del PdR:

- Ambiti ricettivi esistenti;
- Nuovi ambiti turistico ricettivi del Lago;
- Ambiti turistico ricettivi di riqualificazione.

In essi è sempre ammesso l'insediamento delle attività ricettive, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett h1 e h2). Sono inoltre insediabili:

- per ciascuna unità ricettiva, esistente o da insediarsi negli ambiti di cui al presente articolo, una Superficie lorda (S.L.) residenziale al servizio dell'unità produttiva (per il titolare, per il custode o ad uso foresteria) non superiore al 30% della S.L dell'unità produttiva, con il limite massimo di 150 mq.
- le funzioni commerciali di cui al precedente articolo 8 lett.c), se di supporto all'attività ricettiva e se contenute entro il 20% della SL totale;
- le funzioni paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett.d), , se di supporto all'attività ricettiva e se contenute entro il 20% della SL totale;
- le attività di somministrazione alimenti e bevande di cui al precedente articolo 8 lett.e), senza limitazioni per il successivo PTCT1 e da contenersi entro il 20% della SL totale per il successivo PTCT2;
- gli insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.l), se di supporto all'attività ricettiva e se contenute entro il 30% della SL totale;

Fatte salve le diverse specificazioni eventualmente dettate per ognuno degli ambiti individuati dai successivi paragrafi del presente articolo, negli ambiti ricettivi sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale (di cui al precedente articolo 8 lett. a), ad eccezione delle quantità residenziali di servizio alla produzione ammesse dal precedente articolo 8 lett.d);
- produttive di cui al precedente articolo 8 lett.b);

- di deposito di cui al precedente articolo 8 lett.f);
- direzionale e terziaria specifica di cui al precedente articolo 8 lett. g);
- attività imprenditoriali di cui al precedente articolo 8 lett. i);

Gli altri elementi della disciplina urbanistica applicabile nei diversi ambiti sono diversamente modulati a seconda della loro classificazione.

ART. 49.1 - AMBITI TURISTICO RICETTIVI ESISTENTI

Sono le aree in cui sono insediate, come attività specifica, le attività ricettive.

In tali aree è ammesso, oltre che l'insediamento delle attività di tipo alberghiero secondo le definizioni di cui alla Legge Regionale 19 luglio 2007 n° 15 "Testo Unico delle Leggi regionali in Materia di Turismo".

Sono inoltre insediabili le seguenti funzioni:

- residenza per il custode, il proprietario o il personale di servizio, entro il limite massimo di 150 mq di SL;
- attività ristorazione e di somministrazione bevande;
- attività commerciali di ausilio all'attività ricettiva, con una superficie di vendita di non superiore a 200 mq.

L'edificazione in tali ambiti è ammessa entro i seguenti limiti:

- indice di edificabilità fondiaria IF = esistente + 20%
- altezza massima degli edifici H = esistente + 4,00 m (anche in caso di demolizione e ricostruzione)
- indice di copertura IC = esistente + 20% (anche in caso di demolizione e ricostruzione)
- superficie a verde minima Ve min = 0,20 mq/mq

Sono escluse dalla verifica dell'indice IC e Ve min le superfici occupate da piscine e relative aree pavimentate, entro il limite di complessivi mq 150.

ART. 49.2 - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI

Sono le aree libere del territorio comunale alle quali, per collocazione e per le relazioni dirette con il sistema fruitivo del Lido di Gavirate è riconosciuta la destinazione turistico ricettiva quale attività principale, di sostegno all'implementazione del progetto strategico Gavirate Lido declinato dal DdP.

In particolare tale vocazione è riconosciuta a due specifiche aree prospicienti il Lago e individuate sulla

cartografia del PdR con le sigle **PCT1** e **PCT2**.

In questi ambiti l'attuazione degli interventi edilizi deve avvenire tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

Le funzioni insediabili sono quelle previste per gli ambiti turistico esistenti con le seguenti specifiche eccezioni:

- attività di somministrazione alimenti e bevande senza limitazioni per il successivo PTCT1;
- attività di somministrazione alimenti e bevande entro il 20% della SL totale per il successivo PTCT2;
- attività di ristorazione, senza limitazioni per il PTCT 1 e PTCT2;
- attività residenziali e quelle ad esse complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett a), per il successivo PTCT1.

Al **PCT1** è demandato il ruolo di consolidare il sistema di aree libere connesse all'asse fruitivo del Lido di Gavirate. In virtù delle aree di cessione poste in capo all'ambito e del conseguente limitato indice territoriale, definite per dimensione e collocazione, esso non partecipa al meccanismo perequativo del PGT.

Al **PCT2** è demandato il ruolo di consolidare il potenziale ricettivo complessivo del comune. Il Permesso di costruire convenzionato, oltre a definire la dotazione delle aree per parcheggi pubblici e privati, dovrà perseguire la migliore integrazione ambientale tra le aree private poste fronte lago e la battigia, con opportuno arretramento della recinzione e sistemazione a verde, possibilmente fruitivo, delle stesse. Il PTCT2, inoltre, partecipa all'ampliamento del sistema sentieristico/fruitivo del Lago indicato quale componente del progetto strategico Gavirate Lido. Esso partecipa, comunque ai meccanismi perequativo/compensativi del PGT.

Le capacità edificatorie riconosciute ai due ambiti sono le seguenti:

Sigla PdR	Nome comparto	St o Sf	IT tot. (mq/mq)	ITp (mq/mq)	ITpq (mq/mq)	Inc% ITpq/ITtot.	slp totale (mq)	slp perequaz. (mq)
PTCT1	Pdc. Conv. Turistico ricettivo (del Lago)	4.340	0,125	0,125		0%	543	-
PTCT2	Pdc. Conv. Turistico ricettivo (del Lago)	6.550	0,200	0,160	0,040	20%	1.310	262
Totale St o Sf		10.890					Slp totale	1.853
								262

Sono inoltre dettati gli ulteriori indici prescrittivi:

- altezza massima degli edifici
 - H = 8,50 m per il PTCT1
 - H = 10,50 m per il PTCT1
- indice di copertura
 - IC = 25% della SF per il PTCT1

IC = 35% della ST per il PTCT 2

- superficie a verde minima $V_e \text{ min} = 0,70 \text{ mq/mq}$

Sono escluse dalla verifica dell'indice IC e $V_e \text{ min}$ le superfici occupate da piscine e relative aree pavimentate, entro il limite di complessivi mq 150.

Per tutte le aree ricomprese nelle zone Buffer previste nel Piano a tutela della ZPS LAGO DI VARESE si rinvia alle norme di gestione del vincolo e alle previsioni di specifica Valutazione di Incidenza per gli interventi ammessi di uso e trasformazione del suolo.

Si applicano inoltre, per quanto di pertinenza, le altre disposizioni generali indicate dal precedente art. 38 per i tessuti di rilievo paesistico del Lago.

ART. 49.3 - AMBITI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA TURISTICO RICETTIVO

Sono le aree del territorio comunale alle quali, per collocazione e per le relazioni dirette con il sistema fruitivo del Lido di Gropello, è riconosciuta la destinazione turistico ricettiva quale attività principale, di sostegno all'implementazione del progetto strategico Gavirate Lido declinato dal DdP.

L'attuazione degli interventi avviene con Permesso di Costruire Convenzionato, attraverso il quale deve essere perseguita la sistemazione fruitiva delle aree fronte lago e della via di accesso al Lago di Gropello, secondo le indicazioni di massima indicate dal progetto strategico del DdP denominato "Lago di Gropello".

In tali aree è ammesso, l'insediamento delle attività di tipo alberghiero secondo le definizioni di cui alla Legge Regionale 19 luglio 2007 n° 15 "Testo Unico delle Leggi regionali in Materia di Turismo".

Sono inoltre insediabili le seguenti funzioni:

- residenza per il custode, il proprietario o il personale di servizio, entro il limite massimo di 150 mq di SL;
- attività ristorazione e di somministrazione bevande senza limitazioni;

L'edificazione in tali ambiti è ammessa entro i seguenti limiti:

- indice di edificabilità fondiaria $IF = \text{esistente} + 20\%$ per i comparti edificati
 $IF = 0,2 \text{ mq/mq}$ per i comparti ineditati
- altezza massima degli edifici $H = \text{esistente}$ (anche in caso di demolizione e ricostruzione) per i comparti edificati
 $H = 4,5 \text{ m}$ per i comparti ineditati
- indice di copertura $IC = \text{esistente} + 20\%$ (anche in caso di demolizione e ricostruzione)

per i comparti edificati

IC = 30% per i comparti inedificati

- superficie a verde minima $V_e \text{ min} = 0,20 \text{ mq/mq}$

Sono escluse dalla verifica dell'indice IC e $V_e \text{ min}$ le superfici occupate da piscine e relative aree pavimentate, entro il limite di complessivi mq 150.

Per tutte le aree ricomprese nelle zone Buffer previste nel Piano a tutela della ZPS LAGO DI VARESE si rinvia alle norme di gestione del vincolo e alle previsioni di specifica Valutazione di Incidenza per gli interventi ammessi di uso e trasformazione del suolo.

Si applicano inoltre, per quanto di pertinenza, le altre disposizioni generali indicate dal precedente art. 38 per i tessuti di rilievo paesistico del Lago.

ART. 50- AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI

Sono gli ambiti a prevalente destinazione produttiva- manifatturiera, costituiti dal tessuto produttivo manifatturiero esistente e dalle aree libere in esso ricomprese, collocate in ambiti periferici rispetto alla porzione centrale dell'abitato di Gavirate e connotati da una vocazione prevalentemente monofunzionale connessa alla produzione di beni materiali/manifatturieri.

Se non diversamente indicato dalle tavole C.1.n del Piano delle regole, gli interventi si attueranno con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire o altro titolo equipollente).

In caso di intervento di edificazione in aree libere superiori a 3000 mq di ST è previsto il ricorso al permesso di Costruire Convenzionato al fine del reperimento delle necessarie aree per urbanizzazione primaria e secondaria, sempre che esse non derivino da Piani Attuativi già convenzionati o attuati alla data di adozione della variante Generale.

La soglia di 3.000 mq di cui al comma precedente è elevata a 5.000 mq nel caso di insediamento di attività esclusivamente produttive. In ogni caso, il ricorso al PdC convenzionato non è obbligatorio nei casi di ampliamento di attività produttive manifatturiere esistenti, alla data di adozione della variante, sui lotti confinanti o su lotti antistanti separati da viabilità pubblica. In ogni caso il ricorso al PdC Convenzionato è sempre obbligatorio nel caso di insediamento di MSV, secondo i limiti e le modalità ammesse dai successivi commi.

In essi è sempre ammesso l'insediamento delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b). Sono inoltre insediabili:

- per ciascuna unità produttiva, esistente o da insediarsi negli ambiti di cui al presente articolo, una Superficie lorda (S.L.) residenziale al servizio dell'unità produttiva (per il titolare, per il custode o ad uso foresteria) non superiore al 30% della S.L dell'unità produttiva, con il limite massimo di 150 mq.
- le funzioni commerciali di cui al precedente articolo 8 lett.c), secondo i limiti fissati ai successivi commi;
- le funzioni paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett.d), secondo i limiti fissati dal presente articolo;
- le attività di somministrazione alimenti e bevande di cui al precedente articolo 8 lett.e), secondo i limiti fissati dal presente articolo;

- i depositi di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett.f);
- le funzioni direzionali e terziarie specifiche di cui al precedente articolo 8.....;
- le attività imprenditoriali di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.i);
- gli insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.l), fatta salva la verifica di compatibilità ambientale connessa alla specifica attività svolta.

In questi ambiti sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale (di cui al precedente articolo 8 lett. a), ad eccezione delle quantità residenziali di servizio alla produzione ammesse dal precedente articolo 8 lett.d);
- ricettive (di cui al precedente articolo 8 lett. h1 e h2), fatto salvo quanto ammesso al seguente comma

Per le funzioni commerciali, paracommerciali e ricettive ammesse, sono dettate le seguenti limitazioni:

- Medie superfici di vendita commerciali (MSV), sino al limite dimensionale massimo di 600 mq di SL e comunque non oltre il 50% della SL esistente o ammessa;
- attività paracommerciali, sino al limite dimensionale massimo di 600 mq di SL e comunque non oltre il 50% della SL esistente o ammessa;
- attività di somministrazione alimenti e bevande sino al limite dimensionale di 300 mq di SL;
- attività ricettive (di cui alla lettera h1) e h2) del precedente articolo 8, limitatamente alle attività di ristorazione senza pernottamento o servizi di soggiorno, nel limite dimensionale di 300 mq di SL

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria IF = 0,65 mq/mq
- altezza massima degli edifici H = 14,00 m (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario)
- indice di copertura IC = 50%
- superficie a verde minima Ve min = 0,10 mq/mq

Negli ambiti con SL satura (oltre gli indici sopra fissati) è comunque ammessa, la possibilità, "una tantum", di ampliamento del 10% della Superficie Lorda (SL) esistente, fermo restando il rispetto dei limiti di superficie coperta, di distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e dai confini d'ambito, nonché il rispetto dei limiti massimi di altezza fissati dalle presenti norme.

Nel caso di ristrutturazione edilizia è comunque ammesso il mantenimento, anche con demolizione e ricostruzione, della SL esistente.

Per l'insediamento di medie superfici di vendita commerciali o paracommerciali è necessario il ricorso al Permesso di costruire convenzionato che garantisca:

- il reperimento dei parcheggi e delle aree pubbliche indicate dal Piano dei Servizi;
- il soddisfacimento dei criteri di sostenibilità e ammissibilità all'insediamento commerciale fissati dalle presenti norme;
- la realizzazione delle eventuali opere pubbliche (viarie, di rete o altro) necessarie all'insediamento;
- le opere di miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali degli edifici esistenti, se mantenuti.

Nelle aree contigue ad aree con destinazione residenziale o per servizi e attrezzature pubbliche (esclusi i servizi di natura tecnologica o assimilabili alle attività produttive manifatturiere) è vietato l'insediamento di industrie insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994 e s.m.i, ed è prescritta, nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti o di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione di un'adeguata fascia di mitigazione a verde alberato verso le aree residenziali confinanti.

Ai sensi dell'art. 8, comma 2 lett.h) e g) del PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori, nelle aree e negli edifici limitrofi al perimetro del Parco Regionale del Campo dei Fiori arco e, in particolare, nel raggio di 300 metri dal perimetro medesimo, non potranno essere realizzati nuovi capannoni o edifici industriali, artigianali o industriali per lo svolgimento di attività nocive o insalubri.

ART. 51 - DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

51.1 - INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

Sul territorio comunale, all'interno degli ambiti del Tessuto urbano Consolidato, è di norma ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, come definiti del D.Lgs. 114/98, per il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari. Per esse si applicano le eventuali specifiche norme dettate per i singoli ambiti del territorio comunale.

Il Piano delle regole e il Documento di Piano non ammettono l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita (ai sensi del D.Lgs. 114/98). Per quelle esistenti si applicano i parametri autorizzativi disciplinati dalle autorizzazioni commerciali in corso e dei titoli originari che ne hanno determinato l'insediamento, oltre alle ulteriori norme disciplinate dalla specifica normativa dell'ambito in cui sono collocate.

Le norme dei diversi ambiti ricompresi nel Tessuto Urbano Consolidato disciplinano, altresì, i casi e i limiti di insediabilità di Medie Strutture di Vendita (MSV), come definite dallo stesso D.Lgs. 114/98. Per il loro insediamento devono comunque essere rispettate le ulteriori norme di seguito dettate.

51.2 – VALUTAZIONI DI AMMISSIBILITÀ PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA SUL TERRITORIO COMUNALE

La proposta di insediamento di una nuova media superficie di vendita commerciale (MSV), come definita dal D.Lgs.114/98 e laddove ammessa in base alla disciplina degli specifici ambiti normati dal Piano delle Regole o in eventuali Ambiti di Trasformazione (laddove ammesse), deve soddisfare i criteri di cui al comma 3 art. 8 dello stesso D.Lgs., laddove formulati sulla base di un atto comunale.

A prescindere dall'emanazione di tali criteri da parte del Comune, l'insediamento di una nuova MSV o l'ampliamento delle Superfici di Vendita esistenti devono comunque soddisfare gli ulteriori criteri fissati dal presente Capo delle norme di attuazione, con particolare riferimento a:

- verifica dell'accessibilità e dell'impatto viario indotto dalla nuova MSV o dall'ampliamento;
- valutazione della coerenza dell'insediamento commerciale con i caratteri della rete distributiva del contesto;
- corretto inserimento della struttura commerciale nel tessuto urbano e nel paesaggio;
- reperimento delle necessarie aree per parcheggi pubblici e privati.

51.3 - DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ INFRASTRUTTURALE ED AMBIENTALE DEI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

51.3.1 - COMPATIBILITÀ VIABILISTICA

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie di vendita (SV) superiore a mq 150, è necessario predisporre uno studio di impatto viabilistico che dimostri la sostenibilità dell'efficienza viaria della rete di prossimità, entro un'areale di gravitazione significativo.

La generazione di traffico indotta dal nuovo insediamento commerciale considerata dallo studio di impatto viabilistico deve essere stimata sulla base dei contenuti della Deliberazione Giunta regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193 (o da successivi atti regionali, integrativi o sostitutivi e vigenti all'atto della domanda di insediamento) opportunamente adattati al caso della MSV (non specificatamente normata dalla suddetta DGR) anche al fine di individuare le diverse componenti del traffico generato (flussi aggiunti e flussi già circolanti sulla rete viaria), da quantificarsi sulla base di studi o bibliografia di settore.

Il bacino di utenza rispetto al quale stimare i flussi attratti (generalmente esteso su un ambito territoriale con tempi di accesso non inferiori ai 10 minuti), deve essere individuato sulla base della dimensione e della tipologia commerciale (alimentare e non) della SV da insediare, dei tempi di accesso attesi, della rete viaria (esistente e di progetto) utilizzabile per l'accesso e con l'ausilio di modelli gravitazionali riferiti alla distribuzione della popolazione o di altre tipologie di bacino di utenza.

L'assegnazione alla rete viaria, esistente o di progetto, deve avvenire per un intorno significativo, intendendosi per tale l'intorno territoriale ove siano percepibili e significativi, dal punto di vista trasportistico, gli effetti indotti sulla rete viaria.

La verifica della capacità della rete e delle prestazioni dei nodi deve essere effettuata con l'ausilio di modelli o metodi assunti dalla normativa di riferimento o dalla bibliografia di settore

Lo studio, pertanto dovrà dimostrare i gradi di efficienza e capacità della rete viaria utilizzata per l'accesso all'insediamento commerciale sino al limite territoriale oltre al quale gli effetti indotti dal nuovo insediamento non siano più percepibili o significativi dal punto di vista trasportistico.

Sulla base delle risultanze di tale studio di impatto viabilistico, il progetto di insediamento delle nuove strutture commerciali dovrà perseguire l'efficienza del sistema di accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che si manifesti accumulo di traffico (diretto o proveniente dall'area di pertinenza) sulla viabilità comunale o che si crei intralcio alla fluidità del traffico sulla viabilità esistente e prevedere, eventualmente, le nuove opere viabilistiche necessarie a garantire sufficienti gradi di efficienza della rete viaria di prossimità.

51.3.2 - INSERIMENTO AMBIENTALE

Fatti salvi gli elementi di inserimento paesistico-ambientale che dovessero risultare necessari sulla base della valutazione di impatto paesistico previsto dalla normativa vigente, i nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di procedura abilitativa (Permesso di Costruire, convenzionato o non, Piano attuativo, Autorizzazione commerciale).

Le aree esterne dovranno essere opportunamente sistemate a verde e i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

51.3.3 - SALVAGUARDIA DEI VALORI MORFOLOGICI ED AMBIENTALI

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

51.3.4 - DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PUBBLICI O PRIVATI PER L'INSEDIAMENTO O L'AMPLIAMENTO DI MSV

Per gli esercizi di vicinato ammissibili nell'ambito del Centro Storico o nelle altre aree a prevalente destinazione residenziale non è prevista alcuna dotazione minima di parcheggi pubblici o privati, fatte salve le quantità minime eventualmente necessarie per effetto della legge 122/89 (nuove costruzioni o ristrutturazioni derivanti da demolizione con ricostruzione).

Negli altri ambiti disciplinati dal Piano delle regole, laddove ammesso l'insediamento di attività commerciali, la domanda effettiva di sosta nell'ora di punta di esercizio dell'attività commerciale dovrà essere stimata analiticamente dallo studio di impatto viabilistico dovrà esplicitare, attraverso apposita procedura analitica, l'effettiva domanda di sosta.

In ogni caso sono prescritte le seguenti quantità minime di parcheggi (pubblici o privati):

- a) negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale:
 - per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) con superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq, anche per accorpamento di strutture commerciali esistenti: 50% della superficie di vendita;

- per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) con superficie di vendita superiore a 600 mq, anche per accorpamento di strutture commerciali esistenti: 75% della superficie di vendita;
- b) negli altri ambiti del tessuto urbano consolidato:
- per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) con superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq, anche per accorpamento di strutture commerciali esistenti: 75% della superficie di vendita;
 - per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) con superficie di vendita superiore a 600 mq, anche per accorpamento di strutture commerciali esistenti: 100% della superficie di vendita;

Le stesse quantità di cui sopra dovranno essere reperite anche nel caso di insediamento di attività paracommerciali, di somministrazione alimenti e bevande e di ristorazione, assimilando la superficie di vendita a quella in cui ha libero accesso l'utenza.

Laddove l'esito della valutazione della domanda di sosta prodotta dallo Studio di impatto viabilistico dimostri la sussistenza di una domanda di sosta inferiore alle quantità minime di parcheggi indicate al comma precedente, si potrà procedere, sulla base degli orientamenti espressi dall'Amministrazione Comunale, all'eventuale monetizzazione delle quantità non necessarie.

Le dotazioni di parcheggi indicate al presente articolo possono essere soddisfatte, anche in toto e sulla base delle valutazioni dell'Amministrazione Comunale, da parcheggi privati.

51.3.5 - DOTAZIONI MINIME DI SPAZI DI VERDE PUBBLICO O PRIVATO PER L'INSEDIAMENTO O L'AMPLIAMENTO DI MSV

Per gli esercizi di vicinato ammissibili nell'ambito del Centro Storico o nelle altre aree a prevalente destinazione residenziale non è prevista alcuna dotazione minima di spazi di verde pubblico. E' comunque richiesta, in sede di istanza edilizia, la migliore integrazione del verde pertinenziale con il sistema visuale delle aree residenziali. Nel caso di insediamento di attività di vicinato in edifici esistenti, è prescritto il mantenimento degli spazi verdi esistenti, ad eccezione di quelli eventualmente utilizzati per la realizzazione di parcheggi.

Negli altri ambiti disciplinati dal Piano delle regole, laddove ammesso l'insediamento di attività commerciali, la domanda effettiva di sosta nell'ora di punta di esercizio dell'attività commerciale dovrà essere stimata analiticamente dallo studio di impatto viabilistico dovrà esplicitare, attraverso apposita procedura analitica, l'effettiva domanda di sosta.

In ogni caso sono prescritte le seguenti quantità minime di parcheggi (pubblici o privati):

- c) negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale:
 - per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) con superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq, anche per accorpamento di strutture commerciali esistenti: 50% della superficie di vendita;
 - per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) con superficie di vendita superiore a 600 mq, anche per accorpamento di strutture commerciali esistenti: 75% della superficie di vendita;
- d) negli altri ambiti del tessuto urbano consolidato:
 - per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) con superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq, anche per accorpamento di strutture commerciali esistenti: 75% della superficie di vendita;
 - per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) con superficie di vendita superiore a 600 mq, anche per accorpamento di strutture commerciali esistenti: 100% della superficie di vendita;

Le stesse quantità di cui sopra dovranno essere reperite anche nel caso di insediamento di attività paracommerciali, di somministrazione alimenti e bevande e di ristorazione, assimilando la superficie di vendita a quella in cui ha libero accesso l'utenza.

Laddove l'esito della valutazione della domanda di sosta prodotta dallo Studio di impatto viabilistico dimostri la sussistenza di una domanda di sosta inferiore alle quantità minime di parcheggi indicate al comma precedente, si potrà procedere, sulla base degli orientamenti espressi dall'Amministrazione Comunale, all'eventuale monetizzazione delle quantità non necessarie.

Le dotazioni di parcheggi indicate al presente articolo possono essere soddisfatte, anche in toto e sulla base delle valutazioni dell'Amministrazione Comunale, da parcheggi privati.

51.3.6 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi, anche solo privati, secondo le dotazioni indicate al precedente articolo, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, valutato il contesto, la dimensione e la tipologia commerciale dell'attività da insediare, gli esiti delle valutazioni di impatto viabilistico e di accessibilità prescritti dalle presenti norme, di ammetterne la monetizzazione.

Per le medie strutture di vendita è comunque consentita la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree per spazi e servizi pubblici, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico, per gli esercizi di tipo TERZIARIO/PARACOMMERCIALE ricadenti all'interno dei comparti produttivi industriali o artigianali e destinati all'insediamento di attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande con SL superiore a 150 mq;
- sale da gioco o biliardo;
- bocciodromi, ecc.;
- sale congressi.

51.3.7 – MERCI INGOMBRANTI, NON FACILMENTE AMOVIBILI ED A CONSEGNA DIFFERITA

In recepimento a quanto indicato dalla D.g.r. 20 dicembre 2013 - n. X/1193 – *Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale"*, la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (quali ad esempio mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della Superficie Lorda (SL) complessiva. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Per tali specifiche attività, la superficie di parcheggi di cui al precedente articolo 51.3.4 è calcolata con riferimento al SL complessiva ed è ridotta della metà rispetto a quanto indicato allo stesso art. 51.3.4.

51.3.8 – ESERCIZIO CONGIUNTO DI ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO E DI VENDITA ALL'INGROSSO

In recepimento a quanto indicato dalla D.g.r. 20 dicembre 2013 - n. X/1193 – *Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale"*, l'esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio è ammessa qualora riguardi la vendita dei seguenti:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;

- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti, è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata per la vendita.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle di cui al comma 1, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Per tali specifiche attività, la superficie di parcheggi di cui al precedente articolo 51.3.4 è calcolata con riferimento al SL complessiva ed è ridotta della metà rispetto a quanto indicato allo stesso art. 51.3.4.

51.3.9 - CONTESTUALITÀ CON LE PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di Medie Superfici di vendita, l'approvazione del piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

51.3.10 - CONTESTUALITÀ COL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di costruire (o titolo equipollente) per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

ART. 52 – STAZIONI DI RIFORNIMENTO DI CARBURANTE E ATTIVITÀ COMPLEMENTARI

Le tavole C.1.n del PdR individuano le aree interessate da stazioni di rifornimento carburante esistenti e per le quali si conferma l'insediamento.

L'installazione di nuovi distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti è vietata all'interno del Tessuto urbano Consolidato, ad eccezione dei comparti di insediamento di Grandi Strutture di Vendita (GSV).

I nuovi distributori di carburanti sono insediabili unicamente lungo la viabilità principale e se posti al di fuori del Tessuto urbano Consolidato, ad eccezione delle porzioni di territorio eventualmente vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Per gli impianti, nuovi od esistenti, di distribuzione dei carburanti per autoveicoli è ammessa la realizzazione di una SL o SCOP complessiva non superiore a mq. 150, al fine di realizzare i locali o le strutture accessorie (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli, la vendita di accessori specifici, la somministrazione di alimenti e bevande) necessarie allo svolgimento dell'attività. In ogni caso, almeno il 15% dell'area di pertinenza del distributore di carburanti deve essere destinata a verde.

In applicazione dell'art. 8.4 dell'Allegato A alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017, sono esclusi dal computo della SL e della SCOP insediabili le SL destinate al ricovero del gestore, comprendenti locali spogliatoio e servizio igienico ad uso esclusivo, nella misura massima di 15mq. di SL.

In applicazione dell'art. 8.3 dell'Allegato A alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017, la SL e la SCOP di cui al precedente 3° comma sono incrementabili, in ragione delle seguenti fattispecie fra loro cumulabili fino al limite massimo del 50%:

- a) installazione di distributori di gas metano per autotrazione (+50%);
- b) installazione di distributori di GPL per autotrazione (+30%);
- c) realizzazione di parcheggi ad uso pubblico nel centro abitato, fino al raggiungimento dello standard richiesto per gli impianti di uguali dimensioni e caratteristiche secondo l'attuale normativa (+10%) ;
- d) adozione di misure ed impianti di risparmio energetico (+10% qualora si assicuri almeno il 50% del fabbisogno energetico attraverso fonti di energia rinnovabile; +20% qualora si assicuri almeno l'80% del fabbisogno); nel computo del fabbisogno energetico non dev'essere calcolato l'apporto energetico richiesto dai sistemi di pompaggio o compressione dei carburanti;

- e) installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici in comuni con almeno 10.000 abitanti (+15% per ogni colonnina a doppia erogazione), sempre che l'installazione di colonnine elettriche non sia obbligatoria ai sensi delle normative vigenti;
- f) realizzazione di attività di somministrazione di alimenti e bevande (+15%);
- g) realizzazione di officina per gli auto e i moto-veicoli (+15% se priva di attrezzature per l'installazione e l'assistenza per impianti a metano o GPL; +30% se dotata di attrezzature per l'installazione e l'assistenza per impianti a metano o GPL);
- h) realizzazione di almeno 2 piazzole attrezzate, collegate alle reti idriche, elettriche e fognarie, per lo stazionamento temporaneo di camper e roulotte (+30%).

Gli impianti per la distribuzione di carburanti sono sempre insediabili in tutti gli ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi.

Nelle aree di pertinenza dei distributori di carburanti ad uso pubblico sono insediabili tutte le attività compatibili o di servizio espressamente ammesse dalla legge o dalle norme regionali di settore (esercizi di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto nelle zone urbanistiche destinate alle attività produttive e nelle fasce di rispetto della viabilità, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle di cui alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017.

Per le aree ricomprese nel territorio del Parco Regionale del Campo dei Fiori, la fattibilità degli interventi ammessi dal PGT è subordinata alla verifica di compatibilità con le norme del PTC del Parco.

ART. 53 – AREE PER ATTIVITÀ TEMPORANEE - SPETTACOLI VIAGGIANTI - MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI

Per lo svolgimento di attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di grandi attrazioni (circhi, parchi di divertimento, e simili) sono utilizzabili solo le aree pubbliche individuate da apposita deliberazione di Giunta Comunale.

La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche ai sensi della L.R. 15/00 è ammissibile nelle aree del territorio comunale classificate come rete viaria (a condizione che venga emanata apposita ordinanza per la limitazione del traffico durante il periodo di svolgimento

delle attività) o ciclopedonale, nonché sulle aree destinate a qualunque titolo ad attività ed attrezzature pubbliche e collettive.

Identicamente è possibile svolgere sulle stesse aree le attività espositive temporanee su suolo pubblico di cui all'Art.12 del R.R. 5/03 sulle fiere.

Le indicazioni sopra riportate presuppongono comunque, per la loro attuazione, l'emanazione di appositi atti di autorizzazione temporanea da parte della competente autorità comunale.

ART. 54 - REGOLAMENTAZIONE SPECIALE PER AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
 TEMPORANEA – ATTIVITA' DI RECUPERO INERTI.

Le aree ove si svolgono, in via temporanea e sulla base di autorizzazione provinciale, attività di recupero o stoccaggio inerti sono inedificabili, fatta salva la possibilità di edificare guardanie, spogliatoi e servizi igienici per il personale, da realizzarsi entro un massimo di superficie coperta di 100 mq e con l'utilizzo di strutture prefabbricate amovibili, previa presentazione di apposito progetto edilizio da cui risulti sia il carattere temporaneo delle strutture sia l'impegno, unilaterale e irrevocabile del titolare dell'attività, alla rimozione delle strutture e al ripristino della natura agricola dell'area al termine dell'autorizzazione provinciale o della chiusura dell'attività.

Al fine della mitigazione paesistica delle attività in essere l'area deve essere piantumata lungo il bordo con essenze ad alto fusto, per una profondità minima di 10 m dal bordo esterno.

Il rilascio da parte del Comune del titolo autorizzativo per la realizzazione degli interventi ammessi è subordinato alla consegna di una fideiussione a garanzia delle opere necessarie al recupero e al ripristino finale dell'area a destinazione agricola.

Al termine dell'autorizzazione provinciale per lo svolgimento dell'attività le aree riassumono automaticamente la destinazione agricola. Esse devono pertanto essere ricondotte alla loro natura agricola.

ART. 55 - AREE AGRICOLE – CLASSIFICAZIONE, RUOLO E FINALITA'

Sono classificate come aree destinate all'agricoltura tutte quelle appartenenti al Sistema Rurale destinate allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali, intese quali attività economiche fondamentali dello sviluppo sostenibile locale, costituendo al contempo elemento insostituibile di presidio e difesa del territorio naturale ed elemento economico e di produzione del reddito coerente con i caratteri ambientali, storici e culturali del luogo.

Esse ricomprendono al loro interno le aree volte alla conduzione agricola (aree a pascolo, a prato, a colture foraggere e agricole in genere, incolti, ambiti delle infrastrutture e delle attrezzature agrarie), le zone boscate, le aree ad uso civico, e ogni altra area classificata come appartenente al Sistema Rurale dal presente PGT.

Per le aree del sistema agricolo forestale ricomprese nel Parco regionale del Campo dei Fiori vige la norma di prevalenza indicata all'art.64 delle presenti NTA (*Ambiti di valore paesistico e ambientale – Parco Regionale del Campo dei Fiori , Zone SIC e ZPS - Raccordo normativo con il PTC del Parco e con il Piano di Gestione delle zone ZPS e SIC*) e trovano, pertanto, prioritaria e prevalente applicazione le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (L.r.13/94 e s.m.i.), le norme dei relativi piani di settore e le norme dei Piani di Gestione dei SIC 20010003 VERSANTE NORD DEL CAMPO DEI FIORI e IT GROTTI CAMPO DEI FIORI a cui si rinvia espressamente.

Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica e perseguendo i seguenti obiettivi:

- salvaguardia degli elementi di naturalità e delle componenti ambientali del sistema rurale che strutturano la Rete Ecologica Comunale, quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc...
- salvaguardia della continuità e dell'integrità degli spazi aperti del sistema rurale, con la limitazione dell'edificazione per fini antropici e la regolazione dell'edificazione rurale, volta al riuso e al recupero del patrimonio edilizio esistente o, laddove ciò non sia possibile per esigenze della produzione rurale, perseguendo la localizzazione delle nuove strutture agrarie in prossimità di quelle esistenti;
- salvaguardia degli elementi morfologici del paesaggio agrario (siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione, zone umide, colture identitarie e ad alto capitale sociale, ecc...),

compresa la conservazione e la qualificazione paesaggistica delle strade interpoderali, anche attraverso il loro utilizzo ciclopedonale per la fruizione del sistema ambientale;

- inserimento paesistico delle strutture agrarie (nuove o esistenti), favorendone l'integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio e del sistema ambientale;

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per i singoli ambiti agricoli:

- obbligo di salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, sorgenti, boschi, siepi e vegetazione spontanea, zone umide, ecc...
- divieto di utilizzo di criteri colturali che determinino alterazioni del reticolo idrografico superficiale o che compromettano la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, rive e macchie vegetali, alberature isolate, ecc...
- obbligo di conservare le strade interpoderali e la viabilità agrosilvopastorale esistenti;
- obbligo di conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, con ammissibilità di limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze colturali.

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione, zone umide. La modifica di tali elementi è ammessa esclusivamente ai fini colturali purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

ART. 56- VALENZA PAESISTICA E AMBIENTALE DELLE AREE AGRICOLE.

56.1 - GENERALITÀ

Le aree agricole del territorio comunale rivestono molteplici ruoli di carattere paesaggistico e ambientale.

La tutela del paesaggio agrario è perseguita e ottenuta oltre che dalle presenti norme anche per il tramite di specifiche normative, quali ad esempio la tutela dei boschi derivante dai PIF (della Comunità Montana Valli del Verbano o del Parco regionale Campo dei Fiori) e dai vincoli di tutela del paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004, nonché dai vincoli di difesa del suolo (reticolo idrografico e componente geologica del piano).

La tutela dei caratteri ambientali sono perseguiti, oltre che dalle presenti norme:

- dal progetto di Rete Ecologica Comunale del PGT, che declina alla scala comunale anche gli obiettivi e i contenuti dei progetti di Rete Ecologica Provinciale (REP) e di rete Ecologica regionale (RER);

- dalle norme di pianificazione e gestione delle aree a più alta naturalità (parco regionale del campo dei Fiori, elementi della Rete Natura 2000, ecc...)
- dalle normative di settore afferenti le attività agricole e la tutela ambientale in genere;

56.2 - ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E DI AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DEL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE

Al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità e salvaguardia del sistema rurale e ambientale, il PGT ne tutela l'integrità e la continuità, salvaguardando, altresì, gli elementi di connessione ambientale esistenti e di quelli individuati dal progetto di Rete Ecologica Comunale.

In linea generale, pertanto, gli interventi di nuova edificazione e/o infrastrutturazione del sistema rurale e ambientale non devono indurre nuovi e maggiori gradi di frammentazione degli spazi aperti e non edificati del sistema rurale e ambientale.

A tal fine l'edificazione per le attività agricole dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) i nuovi edifici rurali o gli ampliamenti di edifici di aziende rurali che risultino già insediate (con edifici e infrastrutture) alla data di adozione del PGT, dovranno essere realizzati all'interno dei *comparti di insediamento delle strutture agrarie*, perimetrati con apposita grafia dalle tavole C.1.n del Piano delle Regole. L'edificazione all'esterno di tali comparti potrà essere concessa solo:
 1. nel caso in cui sia insufficiente l'estensione del comparto perimetrato in rapporto alle esigenze della produzione agricola e dei nuovi edifici o degli ampliamenti ad esse connessi. In tal caso i nuovi edifici o gli ampliamenti potranno essere realizzati all'esterno del comparto, in adiacenza al suo perimetro;
 2. nel caso in cui sia inderogabile la necessità, per esigenze produttive dell'azienda agraria, di realizzare strutture produttive delocalizzate rispetto al *comparto di insediamento delle strutture agrarie esistenti*.

In entrambi i casi di cui ai punti precedenti, la necessità di realizzare i nuovi edifici (escluso gli ampliamenti) dovrà essere dimostrata da una relazione agronomica asseverata che argomenti circa l'inderogabilità delle soluzioni proposte in termini di localizzazione, comprensiva della valutazione delle eventuali alternative di localizzazione disponibili per l'azienda agraria.

- b) i nuovi edifici di aziende agrarie che non siano già insediate, con proprie strutture, alla data di adozione del PGT, dovranno essere realizzati per nuclei addensati e non sparsi, nel rispetto dei limiti indicati dalle presenti norme. In questo caso la realizzazione della residenza per

l'imprenditore agricolo (fatte salve le residenze per i dipendenti) non è ammessa per i primi tre anni di esercizio del nuovo nucleo rurale.

- c) in ogni caso, in virtù degli obiettivi di sostenibilità del sistema rurale e ambientale delineati dal PGT, ad eccezione degli ambiti perimetrati come *comparti di insediamento delle strutture agrarie* nelle tavole C.1.n del PdR, non è mai ammessa l'edificazione di nuovi edifici di cui alla precedente lettera b) :
- negli ambiti agricoli e naturalistici del Lago;

Ai fini della tutela e della valorizzazione paesistica del sistema rurale e ambientale, le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) l'altezza massima degli edifici è fissata in 7,5 ml per le residenze agricole e in 8,5 ml per gli edifici produttivi, con esclusione degli impianti tecnologici (silos e altri impianti tecnologici);
- b) la tipologia e l'aspetto architettonico (anche rispetto ai materiali utilizzati e alla partitura delle aperture) dovranno riferirsi agli elementi della tradizione architettonica rurale locale (in coerenza con il Repertorio per gli interventi nel centro Storico), per quanto possibile e in relazione alle esigenze delle moderne metodologie di conduzione agraria;
- c) gli edifici rurali produttivi (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) potranno essere realizzati con sistemi prefabbricati, a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- d) i progetti per la realizzazione di nuovi edifici dovranno comprendere la descrizione del verde circostante esistente e, se del caso, la progettazione delle nuove sistemazioni a verde (di mitigazione del bordo e/o di compensazione del verde preesistente);
- e) in ogni caso:
 - i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici dovranno uniformarsi a quelli tipici dell'architettura rurale locale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali o a quelli definiti dal Repertorio degli interventi ammessi nel Centro Storico o, qualora approvato, del Piano del Colore;
 - le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria. Per gli edifici produttivi che utilizzino strutture prefabbricate, sono ammessi sporti di gronda fino a 2,00 m e falde con pendenze non inferiori al 30%;
 - i manti di copertura degli edifici residenziali o di quelli di piccole dimensioni devono essere realizzati in cotto in tinta naturale, con tegole a canale (coppi, portoghesi, ecc...) o marsigliesi;

- i manti di copertura degli edifici produttivi o comunque di grandi dimensioni potranno essere realizzati in lastre metalliche o cementizie o con altro materiale a tessitura semplice che persegua la mimesi delle coperture tradizionali, colorate nelle tinte del cotto o del verderame;
- la realizzazione di impianti tecnologici esterni agli edifici deve prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

Le disposizioni di cui al precedente comma devono essere rispettate, per quanto possibile, anche per gli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.

Per le nuove costruzioni da realizzarsi nelle zone a destinazione agricola ricomprese nel Parco Regionale del Campo dei Fiori (PFA - Parco Agricolo Forestale del PTC del Parco) dovrà inoltre essere rispettato quanto prescritto dalle norme del PTC e dal Piano per la Salvaguardia Paesistica delle zone PFA o da altro strumento attuativo.

Le strutture destinate all'allevamento di animali, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 m.

Le stesse disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nei confronti delle aree destinate a servizi pubblici, ad esclusione di quelle destinate a parcheggio o ad attrezzature per la fruizione del sistema rurale e ambientale.

Ai fini della tutela dei caratteri di continuità e integrità del sistema rurale e ambientale, nonché dei suoi caratteri paesistici, la recinzione delle aree resta di norma vietata. Essa è ammessa solo all'interno o lungo il perimetro individuato dalle tavole C.1.n del Piano delle regole:

- *dei comparti di insediamento delle strutture agrarie esistenti;*
- *delle residenze isolate in ambito agricolo;*
- *delle attività produttive isolate in ambito agricolo;*
- *delle aree agricole di fruizione ambientale;*
- delle attività turistico – ricettive isolate in area agricola.

In questi casi le recinzioni dovranno essere realizzate senza parti in muratura emergenti oltre la quota naturale del terreno e con rete metallica o con altri elementi trasparenti sovrastanti, che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio. Esse dovranno essere mascherate, verso il lato esterno, da siepi vegetali di specie autoctone congruenti con l'orizzonte fitoclimatico locale. Anche ai fini della salvaguardia degli elementi di connessione ecologica nonché di corretto inserimento paesistico, le recinzioni dovranno comunque essere realizzate con un franco libero dal terreno di almeno 30 cm e la distanza dal confine delle strade o dal ciglio delle strade interpoderali deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal confine stradale o

dal ciglio della strada interpoderale, derogabili solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di arretramento rispetto alla conformazione e all'estensione dell'area oggetto di recinzione.

Il divieto di recinzione, all'interno del sistema rurale e ambientale, vige con le seguenti eccezioni:

- recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni o di colture pregiate di particolare valore economico, da dimostrarsi tramite perizia agronomica asseverata. In questi casi le recinzioni temporanee non potranno avere carattere esteso e continuo, dovranno sempre garantire opportuni gradi di permeabilità e di connessione ecologica con gli ambiti naturali o le altre aree libere circostanti. Anche in questi casi è prescritto un franco libero dal terreno di almeno 30 cm, salvo che la perizia agronomica asseverata di cui sopra dimostri il rischio di danni alle piantagioni o alle colture da parte della fauna;
- recinzioni per animali, realizzabili unicamente con staccionate in legno formate da pali e traversi, a luce libera senza ausilio di reti o teli e con divieto di realizzazione di zocolature di base, oppure con pali e fili, anche elettrificati per animali;
- delimitazioni per allevamenti di elicoltura o simili, realizzabili unicamente con elementi asportabili infissi nel terreno e di altezza massima di 60 cm

Sono fatte salve le recinzioni esistenti e regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

Per le recinzioni da realizzarsi all'interno delle zone agricole del Parco Regionale del Campo dei Fiori zone PFA), oltre alle norme più restrittive eventualmente dettate dalle presenti norme, dovrà inoltre essere rispettato quanto prescritto dall'art.25 comma 6 e precisamente:

- *Art. 25.6 NdA PTC PRCF: Previo parere dell'ente parco e nel rispetto dei disposti di cui al successivo art. 36 possono essere realizzate, nelle aree attualmente destinate ad attività agricola, solo recinzioni connesse ad esigenze di tutela degli edifici agricoli e relative pertinenze, nonché quelle per l'esercizio di attività orto floro vivaistiche e di allevamento, da smantellarsi nel momento in cui cessino le attività agricole, orto floro vivaistiche e di allevamento; sono, inoltre, sempre ammesse le recinzioni a verde e quelle temporanee per la protezione di nuove vegetazioni o per altri motivi, da documentare presso l'ente parco, relativi all'esercizio dell'attività agricola;*

nonchè le ulteriori norme dettate dall'art 36.2 del PTC del Parco Regionale.

Sempre ai fini dell'integrità paesistico ambientale del sistema rurale e ambientale, nonché dei suoi gradi di permeabilità fruitiva e di utilizzazione:

- sono vietati tutti gli interventi che riducano la percorribilità delle strade interpoderali, dei sentieri e dei percorsi (anche ciclopedonali) esistenti e di progetto, anche attraverso la formazione di barriere, cancelli e ostacoli in generale;
- le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

Le strutture destinate all'allevamento di animali, ove ammesse, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 mt.

Resta comunque obbligatorio il mantenimento e il recupero dei muri o delle recinzioni poste a contenimento del terreno ed esistenti alla data di adozione del PGT.

All'interno delle zone a destinazione agricola del Parco (zone PFA) è vietato introdurre nuovi allevamenti suinicoli ed avicunicoli, ad esclusione di quelli non intensivi destinati all'uso familiare e agriturismo, a basso impatto ambientale, con un numero massimo di suini di 10 capi come previsto dall'art.25 comma 8 del PTC del Parco.

ART. 57- NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE IN AREE AGRICOLE

Gli interventi edilizi ammessi all'interno del sistema rurale e ambientale sono quelli indicati dal Titolo III della L.R. 12/2005, funzionali allo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile.

Le nuove residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola sono ammesse qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente e se effettivamente connesse alla presenza di strutture produttive (quali, ad esempio, stalle, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc.) per lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola.

I limiti di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo o per la realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive sono quelli disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005. Al fine del calcolo dell'edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agraria, anche se non contigui o situati in Comuni contermini (comma 5 art. 59 LR 12/05).

All'interno delle zone a destinazione agricola ricomprese nel Parco (zona PFA) ai fini del calcolo dell'edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, purché ricompresi entro il perimetro del Parco. All'interno delle stesse zone PFA dovrà inoltre essere rispettato il limite prescritto dall'art.25 comma 6 del PTC ovvero un indice di copertura massimo pari al 10% dell'intera superficie aziendale.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della disciplina urbanistica

(comma 6 art. 59 LR 12/05) nel caso in cui essa preveda il cambio di destinazione d'uso verso una funzione non agricola.

Oltre alle attività strettamente connesse alla produzione agricola sono ammesse, anche, le attività utili a sostenerne il reddito dell'imprenditore agricolo e a valorizzare la fruizione del sistema rurale, quali:

- le attività agrituristiche di cui alla legge regionale 31 gennaio 1992 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni;
- i parcheggi pertinenziali all'attività agricola o alla fruizione delle strutture agrituristiche di cui sopra;
- i parcheggi pubblici individuati dal Piano dei Servizi;
- le attrezzature leggere per la fruizione del sistema rurale e ambientale (piazzole di sosta, punti di ristoro), collocate negli insediamenti rurali esistenti o lungo la rete di fruizione del sistema rurale e ambientale, costituita dalla viabilità interpodereale, dalla ciclopedonalità o dalla sentieristica. A tal fine i percorsi di fruizione individuati dal PGT possono sempre essere dotati di fasce di verde di mitigazione o di attrezzature leggere per la fruizione.

Le attività di vendita dei prodotti agricoli sono ammesse:

- se strettamente connesse con l'unità agricola locale che li produce direttamente in loco;
- se lo spazio adibito alla vendita è inferiore a 150 mq.

Per le attività di vendita di prodotti orto-frutticoli o florovivaistici valgono le seguenti disposizioni:

- la Superficie di Vendita deve essere inferiore a 150 mq se la costruzione ha carattere autonomo e indipendente rispetto alle strutture di coltivazione/produzione dei prodotti orto-frutticoli o florovivaistici;
- lo spazio di vendita deve avere una Superficie di Vendita inferiore a 250 mq qualora la vendita sia effettuata direttamente all'interno delle serre;

Ad eccezione degli spazi di vendita interni alle serre, le quantità di cui ai due commi precedenti non sono cumulabili.

Per le attività di vendita di cui sopra è richiesto il reperimento di parcheggi privati nella misura del 100% della superficie di vendita. Nel caso di spazi di vendita all'interno di serre, il reperimento dei parcheggi privati è ridotto al 50%.

Nel caso di serre fisse, dotate di fondazioni o altre parti in muratura, la costruzione è considerata come infrastruttura produttiva agricola con conseguente applicazione del limite di copertura prescritto dal comma 4 art. 59 LR 12/05.

Ai sensi dell'art. 62, comma 1ter LR 12/05, le serre mobili, come definite dalla DGR 25 settembre 2017 - n. X/7117, non sono dettati specifici limiti edificatori o di superficie coperta, fatto salvo il rispetto di quanto indicato dalla stessa DGR n. X/7117 del 2017 o eventuali e ulteriori specifici limiti dettati dalle presenti norme per esigenze di salvaguardia della connessione ambientale.

In virtù del riconoscimento della pluralità di vocazioni proprie degli ambiti agricoli, non esclusivamente limitate alla produzione agricola, ma anche di natura ecologica, paesaggistica e di valorizzazione e tutela del sistema ambientale, le presenti norme dettano prescrizioni e indirizzi cui le attività presenti nel sistema rurale (agricole e non) devono conformarsi per un corretto rapporto con i caratteri rurali e naturali del territorio o per il corretto rapporto con il sistema edificato limitrofo.

ART. 58- PRESCRIZIONI SPECIALI PER L'EDIFICAZIONE NEI DIVERSI AMBITI DELLE AREE AGRICOLE

Sono dettate le seguenti prescrizioni per i diversi ambiti agricoli individuati dalle tavole C.1.n del PdR:

58.1- AMBITI AGRICOLI DEL SISTEMA RURALE ED AMBIENTALE DI RILEVANZA PAESISTICA.

58.1.1-AMBITI AGRICOLI DI CONNESSIONE AMBIENTALE.

Sono gli ambiti agricoli collinari o sporadicamente di fondovalle cui è riconosciuto un ruolo primario per il mantenimento delle connessioni ambientali ed ecologiche esistenti, sia in termini di penetrazioni del sistema del verde nell'urbano sia in termini di separazione tra i diversi ambiti edificati del Comune.

Essi corrispondono alle porzioni di territorio agricolo che si interpongono alla continuità del sistema urbano nelle porzioni principalmente comprese tra gli assi della ferrovia, della SS394 e della SP1, o comunque poste al bordo del tessuto urbano, che svolgono ruoli di connessione, cerniera, mitigazione e integrazione ambientale nei rapporti tra sistema rurale e ambientale e tessuto urbano.

Tali ambiti devono essere salvaguardati e mantenuti.

Gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione dovranno essere accompagnati da un progetto di inserimento ambientale che individui gli opportuni elementi di mitigazione paesistica di carattere vegetazionale compatibile con l'orizzonte fitoclimatico.

Laddove per la conduzione dei boschi presenti si renda necessaria la realizzazione di strutture di deposito o lavorazione temporanea dei legnami, esse dovranno avere carattere esclusivamente occasionale e

prevedere il ripristino dello stato dei luoghi sia dal punto di vista geomorfologico sia della copertura del suolo preesistente.

Tutti i fondi rurali ivi ricompresi partecipano, comunque, alla capacità edificatoria complessiva dell'azienda agraria interessata, ma la realizzazione fisica degli edifici e delle attrezzature dovrà avvenire solo nelle porzioni di sistema rurale di connessione ambientale posto a valle della SP1.

Non è ammessa la movimentazione del terreno o le alterazioni dell'andamento geomorfologico originario del territorio. Laddove tali interventi si rendano indispensabili per il mantenimento o il miglioramento dell'equilibrio idrogeologico delle aree, nonché per salvaguardare percorrenze interpoderali, per ricostituirne la continuità o per garantire l'accesso alle proprietà, l'intervento dovrà essere eseguito, previa presentazione di progetto edilizio presso gli uffici comunali, con il ricorso alle tecniche della bioingegneria e con riferimento agli interventi ammessi dalla DGR 6/48748 del 29/02/2000 *"Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"*.

Sono inoltre vietati stoccaggi di materiali all'aperto, ad eccezione di quelli temporanei relativi al raccolto dei prodotti agricoli coltivati.

I depositi di materiali legnosi derivanti dall'attività silvo-colturale non aventi carattere meramente episodico e temporaneo, devono essere improntati al rispetto del contesto paesaggistico, non devono comportare la modifica della geomorfologia dei luoghi e laddove comportino l'utilizzo di spazi aperti gli stessi devono essere oggetto di interventi di mitigazione e inserimento paesistico attraverso la piantumazione di siepi ed alberi ad alto fusto lungo i perimetri delle aree interessate.

58.1.2-AMBITI AGRICOLI E NATURALISTICI DEL LAGO.

Tali ambiti sono le porzioni di territorio agricolo ricomprese tra la SP1 e la battigia del Lago di Varese , tendenzialmente pianeggianti o degradanti verso il bacino lacuale.

Essi conservano una forte vocazione agricolo/produttiva.

Tali ambiti devono essere salvaguardati e mantenuti.

Ai fini della loro salvaguardia il divieto di edificazione è esteso anche agli edifici e alle strutture agrarie, fatti salvi gli insediamenti esistenti alla data di adozione del PGT, per i quali restano ammesse possibilità di ampliamento del 20% delle superfici coperte. In ogni caso l'ampliamento delle strutture esistenti dovrà comunque avvenire in continuità con l'insediamento produttivo esistente, con divieto di realizzazione di edifici isolati esterni al sistema aziendale esistente.

Gli interventi di ampliamento dovranno essere accompagnati da un progetto di inserimento ambientale che individui gli opportuni elementi di mitigazione paesistica di carattere vegetazionale compatibile con l'orizzonte fitoclimatico.

Tutti i fondi rurali ivi ricompresi partecipano, comunque, alla capacità edificatoria complessiva dell'azienda agraria interessata, ma la realizzazione fisica degli edifici e delle attrezzature dovrà avvenire all'esterno dell'ambito agricolo e naturalistico del Lago.

Non è ammessa la movimentazione del terreno o le alterazioni dell'andamento geomorfologico originario del territorio. Laddove tali interventi si rendano indispensabili per il mantenimento o il miglioramento dell'equilibrio idrogeologico, nonché per salvaguardare percorrenze interpoderali, per ricostituire la continuità o per garantire l'accesso alle proprietà, delle aree l'intervento dovrà essere eseguito, previa presentazione di progetto edilizio presso gli uffici comunali, con il ricorso alle tecniche della bioingegneria e con riferimento agli interventi ammessi dalla DGR 6/48748 del 29/02/2000 *"Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"*.

Sono inoltre vietati stoccaggi di materiali all'aperto, ad eccezione di quelli temporanei relativi al raccolto dei prodotti agricoli coltivati.

58.1.3-AMBITI AGRICOLI DEL PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI.

Sono costituiti dall'insieme delle aree agricole ricomprese nel perimetro del Parco regionale del Campo dei Fiori.

In tali ambiti vige la specifica normativa d'uso stabilita dal PTCP del Parco regionale del Campo dei Fiori, che risulta espressamente recepita dalle presenti norme anche per le parti eventualmente non espressamente richiamate.

In particolare, l'edificazione o il riutilizzo degli edifici esistenti all'interno del territorio del Parco Regionale è ammessa con le modalità e i limiti previsti dalla normativa del PTC del Parco e dei relativi piani di settore a cui si rinvia. Tra le altre norme di applicazione più diretta ed immediata si cita l'art. 36 (Norme di Salvaguardia paesistica) delle NTA del PTC del Parco:

36.2. In tutto il territorio del parco le recinzioni, laddove consentite dalle norme di zone e fatto salvo quanto ivi specificatamente previsto, possono delimitare la superficie di proprietà nella misura massima di 10 volte la superficie coperta dell'edificio ed avere le caratteristiche già citate al precedente art. 17 delle presenti NTA;

36.3. Ad integrazione delle specifiche norme di zona e fatte salve speciali disposizioni ivi contenute, in tutto il territorio del parco si applicano, per l'edificazione, i seguenti disposti:

- a) *in tutti gli edifici esistenti, gli interventi sulle parti esterne degli stessi devono essere effettuati con riguardo agli aspetti estetico-formali della tradizione dei luoghi sia per il colore che per la foggia e valore materico degli elementi architettonici e formali; analoga prescrizione vale per l'assetto compositivo del partito architettonico, specie per l'articolazione dei rapporti tra elementi pieni e vuoti delle fronti; nelle tinteggiature esterne degli edifici è fatto divieto del colore bianco e dell'impiego di finiture con materiali a base vinilica (intonaci plastici); per i serramenti esterni è fatto divieto di profilati metallici o in PVC, fatte salve le strutture in ferro che si riferiscono alle tradizioni costruttive locali; per le sole zone ICO sono ammissibili serramenti in alluminio purché non anodizzato bronzo o argento; per tutte le zone è fatto divieto l'utilizzo di oscuranti esterni in metallo;*
- b) *gli edifici accessori, ivi compresi i box per auto, non possono essere realizzati con manufatti prefabbricati, metallici e non, e devono avere copertura a falda, con l'eccezione di manufatti prefabbricati in legno predisposti direttamente dall'ente parco ai fini della fruizione didattico-scientifica;*
- c) *nella realizzazione e sistemazione dei giardini e delle aree di pertinenza degli edifici devono essere conservate:*
- le principali caratteristiche morfologiche del terreno;*
 - le piante d'alto fusto presenti, salvo eventuali soggetti deperienti o pericolanti o, nel caso di giardini storici, ritenuti non coerenti con l'impianto dei giardini a seguito di studi per il loro recupero filologico;*
 - i nuovi impianti di giardino e la modificazione degli esistenti sono da realizzarsi con essenze preferibilmente autoctone;*
 - i piazzali, i viali, le piste d'accesso devono essere realizzate con materiali filtranti;*
- d) *l'autorizzazione e la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (FER), è disciplinata dalla d.g.r.18 aprile 2012, n. 3298 "Linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (FER) mediante recepimento della normativa nazionale in materia", dalla d.g.r. 12 giugno 2015, n. 3706 "Approvazione del programma energetico ambientale regionale (PEAR) integrato con la valutazione ambientale strategia (VAS)" e dalla d.g.r. 30 luglio 2015, n. 3905 "Piano Energetico Ambientale Regionale: recepimento delle determinazioni dell'autorità di bacino per il fiume Po in relazione alla compatibilità degli impianti idroelettrici e indicazioni relative ai procedimenti amministrativi per la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili". Tali impianti dovranno essere realizzati con tecnologie a minimo impatto visivo*

e integrate nel paesaggio mediante opportuna disposizione e senza alterazione delle caratteristiche architettoniche, stilistiche e materiche degli edifici; sono altresì ammesse realizzazioni a terra solo se accompagnate da idonee mitigazioni a verde o comunque inserite in strutture coerenti con i caratteri tradizionali e la morfologia dei luoghi. In ogni caso deve essere effettuata preliminarmente un'analisi di dettaglio finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, cercando di non interessare edifici o parti di edifici di valore storico-ambientale e privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.

36.4. Ad eccezione della zona "ICO" e "VP" e fatte salve le specifiche norme di zona, in tutto il territorio del parco è vietata la realizzazione di piscine e campi da tennis, quali pertinenze di abitazioni private; nelle zone "VP" la realizzazione di tali strutture dovrà avvenire previo accordo con l'Ente gestore a seguito di un'attenta analisi dei caratteri tipologici e formali del complesso villa-parco senza compromettere il disegno del giardino e le essenze di pregio in esso contenute nonché modificare il profilo e l'andamento del terreno al di fuori dell'area concordata per la realizzazione di tali strutture; nell'ambito di tale accordo si stabilirà un vincolo di prelievo dell'acqua ai fini di tutela delle aree boscate limitrofe dagli incendi; le attrezzature per gli altri sport sono ammesse, al servizio di abitazioni private, solo qualora non comportino alterazioni della morfologia del suolo;

36.6. Gli interventi sui rustici esistenti in tutto il territorio del parco, con l'esclusione delle parti ricomprese in parco naturale, sono disciplinati dal presente articolo, nel rispetto della normativa per le zone in cui detti rustici ricadono, e dalle norme del Piano di Governo del territorio dei comuni per le fattispecie di intervento che il presente articolo demanda a tale disciplina.

Il PTC non ammette il recupero ed il riutilizzo con destinazione residenziale dei rustici ricompresi in zona "PAT".

Per gli interventi di recupero finalizzato alla trasformazione della destinazione, ad esclusione agricola, demandati agli strumenti urbanistici comunali, sui rustici esistenti sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, nonché quelle opere di ripristino di parti ammalorate o pericolanti imposti dall'autorità comunale a tutela della pubblica incolumità.

Ai fini della presente norma per rustici si intendono quegli edifici, originariamente destinati a ricovero di attrezzature agricole ovvero al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale, con esclusione di quelle che risultano già abitazioni, nonché quelle o costituenti infrastrutture produttive di tipo agricolo o privi di destinazione funzionale allo stato accertabile o documentabile.

Non sono in ogni caso da ritenersi rustici:

- le strutture precarie (caratterizzate dall'impiego diffuso di materiali quali lamiera, legname, eternit, materiali di recupero etc.);*

- *gli edifici o porzioni di essi costruiti dopo il 1967 in assenza di titolo abilitativo;*
- *gli edifici o porzioni di essi edificati in virtù della L.R. 93/80 edificati successivamente all'entrata in vigore del presente PTC;*
- *gli edifici o porzioni di essi edificati in virtù della L.R. 12/05 edificati successivamente all'entrata in vigore della variante 2015 o oggetto di sanatorie edilizie a qualunque titolo e destinazione.*

Il recupero dei rustici non è consentito in aree definite a rischio idrogeologico molto elevato e/o in classe IV^a di fattibilità geologica come individuata negli studi geologici a corredo degli strumenti urbanistici comunali.

Gli strumenti urbanistici comunali dovranno individuare i rustici che, per valenza dei caratteri tipologici e formali esistenti e per connotazioni e visuali paesaggistiche, anche con riferimento al grado di sensibilità paesistica del contesto in cui si collocano, sono da assoggettarsi a vincolo conservativo integrale, per i quali prevedere interventi fino alla lett. c) dell'art. 27 della L.R. 12/05 e dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 (restauro e risanamento conservativo) ed in ogni caso inibire la trasformazione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione.

Ai fini della presente norma i rustici sono indicativamente suddivisi nelle seguenti tipologie secondo la consistenza del volume che racchiude l'involucro edilizio (vuoto per pieno):

- a) *rustici aperti su almeno su tre lati, quali fienili costituiti da semplicipilastrini con copertura formanti una tettoia o porticati. I rustici che fanno parte di questa tipologia sono recuperabili ai soli usi agricoli eventualmente in atto, limitate alla gestione del fondo di proprietà o a funzioni agricole re-insediate senza modifiche della sagoma esistente. Nei soli casi in cui si trovino nelle aree di pertinenza di edifici esistenti già destinati ad usi abitativi, ed in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e di strada di accesso esistente, potranno essere recuperati quali accessori della residenza. L'intervento finalizzato al recupero dovrà essere rispettoso delle caratteristiche architettoniche e materiche dell'edificio ed in genere dei caratteri tradizionali riferiti a tali tipologie di edifici esistenti nel parco. Il PGT dovrà individuare i rustici in prossimità delle abitazioni per i quali è ammessa la trasformazione ai fini accessori alla residenza e dovrà disciplinare le modalità di intervento per il recupero dei rustici individuando specifiche prescrizioni sotto il profilo paesaggistico.*
- b) *rustici di volume inferiore a mc. 100,00. I rustici che ricadono in questa tipologia sono recuperabili ai soli usi agricoli o, per le funzioni eventualmente in atto, limitate alla gestione del fondo di proprietà, nonché a funzioni agricole re-insediate, senza modifiche della sagoma esistente. L'intervento dovrà garantire il decoro dei prospetti e il mantenimento delle*

caratteristiche materiche originarie. Nei soli casi in cui si trovino nelle aree di pertinenza di edifici esistenti già destinati ad usi abitativi, ed in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e di strade di accesso esistenti, potranno essere recuperati quali accessori della residenza. L'intervento finalizzato al recupero dovrà essere rispettoso delle caratteristiche architettoniche e materiche dell'edificio ed in genere dei caratteri tradizionali riferiti a tali tipologie di edifici esistenti nel parco. Il PGT dovrà individuare i rustici in prossimità delle abitazioni per i quali è ammessa la trasformazione ai fini accessori alla residenza e dovrà disciplinare le modalità di intervento per il recupero dei rustici individuando specifiche prescrizioni sotto il profilo paesaggistico.

- c) *rustici di volume compreso fra 100,00 e 600,00 mc. Questi edifici sono sempre recuperabili con il mantenimento o il reinsediamento delle funzioni agricole nei limiti delle disposizioni igienico-sanitarie vigenti oppure ai soli fini di presidio rurale.*

Sarà possibile un recupero ad usi residenziali nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- non è ammesso il recupero ai fini residenziali per gli edifici che ricadono nelle aree PAT, ad eccezione dei casi in cui le schede di intervento relative alle aree PAT ammettano il recupero ai fini residenziali, nonché per quelli che ricadono nelle zone PF poste ad una distanza dagli ambiti urbanizzati superiore a m. 150,00;*
- per gli edifici in cui sia garantito l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla collettazione fognaria, e l'accesso avvenga da strade già esistenti; nel caso in cui l'area non sia già servita dalle reti di pubblici servizi è facoltà del Comune ammettere il recupero dell'edificio assoggettando l'intervento a permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere mancanti;*
- con attenta valutazione della sostenibilità del carico antropico conseguente alla trasformazione nel contesto ambientale esistente; in particolare nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti nel Parco a tutela della biodiversità ed in genere degli aspetti ambientali.*

Ove specificatamente indicato dagli strumenti urbanistici comunali, ove le condizioni ambientali lo consentano e l'impatto in termini di infrastrutturazione e servizi risulti compatibile con il contesto ambientale, sono ammissibili le destinazioni turistico-ricettive. Il PGT dovrà puntualmente individuare gli edifici per i quali è ammessa tale destinazione e definire le modalità di corretto inserimento paesistico ambientale degli interventi rispetto al contesto, assoggettando al permesso di costruire convenzionato o a Piano Attuativo gli interventi.

Gli strumenti urbanistici comunali potranno prevedere modesti ampliamenti, in misura non superiore al 20% del volume dell'involucro esistente. Dovranno altresì disciplinare le prescrizioni di natura paesistica che dovranno essere rispettate nella realizzazione dell'intervento. Per tutti gli edifici della presente tipologia presenti nelle aree di pertinenza di edifici esistenti già destinati ad usi abitativi, già destinati ad usi abitativi o per i quali è autorizzata la trasformazione ad uso residenziale, è ammesso il recupero quali accessori della residenza nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche definite dal PGT come specificato al comma precedente.

- d) *rustici di volume superiore a 600,00 mc. Questi edifici sono sempre recuperabili con il mantenimento o il re-insediamento delle funzioni agricole nei limiti delle disposizioni igienico-sanitarie vigenti oppure ai soli fini di presidio rurale.*

Sarà possibile un recupero ad usi residenziali nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- non è ammesso il recupero ai fini residenziali per gli edifici che ricadono nelle aree PAT, ad eccezione dei casi in cui le schede di intervento relative alle aree PAT ammettano il recupero ai fini residenziali, nonché per quelli che ricadono nelle zone PF poste ad una distanza dagli ambiti urbanizzati superiore a m. 150,00;*
- per gli edifici in cui sia garantito l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla collettazione fognaria, e l'accesso avvenga da strade già esistenti; nel caso in cui l'area non sia già servita dalle reti di pubblici servizi è facoltà del Comune ammettere il recupero dell'edificio assoggettando l'intervento a permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere mancanti;*
- con attenta valutazione della sostenibilità del carico antropico conseguente alla trasformazione nel contesto ambientale esistente; in particolare nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti nel Parco a tutela della biodiversità ed in genere degli aspetti ambientali.*

Gli strumenti urbanistici comunali dovranno individuare gli edifici rustici che potranno essere recuperati ai fini residenziali e disciplinare le modalità di intervento rispetto alla situazione di urbanizzazione delle aree, assoggettando ove occorra gli interventi al permesso di costruire convenzionato o a piano attuativo. Ove specificatamente indicato dagli strumenti urbanistici comunali, ove le condizioni ambientali lo consentano e l'impatto in termini di infrastrutturazione e servizi risulti compatibile con il contesto ambientale, sono ammissibili le destinazioni turistico-ricettive. Il PGT dovrà puntualmente individuare gli edifici per i quali è ammessa tale destinazione e definire le modalità di corretto inserimento paesistico ambientale

degli interventi rispetto al contesto, assoggettando al permesso di costruire convenzionato o a Piano Attuativo gli interventi. Gli strumenti urbanistici comunali potranno prevedere modesti ampliamenti, in misura non superiore al 10% del volume dell'involucro esistente. Dovranno altresì disciplinare le prescrizioni di natura paesistica che dovranno essere rispettate nella realizzazione dell'intervento.

- e) *Ruderi. Sono così definiti i resti di edifici o di manufatti che, per loro dimensione, stato di abbandono e condizione generale non consentono una piena riconoscibilità dell'aspetto originario del manufatto stesso. Nel caso di costruzioni edilizie si considerano, in ogni caso, "ruderi" quei manufatti che abbiano murature in elevazione aventi un'altezza media, determinata lungo il perimetro, non superiore a mt. 2,00. Su detti immobili, previa presentazione di documentazioni scritto-grafiche e storico-catastali in grado di accertarne la preesistente consistenza e di consentire una ridefinizione "filologica" del manufatto, sono ammessi interventi di ricostruzione dell'edificio, mantenendo le caratteristiche peculiari. Tali opere, quando dimostrate ammissibili, vengono ricomprese tra le opere di ristrutturazione edilizia come definite alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05 e dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. Non sono ammessi ampliamenti volumetrici.*

A seguito della ricostruzione tali edifici potranno essere utilizzati per il re-insediamento delle funzioni agricole, nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti, oppure ai fini di presidio rurale.

Per gli edifici agricoli edificati in virtù della L.R. 93/80 antecedentemente alla data di entrata in vigore del PTC, è ammesso il recupero ai fini residenziali per la sola parte già destinata a residenza dell'agricoltore.

Il recupero ad usi residenziali comporterà la sottoscrizione di impegnativa alla manutenzione delle strade di accesso che potranno essere opportunamente sistemate conservando caratteristiche del fondo e dimensioni compatibili con il contesto ambientale.

I rustici posti in qualunque zona del parco, con l'esclusione delle aree ricomprese in parco naturale, di proprietà del parco o di altro ente con esso convenzionato, sono recuperabili con finalità pubblica o di interesse pubblico.

I recuperi dovranno riproporre tipologie e materiali tradizionali secondo quanto disciplinato dall'"Abaco Morfologico e paesaggistico delle tipologie rurali e degli interventi nelle zone di Salvaguardia Ambientale", conservando portici e loggiati.

Gli incrementi volumetrici laddove ammissibili non dovranno avere carattere superfetativo o di aggiunta volumetrica incoerente con la tipologia dell'edificio.

Non sono ammesse in ogni caso nuove recinzioni.

E' ammessa la sistemazione delle aree esterne di pertinenza, conformemente alle norme del PTC, fino ad un limite massimo di 1000 mq. e comunque da verificarsi nel rispetto delle caratteristiche ambientali del contesto.

Per le aree agricole ricomprese nelle zone ICO del Parco Regionale del Campo dei Fiori, inoltre, trovano applicazione prioritaria e prevalente le norme dell'art. 33 (Zone ICO) delle NTA del PTC, così formulate:

33.2. *Gli interventi interessanti le aree ricadenti in zona ICO sono soggetti oltre che alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali urbanistici e a quelle del presente piano, nonché alle procedure di legge.*

I fondi agricoli ricompresi nel perimetro del Parco Regionale partecipano comunque alla capacità edificatoria complessiva dell'azienda agraria interessata, ma la realizzazione fisica degli edifici e delle attrezzature dovrà avvenire su ambiti esterni.

ART. 59 - AMBITI BOSCHIVI

Le tavole C.1.n e C.2.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano le aree boscate presenti alla data di adozione della Variante Generale, così come desunti dalla documentazione del PIF della Comunità Montana Valli del Verbano e dal PIF del Parco regionale del Campo dei Fiori.

Esse ricomprendono anche porzioni di territorio sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 RDL del 30 dicembre 1923, n°3267, istituito nel territorio comunale con delibera n°71 del 20 novembre 1943.

In attesa dell'approvazione del Piano di Indirizzo Forestale del Parco regionale del Campo dei Fiori e in attuazione di quanto ammesso dalla lettera a) comma 3^a dell'art.14 delle NTA del PTCP vigente, tutte le aree boscate individuate dalla cartografia del Piano delle Regole costituiscono, comunque, perimetrazione delle aree boscate effettuata ai sensi dell'art. 42 della LR5 dicembre 2008, n.31 sulla base delle definizioni di cui comma 1 e 2 dello stesso articolo. Sono comunque soggette a salvaguardia anche le eventuali diverse indicazioni contenute nel PIF del parco adottato.

La delimitazione delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco stabilite dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) sono comunque immediatamente esecutive a prescindere dal loro corretto recepimento all'interno della cartografia del PGT.

In attuazione della stessa legge regionale di settore, sono obiettivi prioritari del Comune il potenziamento, il miglioramento e il presidio delle aree agro-silvo-pastorali del territorio comunale.

Gli interventi di trasformazione del bosco, nello stato di fatto oltre che quello individuato dalle tavole del PGT, sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dagli enti competenti (Provincia).

Tutte le aree boschive sono sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

59.1 – ZONA A PARCO FORESTALE DEL PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI

Nelle aree classificate come zona a Parco Forestale dal PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori, la gestione del bosco è prioritariamente finalizzata alla valorizzazione e tutela delle superfici forestali autoctone, considerate come insieme delle loro componenti arboree, floristiche e faunistiche. In tali ambiti non è consentita la nuova edificazione.

ART. 60- NORMATIVA D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE PERTINENZE EXTRAGRICOLE IN AMBITO AGRICOLO

Le tavole C.1.n individuano, all'interno del sistema rurale e ambientale, i comparti edificati e isolati a destinazione non agricola (*residenze o attività produttive isolate in ambito agricolo*) nonché le *aree agricole di fruizione ambientale*.

In sede di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo equipollente sono ammesse piccole rettifiche ai perimetri indicati dalle cartografie di piano finalizzate a garantire una piena coerenza tra stato fisico dei luoghi e disciplina urbanistica ed edilizia (precisazione delle geometrie delle recinzioni esistenti, degli accessi carrai e pedonali, ecc.), senza che ciò costituisca variante al PdR.

Per tutti i comparti non agricoli posti in ambiti agricoli sono dettati i seguenti obiettivi e le seguenti azioni di tutela e conservazione della qualità paesistica locale:

- a) tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito o dalle strade interpoderali del sistema rurale e ambientale, con particolare riferimento ai corpi edilizi e ai manufatti edilizi (recinzioni, muri di contenimento, edifici pertinenziali, aree di manovra o di parcheggio, ecc..) mediante mascheratura con alberi, arbusti, rampicanti o tappezzanti. Laddove ammessi, i progetti di ampliamento, ristrutturazione o sostituzione edilizia, nonché quelli per la realizzazione di recinzioni o edifici accessori, saranno comprensivi della documentazione progettuale relativa agli elementi di mitigazione di cui sopra;
- b) conservare le aree verdi esistenti, al netto di quelle interessate dagli eventuali interventi di ampliamento "una tantum" ai sensi dell'art. 42 delle presenti NTA, ammessi unicamente per le attività residenziali, per la realizzazione di edifici pertinenziali ed accessori o di pavimentazioni pedonali o carrabili al servizio dell'edificio principale;

Per i comparti di cui al presente articolo sono dettate le seguenti norme d'uso, anche ai sensi del comma 4 punto3) art.10 della LR 12/05.

Per le aree edificate in ambito agricolo ma non agricole, di cui al presente articolo ricomprese nel Parco Regionale del Campo dei Fiori vige la norma di prevalenza di cui all'art. 64 (*Ambiti di valore paesistico e ambientale – Parco Regionale del Campo dei Fiori , Zone SIC e ZPS - Raccordo normativo con il PTC del Parco e con il Piano di Gestione delle zone ZPS e SIC*) delle presenti norme..

Per gli edifici non agricoli posti all'interno delle zone PFA del PTC del Parco (non individuati cartograficamente dalla Variante), in recepimento a quanto ammesso dall'art. 25 del PTC del Parco, sono considerati ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.27 della L.r. 12/2005 nonché la realizzazione di ampliamenti nella misura massima del 20% del volume, volumi tecnici e pertinenze degli edifici stessi. Ristrutturazione ed eventuali ampliamenti non sono comunque ammessi per gli edifici ricadenti in classe IV di fattibilità geologica mentre è ammessa la demolizione con ricostruzione solo in caso di comprovato degrado strutturale o di edifici pesantemente impattanti sul paesaggio.

Nella zona PFA del PTC del Parco non sono in ogni caso ammessi ampliamenti per insediamenti produttivi e/o commerciali e riconversioni di edifici edificati in virtù delle norme ex L.r. 93/80 e s.m.i. o oggetto di sanatoria edilizia.

Resta fermo che gli edifici edificati in zona PFA ai sensi degli artt. 59-60 della L.r. 12/2005 o della ex L.r. 93/80 dovranno essere mantenuti alla destinazione agricola in virtù dell'atto di vincolo previsto dalle norme richiamate.

60.1 - RESIDENZE ISOLATE IN AMBITO AGRICOLO

Per le residenze isolate in ambito agricolo individuate dalle tavole C.1.n del PdR sono ammesse le funzioni:

- residenziale;
- funzioni ricettive non alberghiere ai sensi dell'art 18 e al Capo III della LR 27/2015.

Il cambio di destinazione d'uso verso attività ricettive non alberghiere, laddove necessario ai sensi della legislazione vigente, non comporta l'insorgenza di fabbisogno di aree per servizi pubblici.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento, "una tantum", della SL esistente, fino ad un massimo di 40 mq.

Gli interventi edilizi potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di edificabilità territoriale IT = esistente + quota “una tantum” art. 42 NTA.
- altezza massima degli edifici H = esistente o 7,50 m se superiore all’esistente;
- indice di copertura IC = esistente + 10%
- superficie a verde minima Ve min = 70%

La realizzazione di recinzioni lungo il perimetro individuato dalle tavole C.1.n del PdR è ammessa secondo le modalità indicate al precedente articolo 56.2, fatte comunque salve le recinzioni esistenti regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

Laddove si dimostri, su base documentale, che eventuali edifici residenziali non agricoli, pur se esistenti alla data di adozione della Variante Generale, non siano stati ricompresi nella perimetrazione delle residenze isolate in ambiti agricoli, si applicheranno, per essi, le norme di cui al presente articolo. In tal caso sarà considerata quale area di pertinenza (recintabile), ai sensi del presente articolo, quella già recintata alla data di adozione della variante (se regolarmente assentita) o una superficie di terreno non superiore a 5 volte la superficie coperta dell’edificio, da individuare all’atto della richiesta dei titoli abilitativi su apposita cartografia catastale.

Sono inoltre consentiti:

- il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell’art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche. Il recupero del sottotetto per fini abitabili assorbe le quote di ampliamento “una tantum” ammesse;
- la realizzazione di edifici accessori per una superficie coperta massima pari al 10% della superficie scoperta, con il limite massimo di 20 mq e la realizzazione di posti auto coperti (autorimesse), anche in edificio autonomo, nel limite massimo di 1 mq ogni 10 mc di volume urbanistico esistente. In entrambi i casi la loro struttura edilizia non potrà superare i 3 ml fuori terra e dovrà essere opportunamente mascherata, verso l’esterno, con siepi vegetali.
- la realizzazione di percorsi pedonali, parti pavimentate carrabili o impianti di servizio necessari all’utilizzo delle aree per le funzioni ammesse.

60.2 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ISOLATE IN AMBITO AGRICOLO

Per le attività produttive isolate in ambito agricolo individuate dalle tavole C.1.n del PdR sono ammesse le destinazioni d’uso esistenti.

Sono inoltre ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia, comunque da effettuarsi, anche per SCOP inferiori, all'interno del sedime dell'edificio esistente;

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali, senza incremento della SL esistente, con altezza massima dei nuovi edifici di 7,5 m e IC (riferito al perimetro individuato dalle tavole) non superiore al 45%.

A valle del cambio di destinazione d'uso di cui sopra si applicano, per gli edifici interessati dal cambio d'uso, le norme di cui al precedente articolo 60.1.1.

All'interno del perimetro individuato dalle tavole C.1.n e all'esterno della sagoma esistente sono realizzabili unicamente impianti tecnologici inderogabili ai fini della sicurezza sui luoghi di lavoro, di loro rispondenza ai requisiti igienico/sanitari nonché a quelli di adeguamento al superamento delle barriere architettoniche;

La realizzazione di recinzioni lungo il perimetro individuato dalle tavole C.1.n è ammessa secondo le modalità indicate al precedente articolo 56.2, fatte comunque salve le recinzioni esistenti regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

E' inoltre consentita la realizzazione di percorsi pedonali, parti pavimentate carrabili o impianti di servizio necessari all'utilizzo delle aree per le funzioni ammesse.

60.3 - AREE AGRICOLE DI FRUIZIONE AMBIENTALE

Le tavole C.1.n del PdR individuano un'area agricola in prossimità del tessuto urbano consolidato che per caratteri morfologici e per la vicinanza con il sistema ciclopedonale posto lungo la direttrice Laveno-Varese si presta a funzioni di supporto alla fruizione del sistema ambientale.

In tale area, oltre alla conduzione agricola, è ammesso:

- la realizzazione di un punto di ristoro, anche con attività di somministrazione di alimenti e bevande, con SL non superiore a 75 mq;
- la realizzazione di edifici accessori per il noleggio di biciclette o altri ausili per la fruizione ciclabile o pedonale del sistema ambientale, con SL non superiore a 25 mq;
- la realizzazione di strutture per il ricovero di cavalli e le attività di maneggio, per una superficie non superiore a 50 mq;

Le strutture edilizie dovranno essere realizzate secondo le modalità costruttive indicate, per le aree agricole, al precedente articolo 57.

Non sono comunque ammesse attività ricreative o fruibili che arrechino disturbo all'ambiente.

60.3 BIS – ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE ISOLATE IN AMBITO AGRICOLO

Per le attività turistico ricettive isolate in ambito agricolo individuate dalle tavole C.1.n del PdR sono ammesse le funzioni:

- le attività di somministrazione alimenti e bevande e le attività ristorative in genere;
- funzioni ricettive ai sensi della LR 27/2015.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento, “una tantum”, della SL esistente, fino ad un massimo di 10 mq.

Gli interventi edilizi potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di edificabilità territoriale IT = esistente + quota “una tantum” di cui al precedente comma.
- altezza massima degli edifici H = esistente o 5,50 m se superiore all’esistente;
- indice di copertura IC = esistente + 5%
- superficie a verde minima Ve min = 50%

La realizzazione di recinzioni lungo il perimetro individuato dalle tavole C.1.n del PdR è ammessa secondo le modalità indicate al precedente articolo 56.2, fatte comunque salve le recinzioni esistenti regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

E’ inoltre consentita la realizzazione di percorsi pedonali, parti pavimentate carrabili o impianti di servizio necessari all’utilizzo delle aree esterne per le funzioni ammesse.

60.4 - TRASFORMAZIONE D’USO DEGLI EDIFICI AGRICOLI DISMESSI DALL’ATTIVITÀ AGRICOLA

Per gli edifici che saranno dismessi dall’uso agricolo durante il periodo di vigenza del presente PGT si dettano, ai sensi del comma 4 punto3) art.10 della LR 12/05, le seguenti norme d’uso.

Per procedere al cambio d’uso di edifici agricoli dismessi devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- dismissione o ritiro dall’attività agricola, che deve risalire ad almeno un triennio antecedente la data di richiesta del cambio di destinazione d’uso e deve essere attestata dalla Provincia;
- conformazione a struttura muraria chiusa almeno su tre lati;

- iscrizione degli immobili al catasto urbano;
- la presenza delle opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla loro realizzazione, da parte del proprietario, contestualmente al cambio d'uso, secondo le modalità fissate dal permesso di Costruire o dal titolo equipollente ad esso connesso.

Le destinazioni ammesse in caso di cambio d'uso sono:

- residenziale, nei limiti fissati dalle presenti norme;
- residenziale finalizzata all'insediamento esclusivo di attività ricettive non alberghiere di cui all'art.18 e al Capo III della LR 27/2015, con esclusione delle aziende e attività ricettive all'aria aperta e nei limiti fissati dalle presenti norme;
- servizi privati connessi alla fruizione del sistema ambientale, comprese attività di ristorazione e di somministrazione alimenti e bevande;
- servizi pubblici.

Il cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale non potrà dar luogo a un numero di unità abitative residenziali maggiore di quelle originariamente connesse all'attività agricola.

Qualora il cambio di destinazione d'uso riguardi unità immobiliari originariamente non destinate a residenza agricola, sarà ammesso, unicamente, l'insediamento delle altre destinazioni d'uso ammesse.

Nei casi indicati dalla LR 27/2015, l'insediamento di attività ricettive non alberghiere può essere effettuato anche senza cambio d'uso dell'edificio.

L'insediamento delle nuove funzioni di cui al comma 3 è ammesso, per singoli edifici, con il recupero e l'utilizzo del volume geometrico esistente, se regolarmente assentito, attraverso interventi di:

- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;

Se il cambio d'uso riguarda l'insediamento di residenze unifamiliari è consentito, inoltre, un incremento "una tantum", pari al 20% della SL esistente, con un limite di 40 mq di SL massima realizzabile.

Nel caso di cambio d'uso di edifici o di gruppi di edifici che eccedano, complessivamente, i 300 mq di SL, il cambio d'uso è soggetto al rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato che stabilisca, sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, le aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare e le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi.

Il cambio d'uso per attività ricettive non alberghiere, in ogni caso, non determina l'insorgenza di fabbisogno di aree per servizi pubblici, fatta salvo il reperimento dei posti auto provati sufficienti a soddisfare la domanda di sosta attesa.

L'area pertinenziale recintabile, se non già individuata su base documentale o non già recintata con recinzione regolarmente assentita alla data di adozione del PGT, deve essere individuata, nella pratica edilizia per la richiesta del cambio d'uso. In tal caso essa non potrà eccedere di 5 volte la superficie coperta dell'edificio principale oggetto di cambio di destinazione d'uso (accessori esclusi).

Resta fermo che gli edifici edificati in zona PFA ai sensi degli artt. 59-60 della L.r. 12/2005 o della ex L.r. 93/80 dovranno essere mantenuti alla destinazione agricola in virtù dell'atto di vincolo previsto dalle norme richiamate.

ART.61 – TUTELA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DI CUI AL D.LGS 42/2004

I beni storici e culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 nel Comune di Gavirate sono individuati dalle tavole C.1.n, C.2.1, C.3.1 e C.3.2 del PdR.

Sono inoltre assoggettate a vincolo del d.lgs. 42/2004 li immobili appartenenti allo Stato, alla Regione o al Comune, nonchè ad ogni altro istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro, se aventi più di settant'anni, fino all'avvenuta verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse culturale o paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini degli articoli 10 e 142 del D.Lgs. 42/2004, o in base alla legge, a termini degli articoli 10, 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori culturali o paesaggistici oggetto di protezione.

Gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici soggetti a tale vincolo sono quelli indicati dalla cartografia del PGT o dalle norme di attuazione, fatta salva l'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Culturali.

In caso di intervento edilizio o di trasformazione del territorio, i proprietari hanno l'obbligo di presentare oltre alla documentazione prescritta per il rilascio del permesso di costruire (o equipollente), idonea documentazione di progetto alle amministrazioni competenti e astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione di legge.

**ART. 62 – SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO ED ARTISTICO
DIFFUSO**

Il Piano delle regole partecipa all'azione di tutela del patrimonio storico diffuso attraverso le presenti norme, la specifica regolamentazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi nei nuclei di antica formazione e sugli edifici storici della tradizione rurale.

ART. 63 – TUTELA DEI BENI PAESISTICO AMBIENTALI DI CUI AL D.LGS 42/2004

I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 nel Comune di Gavirate sono:

- a) le aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, individuate **DM 30 settembre 1955** nella “ zona a valle della strada provinciale Varese – Laveno”;
- b) le aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, individuate **DM 18 gennaio 1962** nella “ zona costiera del Lago di Varese”;
- c) fascia di tutela del lago di Varese, ai sensi della **lettera b, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**, estesa per una profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- d) fascia di tutela del Fiume Bardello e di altre porzioni del reticolo idrico principale, ai sensi della **lettera c, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**, estesa al corso fluviale e alle relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna;
- e) territorio ricompreso nel Parco Regionale del Campo dei Fiori, ai sensi della **lettera f, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**.
- f) aree boscate ai sensi della **lettera g, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**, ovvero i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;

Ai sensi della lettera a) comma 2 art. 142 del D.Lgs.42/2004 non sono sottoposte a vincolo paesaggistico le aree sopra indicate di cui alle lettere b), c) f) e g) 1° comma art. 142 D.Lgs.42/2004, se alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici vigenti come zone territoriali omogenee A e B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Tale esclusione non si applica alle zone A e B di cui sopra, se ricomprese nel territorio del Parco Regionale del Campo dei Fiori, ai sensi delle modifiche apportate al D.Lgs.42/2004 dal D.Lgs. 63/2008.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori culturali o paesaggistici oggetto di protezione.

Con particolare riferimento al vincolo di cui alla lettera a) del 1° comma del presente articolo (**DM 30 settembre 1955** nella “ zona a valle della strada provinciale Varese – Laveno”), nel caso di interventi di edificazione è fatto divieto di occludere la vista panoramica percepibile dalla SS394, da dimostrarsi previa produzione di apposite simulazioni delle visuali in sede di presentazione del progetto edilizio. In ogni caso gli edifici da realizzarsi a valle della strada dovranno essere posti ad una distanza minima dal ciglio stradale

non inferiore a 10 metri e non erigersi oltre la quota di 2 metri da quella del piano stradale antistante il fronte dei nuovi edifici. Ciò fatto salvo eventuali diverse limitazioni e prescrizioni dettate dall'atto di Autorizzazione Paesaggistica di cui al D.Lgs.42/2004 rilasciato per gli interventi.

In caso di intervento edilizio o di trasformazione del territorio, i proprietari hanno l'obbligo di presentare oltre alla documentazione prescritta per il rilascio del permesso di costruire (o equipollente), idonea documentazione di progetto alle amministrazioni competenti e astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione di legge.

ART. 64 – AMBITI DI VALORE PAESISTICO E AMBIENTALE – PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI , ZONE SIC E ZPS - RACCORDO NORMATIVO CON IL PTC DEL PARCO E CON IL PIANO DI GESTIONE DELLE ZONE ZPS E SIC.

Le tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano, con apposito simbolo grafico, le zone del P.T.C. del Parco Regionale del Campo dei Fiori, istituito con L.R. 19 marzo 1984 n. 17. Esse sono:

- Riserva naturale parziale del Monte del Campo dei Fiori (art. 19 N.T.A. del P.T.C. del PRCF)
- Beni di rilevanza naturalistica e/o geologica (art. 21 N.T.A. del P.T.C. del PRCF – Il lett.a) Laghetto della Motta d'oro)
- Siti della rete natura 2000 (art. 22 N.T.A. del P.T.C. del PRCF - Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT2010401 “Parco Regionale Campo dei Fiori”, Sito di importanza comunitaria (SIC) IT2010003 “Versante Nord del Campo dei Fiori”, Sito di importanza comunitaria (SIC) IT2010004 “Grotte del Campo dei Fiori”);
- Geositi e altri elementi di rilevanza geologica e naturalistica (Art. 23 N.T.A. del P.T.C. del PRCF - a) Ex Cava Rusconi di Casciago, per la porzione in territorio di Gavirate);
- Zona a parco forestale (art. 24 N.T.A. del P.T.C. del PRCF)
- Zona a parco forestale - agricolo (art.25 N.T.A. del P.T.C. del PRCF)
- Zona di interesse storico-ambientale (art.28 N.T.A. del P.T.C. del PRCF - SA 6 - Cà de Monti)
- Zona di iniziativa comunale orientata (Art.33 N.T.A. del P.T.C. del PRCF)

All'interno del perimetro del Parco Regionale del Campo dei Fiori vige il principio di prevalenza delle norme fissate dal PTCP rispetto a quelle eventualmente previste dal PGT, se e in quanto in contrasto. Pertanto le norme del Parco sono recepite di diritto nel PGT, anche se non materialmente allegate, e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Nel territorio del Parco Regionale del Campo dei Fiori trovano applicazione, oltre alle norme del PTC – articolate in norme di inquadramento, norme di zona e norme di settore – a cui si rinvia espressamente,

anche le previsioni dei relativi Piani di settore, con particolare riferimento al Piano di Salvaguardia Paesistica SA 6 - Cà de Monti, al Piano di Salvaguardia Paesistica per le zone a Parco Forestale Agricolo (PFA), al Piano per la Tutela Geologica ed idrogeologica e al Piano per la Fruizione Pubblica e l'attività Turistico-ricettiva, la disciplina prevista per la Riserva parziale Monte Campo dei Fiori prevista dall'art.19 del PTC del Parco.

In particolare, per gli interventi di natura edilizia sono espressamente richiamati i contenuti dell'art. 36 (norme di salvaguardia paesistica), dell'art.38 (norme per la tutela geologica e idrogeologica), dell'art.43 (viabilità) e dell'art.44 (infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico).

Nelle aree classificate come "zona di iniziativa comunale orientata" dal Piano Territoriale di Coordinamento del PRCF il Comune può esercitare la pianificazione urbanistica nel rispetto dei contenuti dell'art. 33 delle N.T.A del PTC.

Sino al recepimento, da parte del PTCP, delle norme fissate per il Centro Storico di Cà de Monti dal PGT, vige comunque la regolamentazione urbanistica già fissata dal Piano di settore vigente.

La cartografia del Piano delle regole individua l'ambito del Parco Naturale approvato con L.r. 17/2005 (ora L.r. 16 del 16.07.2007), per il quale si rimanda alla disciplina delle norme di salvaguardia previste nella stessa legge istitutiva.

La perimetrazione cartografica delle zone PF e PFA del PTC del Parco, per le porzioni attestata sulla quota di livello di 400 m. s.l.m., così come rappresentata sulle tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole – non costituisce elemento conformativo del regime giuridico e amministrativo dei suoli. In tali porzioni di Parco, le richieste di trasformazione del suolo dovranno pertanto essere accompagnate da un apposito rilievo altimetrico che dimostri l'effettiva quota altimetrica (sul livello del mare) a cui si collocano gli interventi da assentire e, conseguentemente, l'effettiva zona di appartenenza del terreno o dell'edificio oggetto di intervento.

La cartografia del Piano delle regole individua, inoltre, i seguenti ambiti di protezione elevata (progetto della Rete Natura 2000) ricompresi all'interno del Parco Regionale del Campo dei Fiori:

- Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT2010401 "Parco Regionale Campo dei Fiori"
- Sito di importanza comunitaria (SIC) IT2010003 "Versante Nord del Campo dei Fiori"
- Sito di importanza comunitaria (SIC) IT2010004 "Grotte del Campo dei Fiori"

All'interno di questi ambiti vige un vincolo particolare di tutela ambientale di cui il Parco Regionale è l'ente gestore. Tutte le attività e le trasformazioni devono essere conformi a quanto previsto dal Piano di Gestione e assentite dall'ente gestore del vincolo.

Ulteriormente, la cartografia del Piano delle regole individua anche l'ambito di protezione elevata del progetto della Rete Natura 2000 - Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT2010501 "Lago di Varese" – esterna al Parco Regionale. Anche in questo caso, tutte le attività e le trasformazioni devono essere conformi a quanto previsto dal Piano di Gestione e assentite dall'ente gestore del vincolo.

Il PGT individua nel Piano dei Servizi, quale atto di maggior definizione, le aree definite "importanti per il mantenimento della connettività ecologica" dal Piano di Gestione del SIC, sottoponendo gli interventi ammessi a specifica valutazione di Incidenza.

Trovano comunque applicazione quanto previsto dall'art. 7 del PTC del Parco in merito alle aree della rete Biodiversità ("Contratto di rete").

Per tutte le aree ricomprese nelle zone Buffer previste nei Piani a tutela dei SIC e ZPS si rimanda alle relative norme, nonché alle previsioni relative alla specifica Valutazione di Incidenza.

ART. 65 - AMBITI DI VALORE PAESISTICO INDIVIDUATI DAL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE – RELAZIONI CON IL PPR

Il complesso delle presenti norme, nonché delle indicazioni contenute nel Documento di Piano, partecipa alla definizione degli elementi di tutela della *"Fascia collinare, Ambito dei Paesaggi delle colline pedemontane – Unità tipologica dei Paesaggi della naturalità della montagna e delle dorsali"* individuati dal Piano Paesaggistico Regionale sul territorio Comunale.

A tal fine, e per quanto non già eventualmente indicato negli altri articoli delle presenti norme, gli interventi da realizzare sul territorio devono perseguire gli indirizzi di tutela fissati dal Volume 3 del PPR e riportati nella relazione del Documento di Piano, ed in particolare:

a) centri storici.

Il Piano delle regole partecipa all'azione di tutela attraverso la specifica regolamentazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi nei nuclei di antica formazione e sugli edifici storici della tradizione rurale.

b) elementi di frangia

Questi ambiti, classificati dal PdR come di connessione ambientale del sistema rurale, in diretto rapporto con il sistema infrastrutturale (SP1, SS394, ferrovia) e il sistema edificato, sono riconosciuti quali elementi di criticità paesaggistica. L'apparato normativo del PdR detta quindi precise limitazioni d'uso e trasformazione (anche da parte dell'imprenditore agricolo) delle aree. Alle aree di frangia e di connessione ambientale sono poi assegnati valori ambientali diffusi che comportano la tutela delle

direttrici di penetrazione del verde agricolo o boschivo all'interno del tessuto urbano. Queste penetrazioni scandiscono, infatti, la successione tra i vuoti e i pieni dell'insediamento e partecipano a rallentare gli episodi conurbativi.

c) elementi del verde

Il PdR individua, laddove esistenti, gli elementi assoggettati dal PdR a specifico vincolo li connette al sistema della rete verde comunale attraverso specifiche previsioni di tutela. Essi sono ripresi dalla Carta del Paesaggio Comunale del Documento di Piano (Tav A.3.1) che evidenzia le relazioni intercorrenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo. Il Piano dei Servizi individua gli elementi costitutivi della rete ecologica e gli ambiti di salvaguardia dei corridoi e dei varchi ecologici che partecipano alla strutturazione della rete verde regionale.

d) presenze archeologiche

Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni fornite dal PPR individuando, su segnalazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia gli ambiti soggetti a particolari regimi di tutela (art. 71.6 NTA).

Per tali ambiti il Piano delle regole e il Piano dei Servizi fissano cartograficamente l'areale di rispetto paesistico.

La cartografia di piano individua poi gli altri edifici soggetti a tutela (principalmente quelli religiosi) per i quali sono prescritti il mantenimento e l'ammissibilità di interventi di restauro e risanamento conservativo.

In ogni caso i committenti e i progettisti degli interventi ammessi, nonché degli strumenti pianificatori, sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale e a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti e gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale.

Su tutto il territorio comunale è vietata la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati. L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri enti eventualmente competenti, regola le modalità di accesso alla viabilità agrosilvopastorale a specifiche categorie di utenti.

ART. 66 – SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI DIFFUSI

Il PGT, attraverso i suoi elaborati, persegue la salvaguardia dei valori paesaggistici diffusi, cioè anche degli aspetti di rilevanza paesistica eventualmente non tutelati per legge.

Gli ambiti del sistema rurale di cui agli articoli da 55 a 59 delle presenti norme sono riconosciuti quali ambiti di interesse paesaggistico, da tutelare e difendere con l'applicazione delle specifiche norme ivi fissate o delle altre disposizioni contenute qui o negli altri elaborati di PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

Il PGT, attraverso i suoi elaborati grafici, recepisce e specifica inoltre gli elementi della rete ecologica provinciale individuati dal PTCP vigente, in gran parte coincidenti con gli ambiti agricoli o boschivi individuati dal Piano delle Regole.

La rete ecologica comunale individuata dalle tavole di PGT, con particolare riferimento alla tavola A.3.2 del Documento di Piano e alla cartografia del Piano dei Servizi, è elemento strutturale del sistema paesistico comunale. Nel Piano dei servizi è indicata la normativa di tutela generale e specifica delle aree ricomprese nella rete ecologica comunale.

Il Piano dei Servizi individua inoltre le aree urbane che partecipano alla formazione del sistema verde locale, di supporto alla rete ecologica comunale pur non facendone parte.

Per esse il PdS detta specifiche norme di salvaguardia e di utilizzo.

ART. 67 - OBIETTIVI E INDIRIZZI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Il PGT persegue obiettivi di miglioramento della qualità paesaggistica del territorio comunale. Concorrono al raggiungimento della migliore qualità paesaggistica del territorio comunale tutti gli elaborati del PGT. Anche attraverso la pianificazione attuativa e il convenzionamento degli atti abilitativi diretti (permesso di costruire convenzionato) sono perseguiti i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

A) mitigazione visiva dei nuovi insediamenti ottenuta mediante interventi vegetazionali.

Tali interventi saranno così differenziati per funzione:

- lungo i lati ove fosse presente viabilità stradale di carattere urbano o sovralocale, oltre alla funzione di mitigazione dell'impatto visivo gli interventi di mitigazione dovranno svolgere la funzione di barriera di attenuazione acustica;
- verso il territorio agricolo gli interventi avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo.

B) connessione fra il verde urbano e il verde agricolo di valenza paesistico ambientale.

Oltre che nelle porzioni specificamente individuate dal PGT, anche negli altri interventi di trasformazione, ove possibile, dovranno essere previste dotazioni vegetazionali (arboree o arbustive) destinate a garantire o a migliorare la connessione fra gli spazi verdi posti all'interno del territorio edificato ed il territorio agricolo posto all'esterno.

Gli interventi dovranno relazionarsi con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc.) e con questi integrarsi.

C) integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.

La qualità architettonica degli edifici da realizzare dovrà essere tale da porsi in positivo rapporto dialettico sia con l'edificato esistente costituendo cerniera fra i diversi scenari paesaggistici.

La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Gli interventi di mitigazione e connessione ambientale dovranno perseguire la più alta fruibilità ambientale: saranno pertanto previsti idonei percorsi pedonali e ciclabili.

Il PGT compie anche un'azione di controllo paesaggistico delle trasformazioni territoriali al fine di perseguire gli obiettivi dichiarati di qualità paesaggistica.

A tal fine sono applicati i criteri indicati dalle linee guida regionali in materia di cui al successivo art.69.

La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Gli interventi di mitigazione e inserimento paesistico delle trasformazioni, e gli interventi mirati alla difesa e al consolidamento del suolo, nonché alla realizzazione di infrastrutture, dovranno fare ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica, avvalendosi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia.

Costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico i seguenti documenti:

- DGR 6/48748 del 29/02/2000 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"
- Allegato alla DGR 16039 del 16/01/2004, "La valorizzazione delle aree verdi",
- DGR 9/2727 del 22/12/2011 " linee guida per il governo del territorio – paesaggi periurbani"

Per gli interventi che comportino la piantumazione di specie arboree o arbustive si utilizzeranno specie autoctone facendo prioritariamente riferimento alle indicazioni fornite dai PIF vigenti al momento dell'attuazione, comunque integrabile con i contenuti pertinenti della citata DGR 6/48470 del 29 febbraio 2000.

I progetti edilizi dovranno ottemperare a quanto segue:

- non sono ammesse variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 1,00, aventi il fine di livellare le aree pertinenziali immediatamente attorno all'edificio,

- le modifiche altimetriche del terreno rese indispensabili per garantire l'accessibilità, dovranno essere le minime possibili; a tal fine il progetto dei percorsi e tracciati dovrà recare chiara dimostrazione della minimizzazione di scavi e riporti,
- in ogni caso è vietata la realizzazione di muri di contenimento aventi altezza maggiore di m 1,50; la sistemazione di dislivelli maggiori dovrà essere effettuata integrando (o sostituendo) i muri di contenimento con le tecniche dell'ingegneria naturalistica sopra richiamate.

ART.68- ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

Per tutti gli interventi edilizi e di trasformazione sono indicati i seguenti elementi di mitigazione e compensazione:

- nella fase di progettazione esecutiva, in ottemperanza ai disposti del D.M. LL.PP. 11/03/88 n. 127, dovranno essere determinate, sulla base di prove dirette, le caratteristiche geologico-tecniche del sito, per l'adeguata definizione del piano di posa delle fondazioni e il più corretto dimensionamento delle stesse.
- negli atti progettuali dovranno essere chiaramente indicate le metodologie di smaltimento delle acque di gronda e degli scarichi delle acque reflue, nonché indicato il loro recettore. La raccolta e il corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto dovranno essere effettuate nel rispetto del reticolato idrografico esistente.
- qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.
- è necessario che siano sempre garantiti gli interventi di manutenzione del reticolato idrografico minore e di quello artificiale.
- I corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno per quanto possibile subire intubamenti di sorta, restringimenti di alveo e rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione agli impluvi minori, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia.

Dovranno inoltre essere osservati i seguenti **elementi prescrittivi**:

- illuminazione esterna, pubblica e privata, realizzata in conformità ai disposti della LR 27.03.2000 n.17 “misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all’inquinamento luminoso” ed ai criteri fissati nella DGR 20.09.2001 n.7/6162.
- requisiti di efficienza energetica stabiliti dalla DGR 22.12.2008 n.VIII/8745 “determinazioni in merito alle disposizioni per l’efficienza energetica degli edifici”.
- criteri di sostenibilità ambientale relativi al risparmio idrico, RR 2/2006 (art.6).
- valutazioni previsionali di clima acustico ai sensi della L. 447/1995 e s.m.i.
- verifica della presenza, al momento della pianificazione attuativa, di attività classificate come “insalubri” in base al DM 05.09.1994 verificando le relative distanze di rispetto dalle previste residenze.
- in caso di trasformazioni di aree con pregresse attività produttive, possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, occorre prevedere indagine preliminare sui parametri oggetto di presumibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d’uso previste dal PGT, attuando la procedura dell’art.242 – Titolo V – Parte Quarta – del DLGS 152/06 e s.m.i.
- ottemperanza alla fascia di rispetto dei pozzi idropotabili soggetti alle limitazioni imposte dalla DGR 10.04.2003 n.7/12693.
- rispetto delle indicazioni contenute nel RR 24.03.2006 n.4 “disciplina dello smaltimento delle acque di pioggia e di lavaggio delle aree esterne”, in attuazione dell’art.52, comma 1, lettera a) della LR 12.12.2003, n.26.
- rispetto alle sorgenti di radiazioni non ionizzanti le fasce di rispetto devono essere determinate in base al DM 29.05.2008.
- per il consumo di suolo agricolo, incremento del 5% del contributo di costruzione da destinare esclusivamente ad interventi di compensazione naturalistica e/o forestale, come richiesto dall’art.43, comma 2 bis, della LR 4/2008 (DGR 22.12.2008, n.8/8757).

ART. 69 – CLASSIFICAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE E VALUTAZIONE DI INCIDENZA PAESISTICA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI.

In applicazione dei contenuti del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) sono stati recepiti gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica ivi delineati per la pianificazione urbanistica definendo un assetto insediativo che ha mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a mantenere le visuali

panoramiche, a preservare dall'edificazione extragricola le aree rurali che connotano morfologicamente il paesaggio del territorio comunale.

Sono state inoltre definite negli articoli delle presenti norme specifici indirizzi per l'edificazione, con richiamo continuo all'utilizzo del *Repertorio degli interventi edilizi ammessi*, finalizzati a garantire un adeguato assetto paesaggistico del tessuto edificato.

Al fine di integrare le azioni sopra delineate con operazioni di controllo della qualità paesistica delle operazioni di trasformazione del territorio, la tavola A.3.5 del Documento di Piano "*Carta della sensibilità paesaggistica*" classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:

1 = molto bassa;

2 = bassa;

3 = media;

4 = alta;

5 = molto alta.

La classificazione di cui sopra è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

Essa indica il livello di sensibilità paesaggistica delle singole porzioni del territorio comunale ed è propedeutica alla verifica dell'incidenza paesistica delle trasformazioni territoriali da effettuarsi in sede di progettazione e di successiva istruttoria da parte dell'ente competente.

Essa consente di individuare il livello di sensibilità paesistica del sito interessato dal progetto e di gestire correttamente il processo di verifica dell'incidenza paesistica di ogni progetto, secondo le procedure ed i criteri, proposti dalle disposizioni regionali in materia ed in particolare dalla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

Tale verifica deve essere effettuata anche con l'ausilio di un'apposita relazione e dell'eventuale materiale cartografico necessario alla piena comprensione degli effetti paesaggistici dell'intervento, predisposto a cura del progettista e costituente parte integrante del progetto inoltrato per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

ART. 70 - DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI VINCOLATI

I beni e le aree sottoposti ad un regime di vincolo, a norma della legislazione vigente e dei piani sovraordinati, sono individuati dalle tavole del P.d.R., con particolare riferimento alle tavole C.2.n.

Per quanto eventualmente non individuato nelle tavole grafiche, valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia di beni ed aree soggette a regime di vincolo, oltre a quanto prescritto agli articoli di cui al presente Titolo.

Ai beni e alle aree interessate da un regime di vincolo sono applicabili gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria degli ambiti su cui ricadono. Eventuali limitazioni alla possibilità di esercitare tale diritto sono previste dalla normativa vigente e negli articoli successivi.

ART. 71 - VINCOLI AMMINISTRATIVI

I vincoli amministrativi presenti o istituiti sul territorio comunale sono:

71.1 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.

È la fascia di rispetto definita dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 e s.m.i..

Essa è indicata nelle tavole del P.d.R. per l'applicazione dei prescritti vincoli d'inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti cimiteriali, non necessitano di variante al PGT.

Su tali aree, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1957, n. 983 e ripreso dall'art. 28 della L. n. 166/2002), è consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto.

All'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia.

In caso di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione su diverso sedime e con diversa localizzazione) sono ammessi spostamenti di SL e di sedime unicamente finalizzati ad ampliare la distanza preesistente dal limite cimiteriale.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

71.2 - FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE.

E' la fascia di rispetto di 100 m definita dal punto 1.2 dell'allegato 4 della Delibera 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento e individuata dalla cartografia del PGT.

All'interno di tale fascia vige un vincolo di inedificabilità assoluta, fatto salvo il mantenimento degli edifici, delle strutture e degli impianti esistenti.

Per gli edifici e le attrezzature esistenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia.

In caso di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione su diverso sedime e con diversa localizzazione) sono ammessi spostamenti di SL e di sedime unicamente finalizzati ad ampliare la distanza preesistente dal limite del depuratore.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto del depuratore conseguenti ad interventi sugli impianti non necessitano di variante al PGT.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

É comunque consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto.

71.3 - FASCE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE DELLE LINEE AEREE DI ELETTRODOTTI.

Nella cartografia del P.d.R. sono indicate le linee di alta tensione presenti sul territorio comunale.

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art.6 del DPCM 8 luglio 2003, approvata con D.M. 29 maggio 2008 e relativi allegati, la distanza di prima approssimazione è fornita dagli enti gestori relativamente a ciascun lato dell'asse di percorrenza dell'elettrodotto.

La DPA corrisponde ad una distanza dal centro della linea, proiettata in pianta sul livello del suolo, che garantisce che ogni punto proiettato sul suolo esternamente alla DPA si trovi anche all'esterno della fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti e internamente alla DPA, i richiedenti dovranno calcolare la specifica fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

Per fascia di rispetto di cui al precedente comma deve intendersi lo spazio circostante ad un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità ammissibile fissato dalla legge.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità (3 microtesla) definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

Nel caso in cui nelle fasce di rispetto siano localizzati spazi destinati al parcheggio o alla permanenza temporanea ed occasionale di persone dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, nelle aree ricadenti all'interno della Distanza di prima approssimazione (Dpa) si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

71.4 - FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE – ATTIVITÀ AMMESSE

All'interno delle fasce di rispetto stradali individuate dalla cartografia del Piano delle regole sono consentite le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti;
- parcheggi;
- opere di verde e di arredo stradale;
- opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
- percorsi pedonali e piste ciclabili;

- strutture di servizi tecnologici di interesse pubblico (distribuzione e trasformazione energia elettrica, gas, infrastrutture della rete idrica, telefonica, ecc...);
- pensiline per i pubblici esercizi di trasporto
- impianti tecnologici al servizio della rete stradale
- stazioni di rifornimento carburanti e attività complementari annesse, nei limiti indicati dal precedente articolo 52 o comunque dalla legislazione di settore vigente.

La realizzazione degli interventi ammessi dal presente articolo è comunque soggetto all'ottenimento di autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada antistante.

Per le aree ricomprese nel territorio del Parco Regionale del Campo dei Fiori, la fattibilità degli interventi ammessi dal PGT è subordinata alla verifica di compatibilità con le norme del PTC del Parco.

71.5 - FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO.

Le infrastrutture della ferrovia sono salvaguardate dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento ai contenuti dell'art.49 del DPR 753/1980.

Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza inferiore a 30 m dal limite della zona di occupazione della rotaia più vicina, fatte salve le deroghe eventualmente concesse dall'ente proprietario della tratta ferroviaria.

Allo stesso modo non è possibile costruire recinzioni ad una distanza inferiore a 6 m. Laddove le recinzioni siano di altezza inferiore a m 1,50 la distanza può essere diminuita a 5 m.

Le fasce di rispetto individuate dalla cartografia del Piano delle regole comprendono le aree interessate dalla linea ferroviaria FNM, dalla Stazione e da tutti gli apprestamenti tecnici, i servizi e gli edifici ad essa collegati. Nell'edificio della stazione possono essere insediati oltre agli apprestamenti tecnici di servizio all'attività ferroviaria, anche le attività paracommerciali di servizio agli utenti ferroviari e attività di servizio pubblico in genere.

71.6 - AREE DI RISCHIO ARCHEOLOGICO.

Il PdR individua nella sua strumentazione cartografica le aree di rischio archeologico.

Esse sono le aree all'interno delle quali la Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia ha fornito indicazioni di avvenuto ritrovamento di reperti archeologici e per le quali il PdR definisce i perimetri delle aree da sottoporre ad un regime di attenzione.

All'interno delle aree appositamente perimetrate e dei perimetri del Centro storico ogni intervento che comporti scavi o movimentazione di terra deve essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia affinché sia possibile valutare ogni possibile interferenza con

presenza archeologiche e sia possibile eseguire un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui sarà ritenuto opportuno da parte dell'ente ministeriale.

ART. 72 - VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO

I vincoli di difesa del suolo presenti nel territorio comunale sono:

72.1 - ZONE DI RISPETTO POZZI E SORGENTI (D.LGS 152/2006)

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 94 del D.lgs. n. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulle tavole del Piano delle regole sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta. Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dall'art.94 comma 3 del D.Lgs. 152/2006, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
2. Zona di rispetto e di protezione. L'estensione delle zone di rispetto di tipo geometrico deve essere di 200 m di raggio dal punto di captazione ed approvvigionamento ad uso idropotabile (art. 94 comma 6 D.lgs. 152/06 e d.g.r. 7/12693 del 10/4/2003).

In tale area è vietata la presenza di centri di pericolo, quali:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

- apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Le opere o le attività sopra indicate, se presenti nelle zone di rispetto devono essere allontanate ove possibile e in ogni caso devono essere messe in sicurezza.

L'attuazione, in queste zone, di interventi quali:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche,

è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti a una ripermutazione della zona di rispetto secondo i criteri idrogeologico o temporale, con le modalità riportate nel D.G.R. 6/15137 del 1996.

Nel caso delle fognature sono da prevedere ulteriori sistemi di protezione quali per esempio la protezione a "doppia camicia" o altro.

Nel caso di realizzazione di nuovi punti di captazione della risorsa idrica per il consumo potabile umano, l'ubicazione dovrà essere preceduta dalla delimitazione delle fasce di rispetto secondo il criterio temporale previsto nel DGR 6/15137 del 1996 e in seguito alla realizzazione di specifiche prove di portata per valutare il grado di produttività e di potenzialità del nuovo impianto.

72.2 - FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO - VINCOLO DI POLIZIA IDRAULICA, AI SENSI DEL R.D.523/1904 E R.D. 368/1904;

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale e minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati di "INDIVIDUAZIONE DEL

RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)” allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.

72.3 - CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA AI SENSI DELLE DGR 22 DICEMBRE 2005, N. 8/1566 E DGR 28 MAGGIO 2008, N. 8/7374.

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nell’Indagine Geologico tecnica di supporto al PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

Sulla base della mappatura della carta di sintesi le classi di fattibilità sono state riportate anche all’interno della cartografia del Piano delle regole.

Tale cartografia fornisce quindi anche indicazioni in ordine alle limitazioni e alle destinazioni d’uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

72.4 – VINCOLO IDROGEOLOGICO - ART. 1 R.D.L. DEL 30 DICEMBRE 1923, N° 3267.

La cartografia di piano individua le aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 R.D.L. del 30 Dicembre 1923, n° 3267, istituito nel territorio comunale con delibera n° 71 del 20 Novembre 1943, cioè *“...i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli artt. 7, 8 e 9 (di cui al R.D.L.) possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque”*.

L’individuazione degli ambiti soggetti a vincolo idrogeologico operata dalle tavole C.2.n del PdR è da intendersi quale ausilio agli uffici comunali per l’individuazione delle aree interessate dal vincolo. Tuttavia il regime di vincolo deriva direttamente dall’individuazione di dettaglio operata dal decreto di apposizione del vincolo stesso, che trova, pertanto, prioritaria e prevalente applicazione rispetto alle eventuali difformi indicazioni contenute nelle tavole del PdR e del PGT in genere.

Tali aree partecipano alla dotazione edificatoria complessiva dell’azienda agraria secondo i disposti di cui all’art.59 della LR12/05, ma gli interventi edilizi dovranno essere realizzati all’esterno degli ambiti vincolati.

Per i terreni vincolati la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura è subordinato non solo ai vincoli di ammissibilità individuati dal PIF vigente, ma anche alla preposta autorizzazione regionale di cui all’art. 7 del R.D.L. e alle modalità da essa prescritte.

72.5 - RISPETTO DELLE ZONE SIC E ZPS

Per tutte le aree ricomprese nelle zone Buffer previste nei Piani a tutela dei SIC e ZPS si rimanda alle relative norme, nonché alle previsioni relative alla specifica Valutazione di Incidenza.

72.6 – PIANO DI SETTORE PER LA TUTELA GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA DEL PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI.

Anche se non allegate alle presenti norme, vigono le norme del Piano di settore per la Tutela Geologica ed Idrogeologica del Parco Regionale del Campo dei Fiori e il divieto previsto dall'art.10 del PTC del Parco di realizzare nuovi capannoni o edifici industriali e artigianali per lo svolgimento di attività nocive o insalubri nelle aree e negli edifici esterni al Parco ma ricompresi entro un raggio di 300 m dallo stesso perimetro.

72.7 - DIFESA DEL SUOLO E RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

Ai fini della difesa del suolo, gli interventi di trasformazione del suolo sono soggetti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica e ai criteri indicati dal Regolamento Regionale n°7/2017, emanato in attuazione della LR 4/2016, ovvero delle eventuali modifiche e integrazioni che dovessero intercorrere nel periodo di vigenza del PGT.

ART. 73 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Sono aree non soggette a trasformazione urbanistica:

- le aree ricomprese nelle fasce di rispetto del reticolo idrico riportate negli elaborati di “INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)” allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.;
- le aree ricomprese nella classe di fattibilità geologica IV individuate nella Carta della Fattibilità Geologica dello studio geologico del territorio allegato al PGT quale sua parte integrante e sostanziale ;
- i seguenti ambiti di protezione elevata ricompresi nel progetto della Rete Natura 2000:
 - Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT2010401 “Parco Regionale Campo dei Fiori”
 - Sito di importanza comunitaria (SIC) IT2010003 “Versante Nord del Campo dei Fiori”
 - Sito di importanza comunitaria (SIC) IT2010004 “Grotte del Campo dei Fiori”
 - Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT2010501 “Lago di Varese”
- i seguenti ambiti di protezione elevata individuati dal PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori:
 - Bene di rilevanza naturalistica e/o geologica del Laghetto della Motta d’oro (2a) per cui si applica l’art. 21 delle norme di attuazione del PTC del Parco Regionale;
 - Proposta di Geosito Ex Cava Rusconi di Casciago per cui si applica l’art. 23 delle norme di attuazione del PTC del Parco Regionale;

ART. 74 – RICHIAMO AI CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Ai fini della piena comprensione delle previsioni della pianificazione comunale, le tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano le aree interessate dalle prescrizioni del Piano dei Servizi al quale comunque è demandata ai sensi di legge (art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12) la regolamentazione e la pianificazione delle aree per servizi pubblici o di interesse generale.

ART. 75- EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITÀ DAL PIANO DELLE REGOLE

E' vietata qualsiasi trasformazione o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del Piano delle Regole.

Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del Piano delle Regole risultino in contrasto con le destinazioni di zona, o con altre previsioni di piano, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la SL., oppure da interventi di adeguamento alle norme di zona.

Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione ordinaria o straordinaria o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

ART. 76 – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (ART. 57 DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12)

Ogni intervento da realizzarsi sul territorio comunale è soggetto alle prescrizioni e alle indicazioni delle “norme geologiche di piano” contenute nel documento denominato “COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO” redatto ai sensi dell’art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n°12.

ART. 77 – INTERVENTI NEL DEMANIO IDRICO

Fatti salvi gli eventuali adempimenti comunali in materia di concreta applicazione della delega della Regione Lombardia, a favore dei Comuni, per il rilascio delle concessioni per l'utilizzo delle aree lacuali demaniali regionali ai sensi della L. R. 29 ottobre 1998, n. 22 e statali ai sensi dell’art. 7 della legge 15 marzo 1997, n. 59 per l’esercizio delle funzioni di cui all’art. 86 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nonché l'accertamento e la riscossione dei relativi proventi ai sensi della L. R. 06 novembre 2009, n. 24 e s.m.i., gli

interventi relativi a porti turistici, approdi turistici, punti d'ormeggio, pontili e darsene, esistenti o di progetto, nonché ogni altra opera connessa alla fruizione dello specchio d'acqua da realizzarsi nel demanio idrico (costituito da aree demaniali di terra, spiagge, aree lacuali di alveo, aree lacuali immediatamente prospicienti le zone di terra), sono soggetti a Valutazione di Incidenza da formularsi da parte del gestore del vincolo ZPS Lago di Varese.

Alla Valutazione di Incidenza di cui al comma precedente sono soggetti anche gli interventi, sempre ammissibili, di recupero e ristrutturazione, anche tramite demolizione e ricostruzione, delle Darsene esistenti alla data di adozione della Variante.