

COMUNE DI

LAVENO MOMBELLO

PROVINCIA DI VARESE

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 1/2019



Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del
Entrata in vigore

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale
------------	-------------------------------------	------------------------

Progettisti Dott. Arch. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE' (capogruppo) Dott .Ing ANTONINO BAI. Dott .MARCO PARMIGIANI Avv. RICCARDO ARTARIA	Consulenti Dott. Enrico Pozzi
Estensore del Rapporto Ambientale Ing. Antonino Bai	

Titolo Elaborato	n° Elaborato
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE	REL 01

Data	Aggiornamenti	Scala
FEBBRAIO 2019		

STUDIO BRUSA PASQUE'
ARCHITETTI
ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'
ELENA BRUSA PASQUE'
STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Via Rahokil 27, 21100 Varese
Tel.0332236317 Fax. 0332284350
Info@brusapasque.it

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE PUNTUALE al PGT
Ai sensi dell'Art. 13 della L.R... 12/2005**

Il sindaco: ERCOLE IELMINI

Il responsabile del procedimento: arch. Andrea Jelmini

**I Progettisti
Arch. Anna Manuela Brusa Pasquè
Dott. Ing. Antonino Bai
Dott. Marco Parmigiani
Avv. Riccardo Artaria**

**PGT vigente approvato con Del. n. 32 del 22 luglio 2013 pubblicato BURL serie Avvisi e Concorsi
n. 9 del 26.02.2014**

PREMESSA

Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Laveno Mombello è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 22 luglio 2013, ed i relativi atti hanno conseguito efficacia con la pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n°9 del 26.02.2014.

Avviata la fase operativa di gestione dello strumento di pianificazione comunale, si è riscontrata la necessità di provvedere ad alcune modifiche e varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi e di recepire alcune istanze di rettifica.

Si è data pertanto avvio ad una variante che, non modificando le previsioni del Documento di Piano, sarà sottoposta solo a verifica di assoggettabilità a VAS.

1. ANALISI DELLE ISTANZE E DELLE RICHIESTE

Il Comune di Laveno Mombello con Delibera di Giunta n. 107 del 15.12.2016 ha stabilito di procedere alla redazione di una variante puntuale al vigente Piano di Governo del Territorio.

In data 22.12.2017 ha pubblicato l'avviso pubblico di avvio al procedimento specificando i contenuti della variante.

Nei termini indicati nell'avviso sono state presentate 29 istanze che si riportano qui di seguito con un elenco che sintetizza i loro contenuti.

L'amministrazione ha comunque deciso di tenere in considerazione anche n. 8 istanze che sono state presentate prima dell'avvio del procedimento di variante, anch'esse riportate in una tabella specifica.

Sono state inoltre valutate alcune richieste, indicazioni e suggerimenti da parte dell'Ufficio tecnico e dell'Amministrazione comunale.

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO										
Suggerimenti o proposte finalizzate alla formazione della variante puntuale al vigente PGT pervenute nei tempi indicati nell'avvio del procedimento										
N.	RICHIEDENTE	PR OT. N.	DATA	UBICAZIONE	SEZ.	FG.	MAPPALI	PGT	TAV . PdR	SEGNALAZIONE
001	Benedetti Siria	612	12/01/18	Via Spalato	MO	7	4785, 6344, 6551	ZA	4i	Revisione della normativa delle recinzioni in zona agricola all'interno del centro abitato. La destinazione agricola di detti mappali non deriva dal PTCP,
002	Formenti Fabio	689	15/01/18	Via Silvio Pellico	*	*	*	ARC	4f	Modifica dell'attuale zona urbanistica in TDE in quanto l'ambito, composto da mappali di diversa proprietà, risulta difficilmente attuabile.
003	Gavioli Patrizia	822	16/01/18	Via Molinetto	MO	4	2291	TDD	4f	Approfondimento delle problematiche di esondazione di tutta l'area Molinetto, attualmente inserita in zona TDD, ma ricadente in classe 4 della fattibilità geologica ed in area soggetta ad a ristagno superficiale delle acque meteoriche con conseguente impossibilità di realizzare nuove costruzioni, ampliamenti ed interventi di ristrutturazione.
004	Gheller Armando	880	17/01/18	Via Chiso	MO	3	5081	TDE	4f	Eliminazione dell'edificabilità del proprio terreno
005	Spanier Alain	956	18/01/18	Via Fortino	CE	1	980 ed altri	Aree Non Trasformabili	4e	Chiarimenti e specificazioni sulle modalità di intervento nelle "aree non trasformabili", con particolare attenzione alla fascia di rispetto stradale, al recupero del sottotetto, nonché alla tipologia di interventi ammissibili in tali zone.
006	Rattaggi Roberto	957	18/01/18	*	*	*	*	*	*	Approfondimenti giuridici sull'applicabilità dell'Art. 39 Acque Pubbliche del PR-0
007	Bruni Ornella Rita	1004	19/01/18	Via Silvio Pellico	MO	4	1295, 1296, 1297, 1284, 2257	ARC	4f	Modifica dell'attuale zona urbanistica in TDE, in quanto l'area edificabile è fortemente ridotta dalla presenza di un tracciato dell'elettrodotto.
008	Dalla Costa Antonietta	1005	19/01/18	Via Rovereto	MO	8	1687	ARC	4l	Modifica dell'attuale zona urbanistica in zona VP-Verde privato o zona Agricola, in quanto la configurazione del lotto e la morfologia del terreno limitano fortemente l'attuazione dell'ambito di ricucitura.
009	Carmenati Diego	1436	29/01/18	Via Toti	MO	4	1304, 1305, 1306, 7007, 7010, 7826, 7828	Diritti edificatori pregressi	4f	Mantenimento della zona urbanistica con inserimento della destinazione d'uso turistico-ricettivo.

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO										
Suggerimenti o proposte finalizzate alla formazione della variante puntuale al vigente PGT pervenute nei tempi indicati nell'avvio del procedimento										
N.	RICHIEDENTE	PR OT. N.	DATA	UBICAZIONE	SEZ.	FG.	MAPPALI	PGT	TAV . PdR	SEGNALAZIONE
010	Toci Franco	1438	29/01/18	Via XXV Aprile	MO	4	4263, 1359, 1362, 8161	TDD	4f	Incongruenza tra la destinazione urbanistica, la classe di fattibilità geologica nonché gli elaborati del RIM, con preclusione di interventi di ristrutturazione e nuova costruzione. Si chiede la rivalutazione della classe di fattibilità attuale tenendo conto degli interventi avvenuti lungo la Roggia Fassora, a partire dal 2002.
011	Marchetti Gabriella, Marchetti Paola, Marchetti Maria Cristina	1484	29/01/18	Via Monteggia	LA	4	2287, 2289, 678, 679, 680, 681, 682	ZA - ZB	4c	Rettifica dell'azzonamento attuale, con possibilità edificatoria sui mappali 678, 679, 680, 681. Si evidenzia una non corrispondenza tra la pianificazione comunale e l'indirizzo forestale.
012	SArtoni Bruno, Bellagamba Laura	1493	29/01/18	Via del Navello	MO	3	8402, 8403, 8404, 4058, 8407, 8408, 8409, 8410, 8411, 8412, 1115, 116, 1114, 2849, 1052	ZB	4e - 4h	Rettifica dell'azzonamento attuale in allineamento con i vincoli sovracomunali, in modo particolare con il PIF.
013	Casadei Maria Pia, Giorgetti Alessandra, Giorgetti Piera, Giorgetti	1586	29/01/18		CE	4	109	Aree Non Trasformabili	4h	Riperimetrazione dell'area edificabile TdE, tale che la nuova conformazione possa consentire di sfruttare l'edificabilità.

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO										
Suggerimenti o proposte finalizzate alla formazione della variante puntuale al vigente PGT pervenute nei tempi indicati nell'avvio del procedimento										
N.	RICHIEDENTE	PR OT. N.	DATA	UBICAZIONE	SEZ.	FG.	MAPP ALI	PGT	TAV . PdR	SEGNALAZIONE
	Laura									
014	De Ambroggi Damiano (Amministrazione)	1586	29/01/18	Via Reno	CE	4	192	TDE	4h	Modifica dell'attuale zona urbanistica in VP-Verde privato in quanto l'area di proprietà condominiale risulta già densamente costruita.
015	Tarlarini Andrea Carlo	1602	30/01/18	Via Michelini	CE	2	2166	ZA - ZB	4h	Modifica dell'Art. 28, terzo capoverso del PR-0
016	Ciupi Virna	1619	30/01/18	Viale Garibaldi	LA	7	1358	ZS	4f	Modifica dell'Art. 19, lett. s del PR-0 relativamente ai materiali vietati in zona Centro Storico
017	Guilizzoni Giancarlo, Rodari Maria Carla	1620	30/01/18	Via Canton Corte 17	CE	2	450	ZS	4h	Modifica dell'attuale zona urbanistica, in quanto il fabbricato non ha caratteristiche costruttive, tipologiche e morfologiche degli edifici circostanti.
018	Ventrice Ivan	1625	30/01/18	Via Brughiera	MO	6	6884, 6886	TDE, ZA, ZB	4i	Trasformazione della porzione di terreno attualmente in zona ZA in TDE, come proprietà confinanti. La strada di accesso venga considerata pertinenza dell'abitazione e non azionata come strada comunale.
019	Iodice Mario	1626	30/01/18	Frazione Monteggia	LA	4	5824	VP	4c	Variazione della classificazione di fattibilità geologica da 4a a 3.
020	Iodice Raffaella	1627	30/01/18	Frazione Monteggia	LA	4	5825, 5817	VP	4c	Variazione della classificazione di fattibilità geologica da 4a a 3.
021	Spertini Ivan	1628	30/01/18	Via Vignola	MO	6	4152, 2652, 2894, 4147	VP, ZA, ZB	4h	Modifica delle attuali zone urbanistiche ZA e ZB in zona VP-Verde privato, ricomprendendo tra le destinazioni d'uso ammissibili in tali aree il turistico ricettivo. Intenzione della proprietà di rilanciare l'attività florovivaistica e turistico-ricettiva con l'inserimento di manufatti in materiali eco-sostenibili all'interno della proprietà per ospitare i turisti.
022	Gasparini Enrico	1629	30/01/18	Via Vignola	MO	6	4175, 4151, 2450, 3714	VP, ZA, ZB	4h	Modifica delle attuali zone urbanistiche ZA e ZB in zona VP-Verde privato, ricomprendendo tra le destinazioni d'uso ammissibili in tali aree il turistico ricettivo. Intenzione della proprietà di rilanciare l'attività florovivaistica e turistico-ricettiva con l'inserimento di manufatti in materiali eco-sostenibili all'interno della proprietà per ospitare i turisti.
023	Bellorini	163	30/01/18	Via Gorizia	MO	3	978	ZA	4i	Modifica dell'attuale zona urbanistica in zona VP-Verde privato, al fine

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO										
Suggerimenti o proposte finalizzate alla formazione della variante puntuale al vigente PGT pervenute nei tempi indicati nell'avvio del procedimento										
N.	RICHIEDENTE	PROT. N.	DATA	UBICAZIONE	SEZ.	FG.	MAPPALI	PGT	TAV . PdR	SEGNALAZIONE
	Marco	0								di recuperare ai fini abitativi il fabbricato esistente con possibilità di ampliamento per la realizzazione di un fabbricato unifamiliare, nonché eventuale traslazione del volume nel lotto.
024	Gasparini Enrico	1631	30/01/18	Via Pirinoli	CE	4	1666, 180, 1720	AT-1	4h	Modifica delle attuali zone urbanistiche in zona TdE. Intenzione della proprietà di rilanciare l'attività florovivaistica e turistico-ricettiva con l'inserimento di manufatti in materiali eco-sostenibili all'interno della proprietà per ospitare i turisti.
025	Filauro Marco (Cartiera di Laveno)	1663	31/01/18	Via Pellico	MO	4	7830, 7948, 7950, 7952, 7953, 6278, 9279	ZPC, Ambiti Servizi Pubblici	4f	Riformulazione dell'Art. 22 per gli ambiti in cui sono insediate ed operanti da parecchi decenni attività produttive, con adozione di indici urbanistici dedicati. Deroga nella distanze tra fabbricati rientranti nella stessa proprietà. Modifica degli attuali mappali ricadenti in Ambiti Servizi Pubblici in zona ZPC. Stralcio dal RIM della tombinatura n. 78 della tavola 7 delle norme geologiche. Modifica della fascia di rispetto del torrente Fontanelle.
026	Galimberti Arch. Diano	1679	31/01/18	Via Vararo	LA	4	563, 568, 569, 570, 573, 574, 575, 578, 675, 576, 572, 914	VP, ZA, ZB	4c	Modifica dell'attuale zona urbanistica ZA in zona VP-Verde privato. Nel caso ciò non fosse possibile si chiede la ripermetrazione della zona ZA escludendo dalla stessa il deposito attrezzi esistente sul mappale 576.
027	Locatelli Ferruccio	1698	31/08/18	*	LA MO	104	2146 1406	P11	4f	Possibilità di riqualificazione e/o riconversione del compendio in destinazioni funzionali, derivanti e/o motivate da nuove esigenze locali del territorio.
028	Vedani Silvana, Vedani Piera	1704	31/01/18		CE	2	1694 1729	ZA,ZB		Modifica dell'attuale zona urbanistica in zona edificabile.
029	Rossi	159	30/01/18		LA	7	855	Specific	4c	Esclusione dell'immobile dalla normativa specifica al fine di recuperare

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO										
Suggerimenti o proposte finalizzate alla formazione della variante puntuale al vigente PGT pervenute nei tempi indicati nell'avvio del procedimento										
N.	RICHIEDENTE	PROT. N.	DATA	UBICAZIONE	SEZ.	FG.	MAPPALI	PGT	TAV . PdR	SEGNALAZIONE
	Marino	7						a Normativa		il fabbricato ad uso residenziale

Osservazioni alla strumento urbanistico presentate antecedentemente all'avvio del procedimento di variante puntuale al vigente PGT.											
N.	RICHIEDENTE	PROT. N.	DATA	UBICAZIONE	SEZ.	FG.	MAPPALI	PGT	TAV. PdR	SEGNALAZIONE	
A	Riva MArta	6879	16/05/16	Via Prato Chiuso 1	CE	2	195,196,208, 1958,2263	TDE	4h	Modifica della Zona Tde in Zona VP	
B	A. Merati C.Cartiera di Laveno spa	1893	06/02/17	Via Cavour	MO	4	830	*	4f	Stralciare dal reticolo idrico minore la tombinatura individuata al n. 78 sulla tav. 7 ed afferente al torrente, individuato al n.74, in corrispondenza del manufatto denominato 74-02 OUT - Modificare l'ampiezza della fascia di rispetto del torrente Fontanelle, in sponda destra idraulica, lungo lo sviluppo di via Cavour, limitandola al solo sedime stradale (<i>Vedasi osservazione n. 25 del 31/01/2018</i>).	
C	Fondazione CRA Menotti Bassani - ONLUS	5583	12/04/17	Via Labiena 39	LA	7	6001	ZS (accessorio compatibile)	4c	Richiede la possibilità di attuare un recupero edilizio sui fabbricati accessori, con accorpamento per la realizzazione di un'unica unità	

Osservazioni alla strumento urbanistico presentate antecedentemente all'avvio del procedimento di variante puntuale al vigente PGT.										
N.	RICHIEDENTE	PROT. N.	DATA	UBICAZIONE	SEZ.	FG.	MAPPALI	PGT	TAV. PdR	SEGNALAZIONE
										abitativa.
D	Sacchetti Anna - Schemmari Attilio	8528	09/06/17	Via Gattirolo 18	*	*	*	Strada tipo F	*	Nel Piano dei Servizi la strada consortile di proprietà privata è stata indicata come strada di viabilità comunale esistente.
E	Iodice Mario	8234	06/06/17	Fraz. Monteggia	LA	4	5824	VP	4c	Variazione della classificazione di fattibilità geologica da 4a a 3 (<i>Vedasi osservazione n. 19 del 30/01/2018</i>).
F	Spertini Ivan	10542	18/07/17	Via Vignola (errata Loc. Monteggia)	MO	6	4152, 2652, 2894, 4147	ZA, ZB, VP	4h	Posa piccoli manufatti in zona ZA, ZB, e VP (<i>Vedasi osservazione n. 21 del 30/01/2018</i>).
G	Iodice Raffaella Angela	10543	18/07/17	Loc. Monteggia	LA	4	5817	VP	4c	Variazione della classificazione di fattibilità geologica da 4a a 3 (<i>Vedasi osservazione n. 20 del 30/01/2018</i>).
H	Gasparini Enrico	10550	18/07/17	Via Vignola (errata Loc. Monteggia)	MO	6	4175, 4151, 2450, 3714	ZA, ZB, VP	4h	Realizzazione piccoli manufatti in zona ZA e ZB (<i>Vedasi osservazione n. 21 del 30/01/2018</i>).

INDICAZIONI DI VARIANTE SEGNALATE DALL'AMMINISTRAZIONE

		Ambito di PGT vigente, sito	richiesta
A0		Generale	PIF- acquisire cartografia del Piano
A1		Generale	Rivedere individuazione viabilità pubblica
A2		Zona Molinetto	Prevedere area camper
A3		Aree cimiteriali	Individuare graficamente aree cimiteriali ed integrare la norma relativa
A4		Area Via Arioli	L'area pubblica deve essere, in parte, inserita in ambito agricolo per problematiche idrologiche
A5		Località Monteggia	Modificare la destinazione d'uso dell'area da attrezzature pubbliche a VP verde privato
A6		PII ambito con diritti edificatori pregressi	Essendo stata ritirata dall'attuatore la richiesta di realizzazione dell'intervento occorre dare una nuova a destinazione all'area.
A7		Normativa	Chiarire ed integrare il testo normativo del piano delle Regole vigente
A8		Schede piano servizi	Aggiornare alcune schede contenute nell'elaborato PS-03 del Piano dei servizi
A9		Generale	Verificare la compatibilità della zonizzazione prevista con la fattibilità geologica del Piano
A10		Area agricola Via Gattirolo	Rettificare l'area che nella tavola del Piano delle Regole PdR4/h è stata definita nel tessuto del verde privato in ambito agricolo, come correttamente definita nella tavola delle Previsioni del Documento di Piano DP17.
A11		Ciclabili	Inserire percorsi ciclabili di nuova realizzazione/previsione. Tratto Laveno- Cittiglio e Sesto Calende-Laveno
A12		Via Reno	Rettifica di un'area inserita erroneamente nella zona "diritti edificatori pregressi" in quanto, risulta attualmente già edificata e non derivante da Piani attuativi previsti dal precedente PRG.
A13		Via Cologna	Comparto facente parte del tessuto TdE ed erroneamente inserito nelle aree per servizi pubblici.

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante al Piano di Governo del Territorio, in coerenza con le istanze partecipative pervenute, persegue l'obiettivo di adeguare lo strumento urbanistico alle esigenze emerse dopo l'entrata in vigore del piano stesso, sulla base delle istanze dei cittadini e delle esigenze della Amministrazione.

2.1 VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI

Si conferma che la presente variante comporta la modifica del Piano delle Regole e del Piano dei servizi del vigente P.G.T., mentre per quanto riguarda il Documento di Piano la variante determina solo l'aggiornamento di alcuni dati per adeguamenti normativi, e per renderli coerenti con quelli indicati nel Piano delle Regole e dei Servizi, lasciando comunque invariati gli elementi fondamentali e gli obiettivi che già lo caratterizzano quali: il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, l'assetto viabilistico, il quadro conoscitivo del territorio comunale.

Nello specifico, la presente variante apporta in generale le seguenti modifiche al PGT vigente:

La variante di Piano ha recepito quindi i contenuti del Piano di Indirizzo forestale apportando, ove si rendeva necessario rettifiche, precisazioni e miglioramenti di dettaglio conseguenti ad un inevitabile passaggio di scala dalla pianificazione a livello di ente forestale a quella di amministrazione comunale.

Per una migliore lettura delle disposizioni dettate dal PIF le aree boscate vengono distinte nella loro classificazione di Piano :

- boschi non trasformabili per trasformazione ordinarie ai fini urbanistici (Art. 27 e Art.29 NTA P.I.F.) di tipo areale (Art. 30 NTA P.I.F.)
- boschi trasformabili ai sensi dell'Art. 30 NTA trasformazione di tipo areale
- superficie boscata (lr 31/08 Art. 42)
- boschi interessati da previsioni urbanistiche.

Nel ridisegno con il sistema GIS del piano su base cartografica di dettaglio, sono state apportate alcune rettifiche determinate essenzialmente dai nuovi limiti grafici dell'aerofotogrammetrico e sono state meglio classificate le strade pubbliche distinguendole da quelle private sulla base degli "shapefiles" forniti dall'ufficio tecnico comunale.

Verificato quindi che, non comportando la presente variante modifiche del Documento di Piano, non necessita di:

- parere della Provincia di Varese in merito alla compatibilità della variante con il Piano territoriale di coordinamento provinciale ai sensi dell'Art. 13, comma 5 della L.R...12/2005,
- di procedimento di Valutazione ambientale Strategica ai sensi dell'Art. 4 della legge regionale n. 12/2005 , ma della sola Verifica di assoggettabilità a VAS;

La variante verrà comunque trasmessa alla Provincia di Varese per le modificazioni introdotte nel Documento di Piano quale mero coordinamento della variante del PdR e del PdS.

La procedura da utilizzare per la presente variante è quella prevista dall'Art 13 della Legge Regionale n.12/2005 con esclusione delle fasi previste dai commi 5 e 5bis dello stesso articolo.

3. DESCRIZIONE DELLE VARIANTI/RETTIFICHE

La variante interessa alcuni ambiti ricadenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato ed interviene sul testo normativo al fine di eliminare incongruenze, identificare meglio alcune definizioni e prescrizioni, ed integrare la normativa con i nuovi aggiornamenti.

Si riporta qui di seguito la descrizione delle varianti apportate al PGT vigente evidenziando in **rosso** le parti di nuova introduzione e ~~barrando~~ quelle eliminate.

Le varianti vengono numerate con il medesimo ordine numerico assegnato ai contributi partecipativi della cittadinanza e alle esigenze esposte dall'Ufficio tecnico e dall'Amministrazione comunale.

I contributi numerati con i numeri 2-4-7-8-11-14-17-22-23-24-26-27 o con le lettere A-B-C F-G-H non sono stati ritenuti procedibili e quindi di seguito non più riportati in quanto riguardano richieste che esulano dai limiti procedurali della presente variante, che si occupa solo del Piano delle Regole e dei Servizi, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R... 31/2014 ed in attesa che vengano definiti i nuovi criteri e parametri regionali con l'approvazione dell'aggiornamento del PTR.

**VARIANTI INTRODOTTE A SEGUITO SUGGERIMENTI O PROPOSTE PERVENUTE NEI TEMPI
INDICATI NELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO .**

n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
1	612	12/01/2018	Benedetti Siria	ZA mappali 4785, 6344, 6551

richiesta
Richiesta di revisione delle normativa delle recinzioni in zona agricola

	Oggetto della variante
	<p>Si provvede ad integrare l'Art 26 Zona ZA–Zona Agricola con la seguente prescrizione:</p> <p style="color: red;">Nelle aree agricole le recinzioni da erigersi a delimitazione di aree di pertinenza di edifici esistenti ricadenti non in ambito agricolo ma nel TUC, potranno essere realizzate in analogia a quelle già esistenti sul fondo, nella zona edificabile.</p> <p>Si rimanda pertanto al testo integrale delle NTA del PdR, riportato nell'allegato A della presente relazione, in cui sono state evidenziate le modifiche alle norme previste dalla presente variante.</p>

n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
3	822	16/01/2018	Gavioli Patrizia	Via Molinetto

richiesta

Di approfondire le problematiche di esondazione di tutta l'area Molinetto, attualmente inserita in zona TDD, ma ricadente in classe 4 della fattibilità geologica ed in area soggetta a ristagno superficiale delle acque meteoriche, con conseguente impossibilità di realizzare nuove costruzioni, ampliamenti ed interventi di ristrutturazione

	Oggetto della variante
	<p>L'area in oggetto risulta inserita in un ambito storicamente soggetto a problematiche di tipo idrologico ed idraulico, da cui è cronologicamente scaturita la seguente classificazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (in seguito PAI), adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001, approvato con DPCM del 24 maggio 2001 - Elaborato 2 "Atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici" – Allegato 4 "Delimitazione delle aree in dissesto" la delimitazione e classificazione, in base alla pericolosità, dei fenomeni di dissesto che caratterizzano il reticolo idrografico di montagna (conoidi – Ca, Cp, Cn - ed esondazioni di carattere torrentizio – Ee, Eb, Em): per l'area in esame si individua una classificazione Eb, con rimando all'Art. 9 comma 6 delle N.T.A. del PAI stesso per l'individuazione delle attività vietate e consentite in tali aree. ➤ La componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio inserisce l'area, a seguito dell'inquadramento del PAI, in classe di Fattibilità Geologica 4E, applicando una norma più restrittiva rispetto a quanto previsto dall'Art. 9 comma 6 delle N.T.A. del PAI.. ➤ Piano di Gestione Dei Rischi Di Alluvione (PGRA), adottato a seguito di D.G.R. n. X/ 6738 che, per l'area in esame, individua un Ambito Territoriale RSCM, inserito in ARS Regionale RL15, con pericolosità M (poco frequente) e classe di rischio R4: per tale classificazione si conferma l'applicazione dell'Art. 9.6 delle N.T.A. del PAI. <p>Tutto ciò premesso, allo stato attuale, risulta inderogabile l'applicazione delle norme indicate dall'Art. 9 comma 6 delle N.T.A. del PAI, <u>così come richiamate dallo studio per la componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio</u> e pertanto con esclusione degli interventi di ristrutturazione (di cui alla lettera d) e degli ampliamenti in superficie e volume.</p> <p>La classificazione dell'area in merito al rischio idrogeologico presente potrà essere ridefinita solo a seguito di specifico studio idrologico-idraulico del comparto afferente al bacino del Fiume Boesio inserito in area ARS.</p> <p>Si provvede, comunque ad integrare l'Art. 21 con la seguente prescrizione:</p>

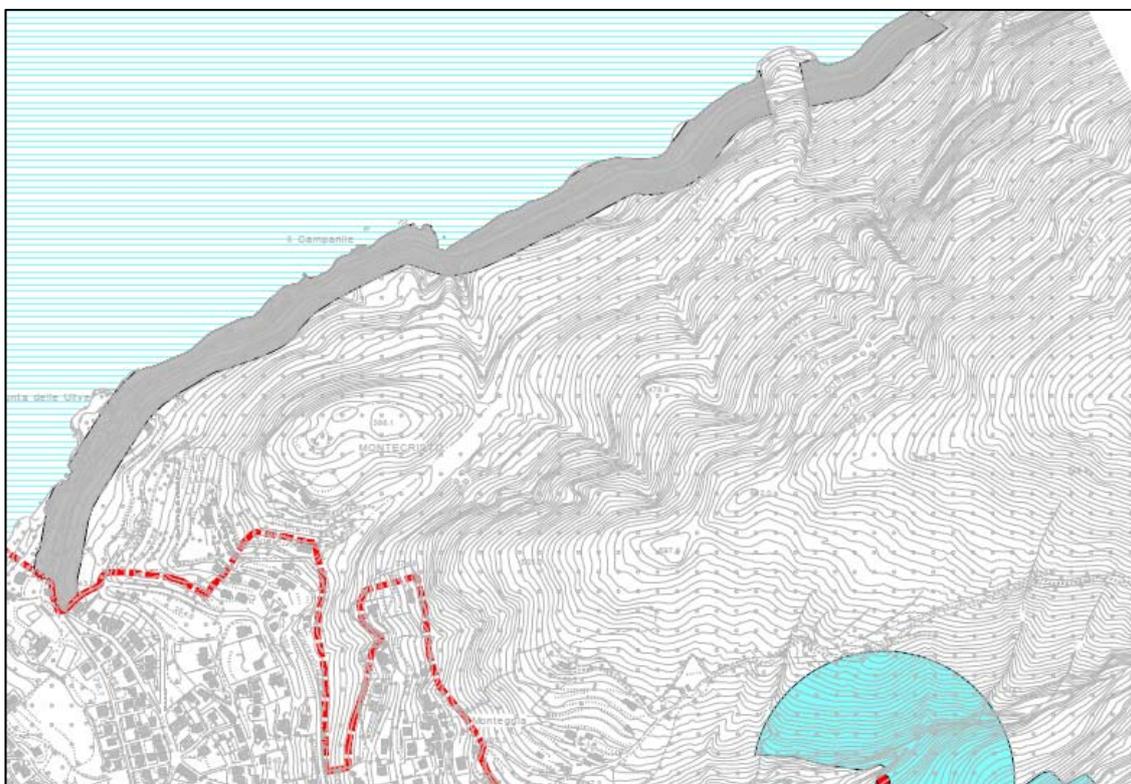
		<p>Le limitazioni agli interventi edilizi conseguenti alla attuale classificazione geologica debbono intendersi adeguate alle nuove classificazioni derivanti dalle future modifiche alla componente geologica del PGT.</p> <p>Si rimanda pertanto al testo integrale delle NTA del PdR, riportato nell'allegato A della presente relazione, in cui sono state evidenziate le modifiche alle norme previste dalla presente variante.</p>
--	--	--

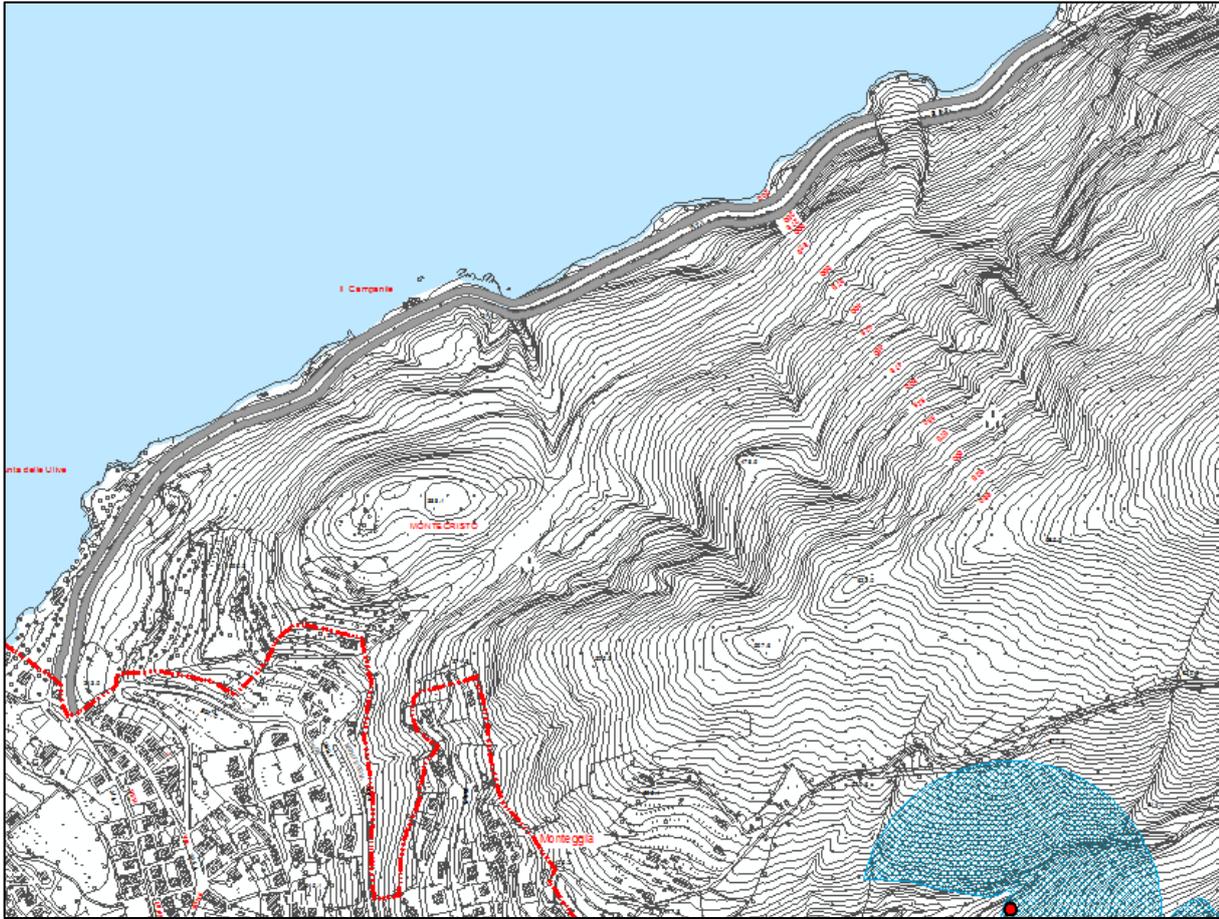
n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
5	956	18/01/2018	Spanier Alain	Generale

richiesta

Si chiede di chiarire le modalità di intervento nelle "aree non trasformabili", con particolare attenzione alla fascia di rispetto stradale, al recupero del sottotetto, nonché alla tipologia di interventi ammissibili in tali zone.

	Oggetto della variante
	<p>Si provvede a rivedere il contenuto dell'Art. 17 "Aree non trasformabili" al fine di chiarire le modalità di intervento in tale tessuto.</p> <p>Per quanto riguarda la definizione delle fasce di rispetto esterne dal centro abitato, relative alla strada provinciale n. 69 classificata di tipo "C", si provvede a ridurre la profondità delle stesse a 10m., come stabilito dal codice della strada.</p> <p>Si aggiorna pertanto la tavola DP5 che le individua.</p> <p>Per l'adeguamento normativo si rimanda al testo integrale delle NTA del PdR, riportato nell'allegato A della presente relazione, in cui sono state evidenziate le modifiche alle norme previste dalla presente variante</p>





n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
6	957	18/01/2018	Rattaggi Roberto	Generale

richiesta
Approfondimenti giuridici sull'applicabilità dell'Art. 39 Acque Pubbliche del PR-0

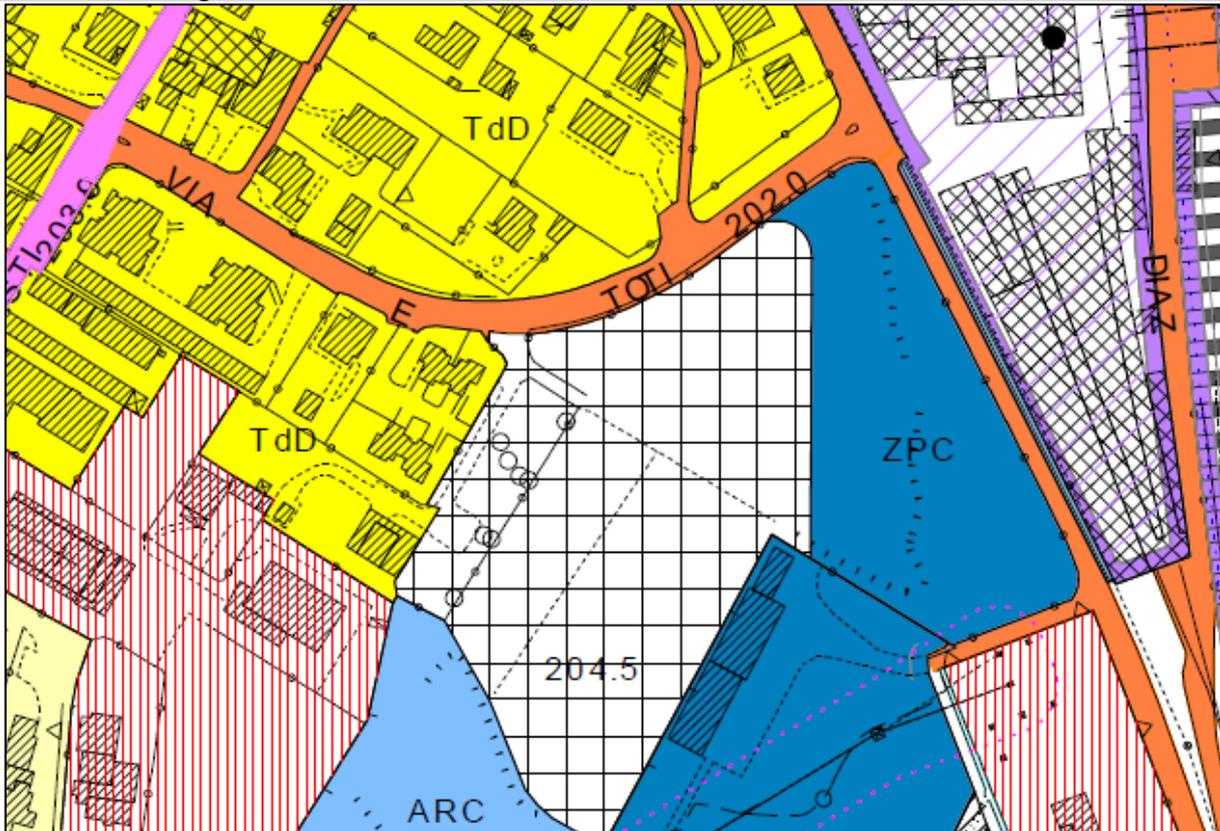
	Oggetto della variante
	<p>Si richiama, quale riferimento normativo più recente, la D.g.r. X/7581 Regione Lombardia del 18 Dicembre 2017 - Aggiornamento della dgr 23 ottobre 2015 – n X/4229 e ss.mm.ii. «Riordino dei reticoli idrici di Regione Lombardia e revisione dei canoni di polizia idraulica» e determinazione della percentuale di riduzione dei canoni di polizia idraulica. L'allegato D alla norma, precisa che l'attuale "legge in materia" a cui rimanda l'articolo 822 del Codice Civile è data dall'articolo 144 del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" che al comma 1 dispone: "Tutte le acque superficiali e sotterranee, ancorché non estratte dal sottosuolo, appartengono al demanio dello Stato."</p> <p>In sintesi è pertanto possibile affermare che appartengono al demanio dello Stato i fiumi, i torrenti, i laghi e tutte le acque superficiali e sotterranee ancorché non estratte dal sottosuolo. Le acque lacuali sono pertanto soggette alla disciplina generale che regola le acque pubbliche. Altresì, non si considerano pertinenti e giustificative le osservazioni secondo le quali si è mantenuta, nel tempo, l'abitudine di costruire sulle sponde lacuali a distanze inferiori ai limiti consentiti, e la mancanza di riferimenti in merito all'interno degli strumenti pianificatori di altri Comuni. Si specifica infine che le aree lacuali recentemente inserite dal Piano di Gestione Dei Rischi Di Alluvione in zona ACL (Area Costiera Lacuale), sono soggette all'applicazione delle norme previste indicate nella D.G.R. n. X/ 6738.</p> <p>Per l'adeguamento normativo si rimanda al testo integrale delle NTA del PdR, riportato nell'allegato A della presente relazione, in cui sono state evidenziate le modifiche alle norme previste dalla presente variante</p>

n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
9	1436	29/01/2018	Carmenati Diego	Piano attuativo in itinere Via Toti

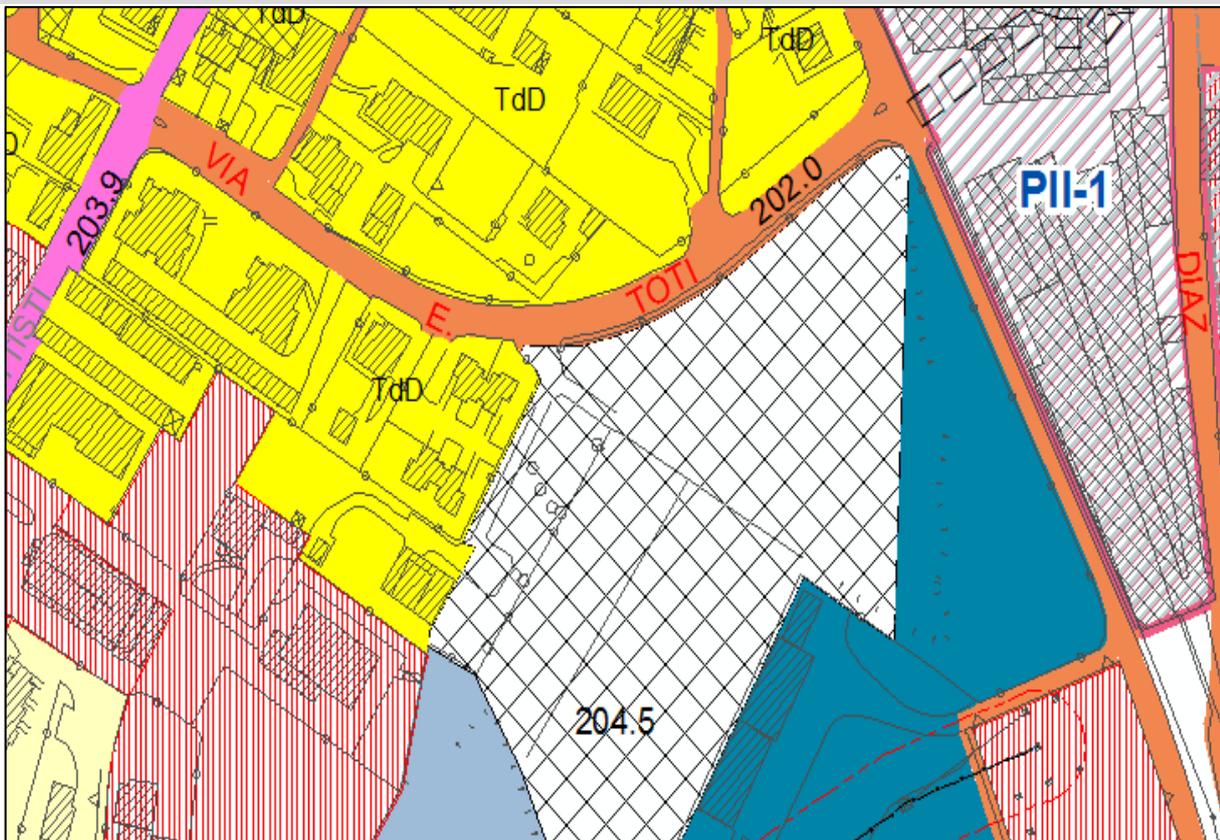
richiesta
<p>Su tale ambito esistono diritti edificatori pregressi (tav. PR03 del PGT) derivanti dalla Convezione di lottizzazione Rep. 36366 Racc. 8294 Notaio Candiloro, la cui durata prorogata al 2021.</p> <p>Relativamente ai diritti pregressi si chiede di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mantenimento integrale degli stessi • Deroga dell'altezza massima realizzabile • Estensione della destinazione all'ambito turistico-ricettivo. <p>Relativamente al nuovo asilo si chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Approvazione del progetto presentato • Avvio delle procedure propedeutiche alla realizzazione dello stesso oppure proposta di modifica della Convezione con salvaguardia dei diritti e interessi legittimi delle parti coinvolte.

Oggetto della variante
<p>Preso atto che il piano di lottizzazione è stato approvato e che la relativa convenzione è stata sottoscritta, si rimanda a quanto in essa stabilito, fino al termine di attuazione del Piano. Rilevata un'incongruenza grafica, nel PGT vigente, si provvede a recepire l'esatto perimetro dell'ambito della lottizzazione così come era stato approvato .</p>

Estratto PGT vigente



Estratto PGT in variante



n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
10	1438	29/01/2018	Toci Franco	TDD Mappali 4263,1359,1362,8161

richiesta

Incongruenza tra la destinazione urbanistica, la classe di fattibilità geologica nonché con gli elaborati del RIM, con preclusione di interventi di ristrutturazione e nuova costruzione. Si chiede la rivalutazione della classe di fattibilità attuale tenendo conto degli interventi avvenuti lungo la Roggia Fassora, a partire dal 2002.

	Oggetto della variante
	<p>L'area in oggetto risulta inserita in un ambito storicamente soggetto a problematiche di tipo idrologico ed idraulico, da cui è cronologicamente scaturita la seguente classificazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (in seguito PAI), adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001, è stato approvato con DPCM del 24 maggio 2001 - Elaborato 2 "Atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici" – Allegato 4 "Delimitazione delle aree in dissesto" la delimitazione e classificazione, in base alla pericolosità, dei fenomeni di dissesto che caratterizzano il reticolo idrografico di montagna (conoidi – Ca, Cp, Cn - ed esondazioni di carattere torrentizio – Ee, Eb, Em): per l'area in esame si individua una classificazione Eb, con rimando all'Art. 9 comma 6 delle N.T.A. del PAI stesso per l'individuazione delle attività vietate e consentite in tali aree. ➤ La componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio inserisce l'area, a seguito dell'inquadramento del PAI, in classe di Fattibilità Geologica 4E, applicando una norma più restrittiva rispetto a quanto previsto dall'Art. 9 comma 6 delle N.T.A. del PAI.. ➤ Piano di Gestione Dei Rischi Di Alluvione (PGRA), adottato a seguito di D.G.R. n. X/ 6738 che, per l'area in esame, individua un Ambito Territoriale RSCM, inserito in ARS Regionale RL15, con pericolosità M (poco frequente) e classe di rischio R4: per tale classificazione si conferma l'applicazione dell'Art. 9.6 delle N.T.A. del PAI. <p>Tutto ciò premesso, allo stato attuale, risulta inderogabile l'applicazione delle norme indicate dall'Art. 9 comma 6 delle N.T.A. del PAI, <u>così come richiamate dallo studio per la componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio</u> e pertanto con esclusione degli interventi di ristrutturazione (di cui alla lettera d) e degli ampliamenti in superficie e volume.</p> <p>La classificazione dell'area in merito al rischio idrogeologico presente potrà essere ridefinita solo a seguito di specifico studio idrologico-idraulico del comparto afferente al bacino del Fiume Boesio inserito in area ARS.</p> <p>Si provvede , comunque ad integrare l'Art. 21 con la seguente prescrizione:</p>

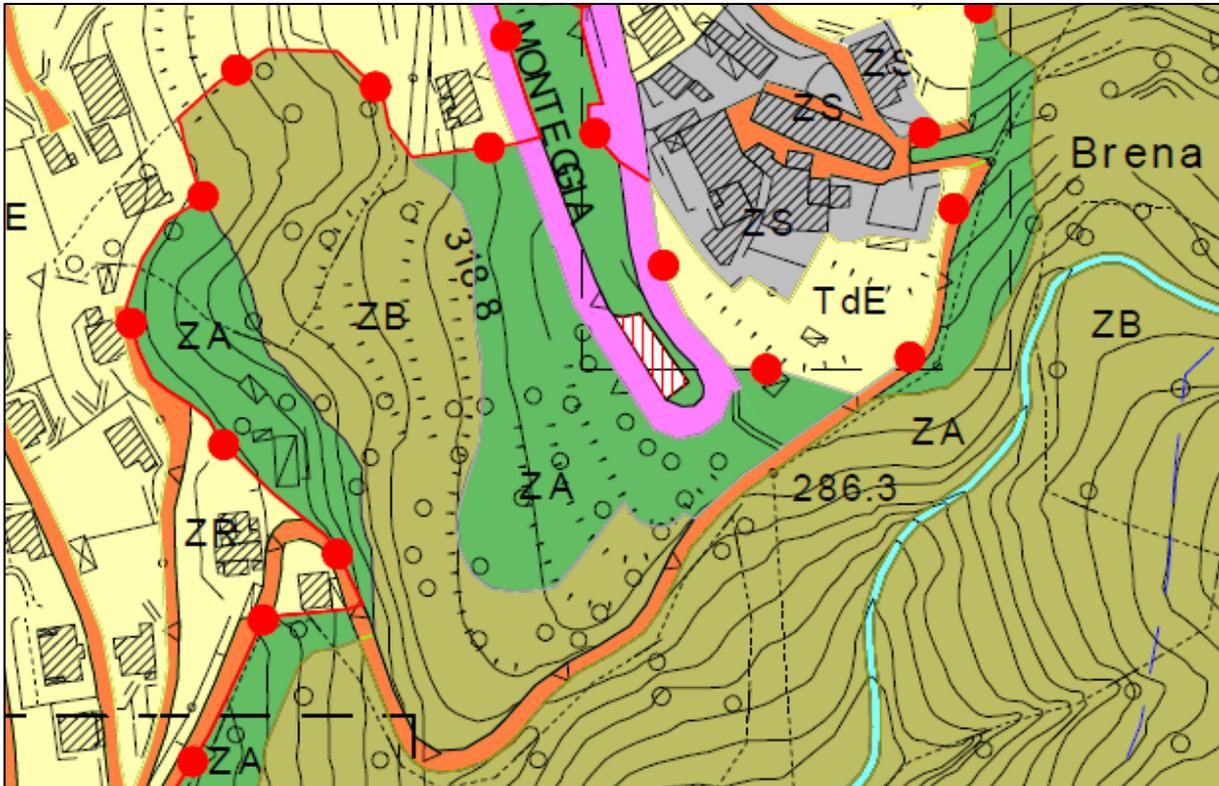
		<p>Le limitazioni agli interventi edilizi conseguenti alla attuale classificazione geologica debbono intendersi adeguate alle nuove classificazioni derivanti dalle future modifiche alla componente geologica del PGT.</p> <p>Si rimanda pertanto al testo integrale delle NTA del PdR, riportato nell'allegato A della presente relazione, in cui sono state evidenziate le modifiche alle norme previste dalla presente variante.</p>
--	--	--

n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
11	1484	29/01/2018	Marchetti Gabriella, Marchetti Paola, Marchetti Maria Cristina	ZA - ZB Mappali 2287, 2289, 678, 679, 680, 681, 682

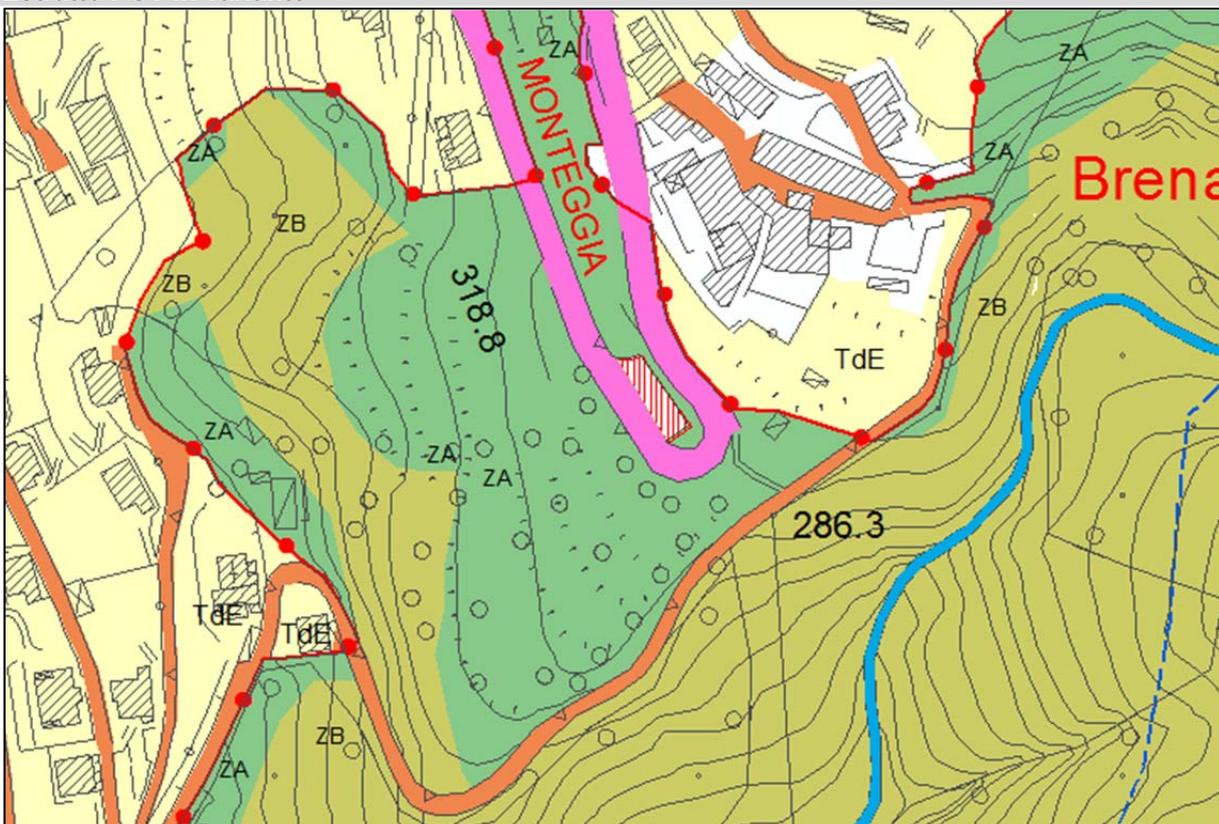
richiesta
Rettifica dell'azonamento attuale, con possibilità edificatoria sui mappali 678, 679, 680, 681. Si evidenzia una non corrispondenza tra la pianificazione comunale e l'indirizzo forestale.

	Oggetto della variante
	<p>I mappali oggetto dell'osservazione risultano essere in parte ricompresi nel perimetro delle aree boscate come da cartografia di Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valli del Verbano. Per l'intero territorio comunale i perimetri degli azzonamenti boscati (Zb) vengono adeguati a quanto previsto dalla pianificazione sovraordinata.</p> <p>Si specifica comunque che gli azzonamenti di piano in riferimento ai vincoli boscati hanno mero valore indicativo in quanto il vincolo bosco non dipende da una pianificazione ma da uno stato di fatto rispondente ad una normativa paesaggistica (ad oggi D.lgs 34/2018) e forestale (ad oggi L.R... 31/2008). Esso è pertanto un vincolo variabile in funzione di dinamiche naturali e modifiche normative ed è indipendente dagli azzonamenti di pianificazione, dai quali possono essere derivati orientamenti per la trasformabilità delle superfici forestali stesse.</p>

Estratto PGT vigente



Estratto PGT in variante



n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
12	1493	29/01/2018	SArtori Bruno, Bellagamba Laura	ZB Mappali 8402, 8403, 8404, 4058, 8407, 8408, 8409, 8410, 8411, 8412, 1115, 116, 1114, 2849, 1052

richiesta

Rettifica dell'azzonamento attuale in allineamento con i vincoli sovracomunali, in modo particolare con il PIF.

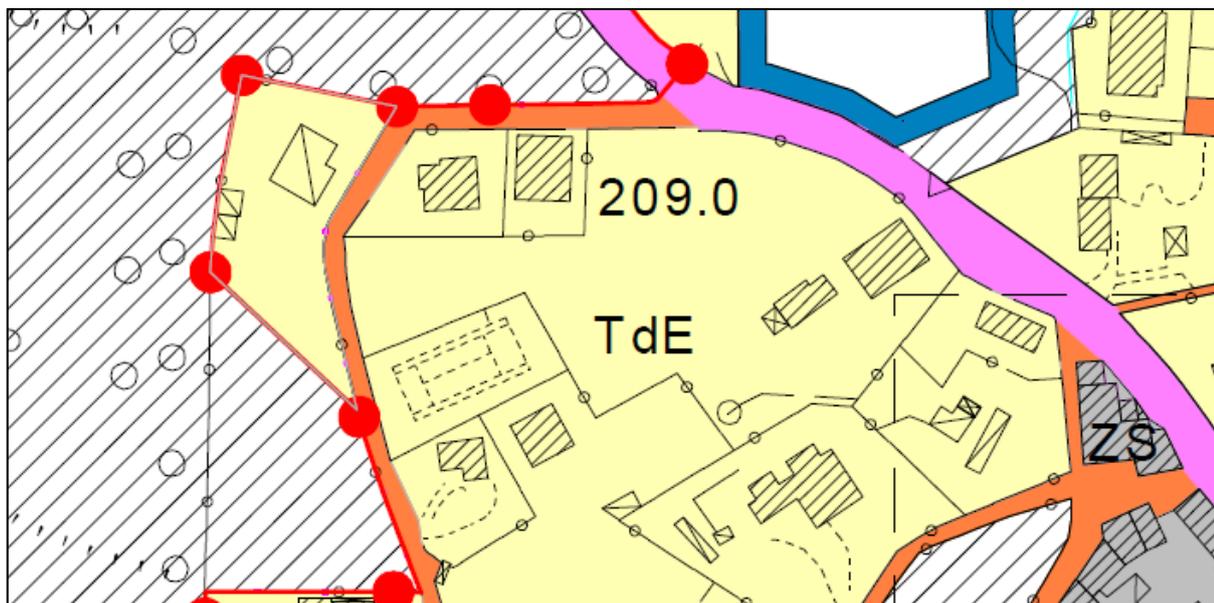
	Oggetto della variante
	<p>I mappali oggetto dell'osservazione risultano essere in parte ricompresi nel perimetro delle aree boscate come da cartografia di Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valli del Verbano. Per l'intero territorio comunale i perimetri degli azzonamenti boscati (Zb) vengono adeguati a quanto previsto dalla pianificazione sovraordinata.</p> <p>Si specifica comunque che gli azzonamenti di piano in riferimento ai vincoli boscati hanno mero valore indicativo in quanto il vincolo bosco non dipende da una pianificazione ma da uno stato di fatto rispondente ad una normativa paesaggistica (ad oggi D.lgs 34/2018) e forestale (ad oggi L.R... 31/2008). Esso è pertanto un vincolo variabile in funzione di dinamiche naturali e modifiche normative ed è indipendente dagli azzonamenti di pianificazione, dai quali possono essere derivati orientamenti per la trasformabilità delle superfici forestali stesse.</p> <p>Si rinvia alle tavole generali aggiornate n. DP 17 e PdR 4a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m-n-o.</p>

n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
13	1586	29/01/2018	Casadei Maria Pia, Giorgetti Alessandrina, Giorgetti Piera, Giorgetti Laura	Aree Non Trasformabili mappale 109

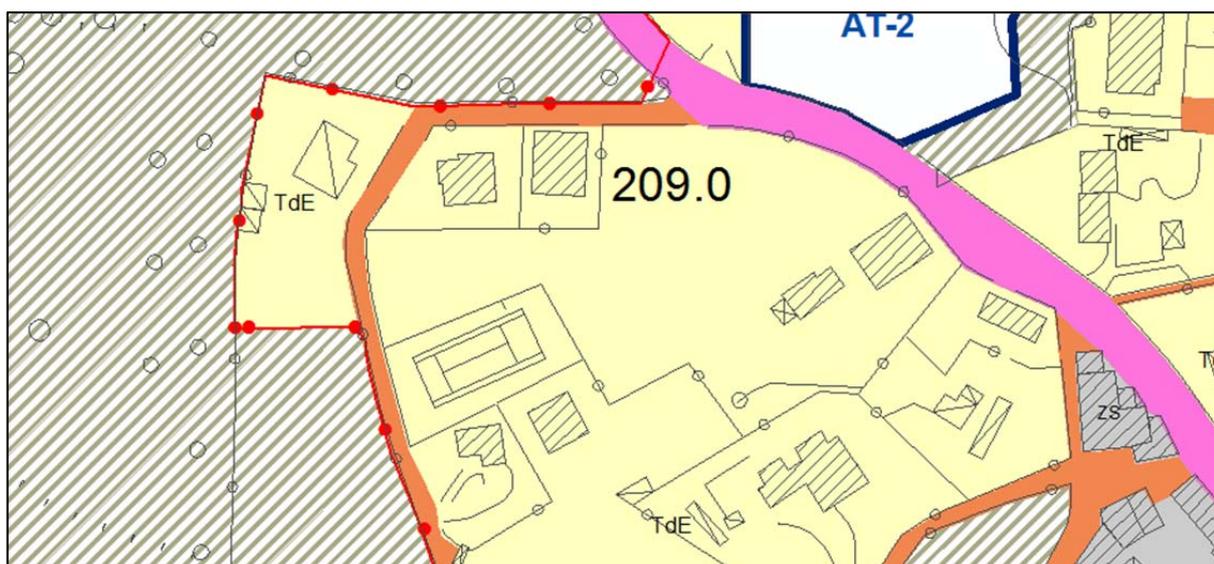
richiesta
Riperimetrazione dell'area edificabile TdE, tale che la nuova conformazione possa consentire l'edificabilità.

	Oggetto della variante
	Si provvede a rettificare il confine dell'area a parità di superficie, al fine di consentire l'edificabilità dell'area.

Estratto PGT vigente



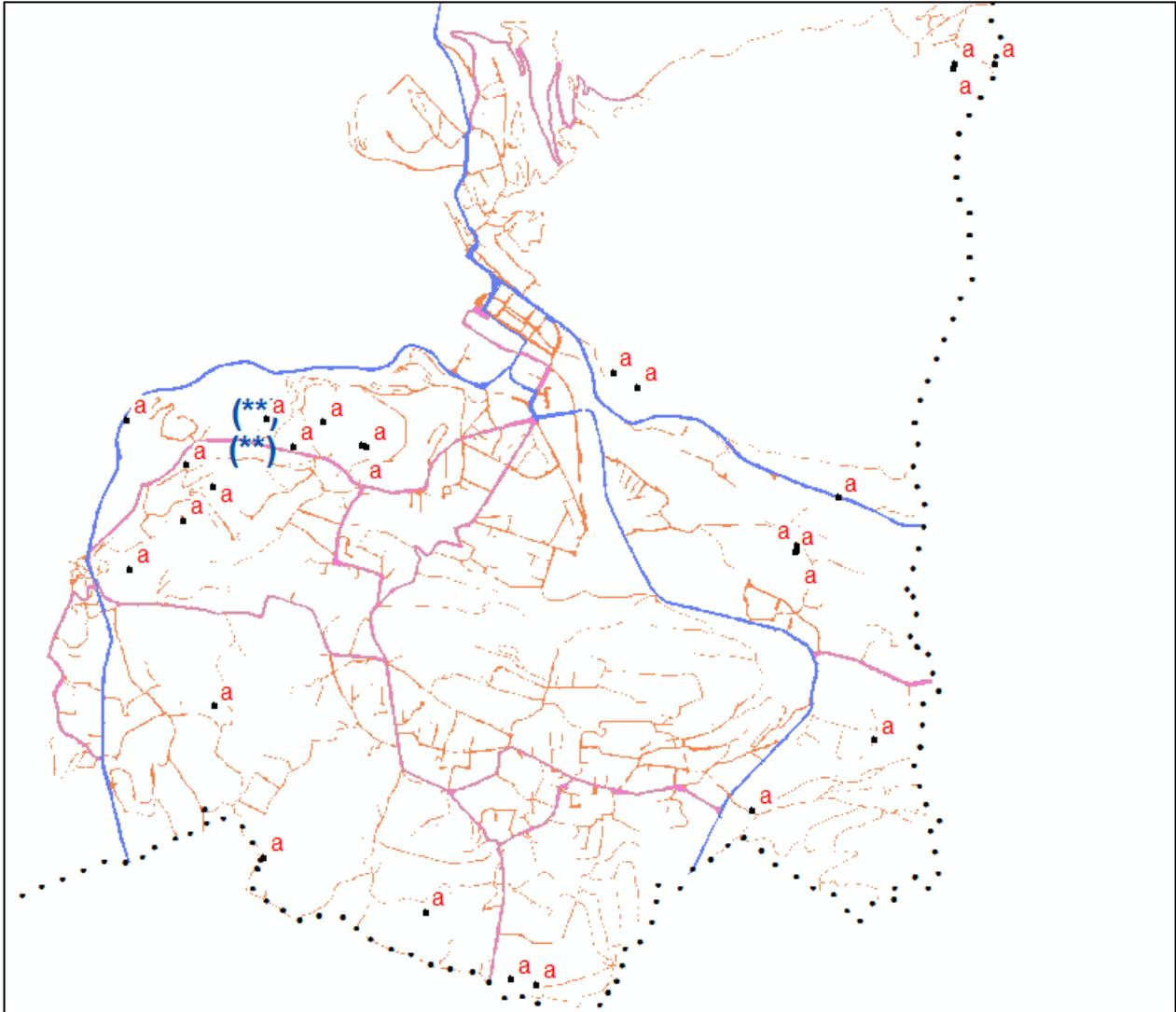
Estratto PGT in variante



n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
15	1602	30/01/2018	Tarlarini Andrea Carlo	Normativa

richiesta
<p>Di modificare l'Art. 28, terzo capoverso del PR-0 nel seguente modo:</p> <p>Relativamente agli edifici isolati aventi destinazione residenziale e/o anche individuati con la lettera "a" nel vecchio PRG, ricadenti in zona agricola ZA e boscata ZB, sono consentiti – anche a soggetti non aventi la qualifica di imprenditore agricolo gli interventi previsti dall'Art. 3, comma 1, lettere a, b, c e d del D.P.R. 380 del 2001, nonché l'ampliamento (ad esclusivo uso residenziale) dell'edificio per una sola volta e fino ad un massimo (in aggiunta rispetto all'esistente) di 450 metri cubi.</p> <p>La nuova costruzione non potrà superare l'altezza di 7,5 metri .</p> <p>L'ampliamento comporta il riconoscimento a favore del Comune di un contributo straordinario nella misura di 100,00(cento) euro al metro cubo.</p>

Oggetto della variante
<p>Si provvede a modificare il testo normativo dell'Art. 28 nel seguente modo:</p> <p>Relativamente agli edifici isolati aventi destinazione residenziale, parte dei quali erano stati individuati con la lettera "a" nel vecchio PRG ed ora con la stessa lettera (a), nelle tavole di PGT in variante, ricadenti in zona agricola ZA e boscata ZB – disciplinata dall'Art. 25 delle presenti norme - è consentita l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia nonché l'ampliamento dell'edificio, per una sola volta e fino ad un massimo di 450 mc calcolati in base ai parametri edilizio/urbanistici delle vigenti norme.</p> <p>In tale caso l'altezza non potrà superare l'altezza di 7,5 metri e dovrà essere riconosciuto, a favore del Comune, un contributo straordinario nella misura di 100,00€ a mc.</p> <p>Si rimanda quindi al testo integrale delle NTA del PdR, riportato nell'allegato A della presente relazione, in cui sono state evidenziate le modifiche alle norme previste dalla presente variante .</p> <p>Per garantire una più chiara e diretta leggibilità delle prescrizioni di piano, si riporta nell'attuale tavola di PGT l'individuazione degli edifici individuati con la lettera "a" nel vecchio PRG.</p>



n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
16	1619	30/01/2018	Ciupi Virna	Normativa

richiesta
Modifica dell'Art. 19, lett. s del PR-0 relativamente ai materiali vietati in zona Centro Storico

	Oggetto della variante
	<p>Si provvede a modificare i contenuti dell'Art. 19 comma s) Materiali Vietati:</p> <p><u>s) MATERIALI VIETATI</u></p> <p>Sono vietati il fibrocemento ondulato, ondulati plastilucidi traslucidi, alluminio, acciaio inox, lamiera ondulate (zincate o smaltate), marmi colorati lucidi, ed in genere tutti i materiali d'aspetto lucido o vistoso. E' consentito l'utilizzo dell'alluminio verniciato a polvere sulle superfici o decorate ad effetto legno con effetto non lucido.</p> <p>Si rimanda quindi al testo integrale delle NTA del PdR, riportato nell'allegato A della presente relazione, in cui sono state evidenziate le modifiche alle norme previste dalla presente variante .</p>

n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
18	1625	30/01/2018	Ventrice Ivan	TDE, ZA, ZB mappali 6884,6886

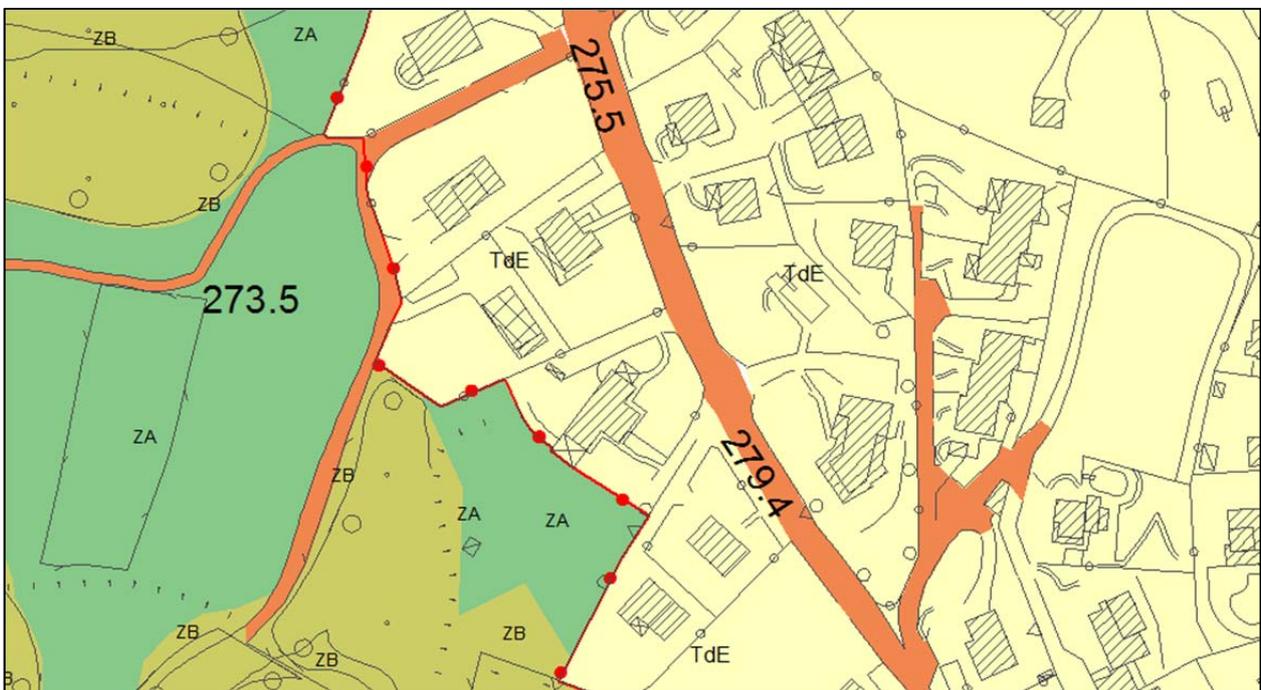
richiesta
Trasformazione della porzione di terreno attualmente in zona ZA in TDE, come proprietà confinanti. La strada di accesso venga considerata pertinenza dell'abitazione e non azzonata come strada comunale.

	Oggetto della variante
	<p>Non risulta possibile recepire la prima parte dell'istanza, in mancanza del completamento della procedura di adeguamento della pianificazione sovracomunale alle previsioni della L.R... n. 31/2014 in quanto riportare l'area classificata in ZA nel tessuto TDE, determinerebbe una riduzione del suolo agricolo, ponendosi così in contrasto con i vincoli imposti dalla legge regionale di riduzione del consumo del suolo - L.R.. 31/2014.</p> <p>La modifica e la rettifica di tale perimetro potrà essere valutata in sede di redazione della cArta dei suoli in una variante generale .</p> <p>Per quanto riguarda la classificazione della strada, si provvede ad inserirla nel tessuto TdE in quanto privata.</p>

Estratto PGT vigente



Estratto PGT in variante



n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
19	1626	30/01/2018	Iodice Mario	VP mappali 5824

richiesta
Variatione della classificazione di fattibilità geologica da 4a a 3.

	Oggetto della variante
	<p>La classe di fattibilità geologica 4a è posta su quelle aree di versante caratterizzate dal substrato roccioso affiorante o a debole profondità, ad elevato grado di naturalità e di grande valenza ambientale, che localmente costituiscono area di ricarica della falda idrica captata dalle sorgenti dell'acquedotto. Il substrato presenta caratteristiche geomeccaniche discrete con locali problemi di dissesto e distacco di blocchi per elevata acclività dei versanti e fessurazione degli strati. L'area comprende inoltre zone di versante costituite da materiali sciolti deposti per azione gravitativa alla base delle pareti rocciose e pertanto soggette a rotolamento a valle di blocchi lapidei e fenomeni franosi di modesta entità. Predisposizione a fenomeni di dissesto idrogeologico dei terreni glaciali soprastanti, accentuati dall'acclività e dal ruscellamento concentrato delle acque meteoriche.</p> <p>Su richiesta dell'Amministrazione comunale è stato operato uno specifico studio nell'anno 2011 per verificare la possibile variazione di classificazione (da 4a a 3b) che ha riguardato le zone urbanizzate di Monteggia, Montecristo e Brena, unicamente per le aree interne al tessuto Urbano Consolidato (TUC).</p> <p>I mappali indicati, esterni al perimetro del TUC non sono stati pertanto riclassificati e restano in classe di fattibilità geologica 4a.</p>

n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
20	1627	30/01/2018	Iodice Raffaella	VP mappali 5825, 5817

richiesta
Variazione della classificazione di fattibilità geologica da 4a a 3.

	Oggetto della variante
	<p>La classe di fattibilità geologica 4a è posta su quelle aree di versante caratterizzate dal substrato roccioso affiorante o a debole profondità, ad elevato grado di naturalità e di grande valenza ambientale, che localmente costituiscono area di ricarica della falda idrica captata dalle sorgenti dell'acquedotto. Il substrato presenta caratteristiche geomeccaniche discrete con locali problemi di dissesto e distacco di blocchi per elevata acclività dei versanti e fessurazione degli strati. L'area comprende inoltre zone di versante costituite da materiali sciolti deposti per azione gravitativa alla base delle pareti rocciose e pertanto soggette a rotolamento a valle di blocchi lapidei e fenomeni franosi di modesta entità. Predisposizione a fenomeni di dissesto idrogeologico dei terreni glaciali soprastanti, accentuati dall'acclività e dal ruscellamento concentrato delle acque meteoriche.</p> <p>Su richiesta dell'Amministrazione comunale è stato operato uno specifico studio nell'anno 2011 per verificare la possibile variazione di classificazione (da 4a a 3b) che ha riguardato le zone urbanizzate di Monteggia, Montecristo e Brena, unicamente per le aree interne al tessuto Urbano Consolidato (TUC).</p> <p>I mappali indicati, esterni al perimetro del TUC non sono stati pertanto riclassificati e restano in classe di fattibilità geologica 4a.</p>

n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
21	1628	30/01/2018	Spertini Ivan	VP ZA, ZB mappali 4152, 2652, 2894, 4147

richiesta
Modifica delle attuali zone urbanistiche ZA e ZB in zona VP-Verde privato, ricomprendendo tra le destinazioni d'uso ammissibili in tali aree il turistico ricettivo. Intenzione della proprietà è di rilanciare l'attività florovivaistica e turistico-ricettiva con l'inserimento di manufatti in materiali eco-sostenibili all'interno della proprietà per ospitare i turisti.

	Oggetto della variante
	<p>Si provvede ad integrare il testo della norma relativa al Verde Privato Art.24 delle NTA del PdR consentendo la realizzazione di attività turistiche ricettive all'interno di tale tessuto. La norma viene, come qui di seguito, integrata</p> <p>ART: 24 VP : VERDE PRIVATO</p> <p>) <u>DEFINIZIONE</u> Sono così definite le parti di territorio all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato dove viene confermata la presenza di edifici a destinazione prevalente residenziale con aree pertinenziali marginali a zone agricole o boschive. In tali zone si persegue il mantenimento degli edifici esistenti ed i caratteri originali del paesaggio, l'eventuale ripristino del degrado naturale, il potenziamento del paesaggio con le stesse risorse naturali</p> <p>) <u>DESTINAZIONE D'USO</u> - conferma delle destinazioni in atto con particolare valorizzazione della residenza esistente e dei volumi accessori pertinenziali. E' consentita la conversione d'uso degli edifici esistenti per attività turistico ricettive.</p> <p>) <u>MODALITÀ DI INTERVENTO</u> In tali zone, fatti salvi ulteriori vincoli presenti in loco, sono consentiti interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti, compresa la demolizione con ricostruzione. E' ammesso l'ampliamento volumetrico "una tantum" del 25% del volume esistente . In queste zone è pure ammessa la trasposizione e l'accorpamento di volumi edilizi esistenti nella medesima proprietà fondiaria, come pure è ammesso realizzare l'intervento una-tantum sopra detto, su un unico edificio quale percentuale della somma di tutti i volumi esistenti nel comprato fondiario, con trascrizione del vincolo aedificandi. In caso di trasposizione del volume "una tantum" dovrà essere presentato un progetto unitario che dimostri il vantaggio paesaggistico ambientale, tale da giustificare la trasposizione e l'accorpamento dei volumi con approvazione dello stesso da</p>

		<p>parte della Commissione Paesaggio</p> <p>d) <u>INDICI</u></p> <p>Volume edilizio uguale all'esistente. Possibilità di aumento volumetrico "una Tantum" pari al 25% del volume esistente , calcolato in base ai parametri delle presenti norme senza limite di Superficie Coperta</p> <ul style="list-style-type: none">- R.C. = esistente, con un massimo del 30 % per gli interventi ammessi- S.P. = esistente, con un minimo del 30 % per gli interventi ammessi- H = esistente con un massimo di mt. 9,00 <p>I porticati potranno sempre essere ammessi nel limite max del 30% della S.C. relativa all'ampliamento una tantum.</p> <p>E' sempre ammesso il recupero del sottotetto ai fini abitativi.</p> <p>E' consentita la realizzazione di volumi in deroga per la costruzione di autorimesse pertinenziali secondo le norme qui contenute nel rispetto dell'indice max di 1mq per ogni 10 mc di costruzione esistente o ristrutturata.</p> <p>Si applicano le norme degli edifici accessori con la sola verifica dell'indice permeabile minimo del 30% e delle Superficie coperta SC. In detta zona possono inoltre essere trasferiti diritti edificatori derivanti dalla cessione gratuita di Aree Pubbliche come stabilito dalle norme sulla compensazione urbanistica con il limite del rapporto di copertura max pari al 50% della Superficie del Lotto.</p>
--	--	--

n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
25	1663	31/01/2018	Filauro Marco (Cartiera di Laveno)	ZPC, Ambiti Servizi Pubblici mappali 7830, 7948, 7950, 7952, 7953, 6278, 9279

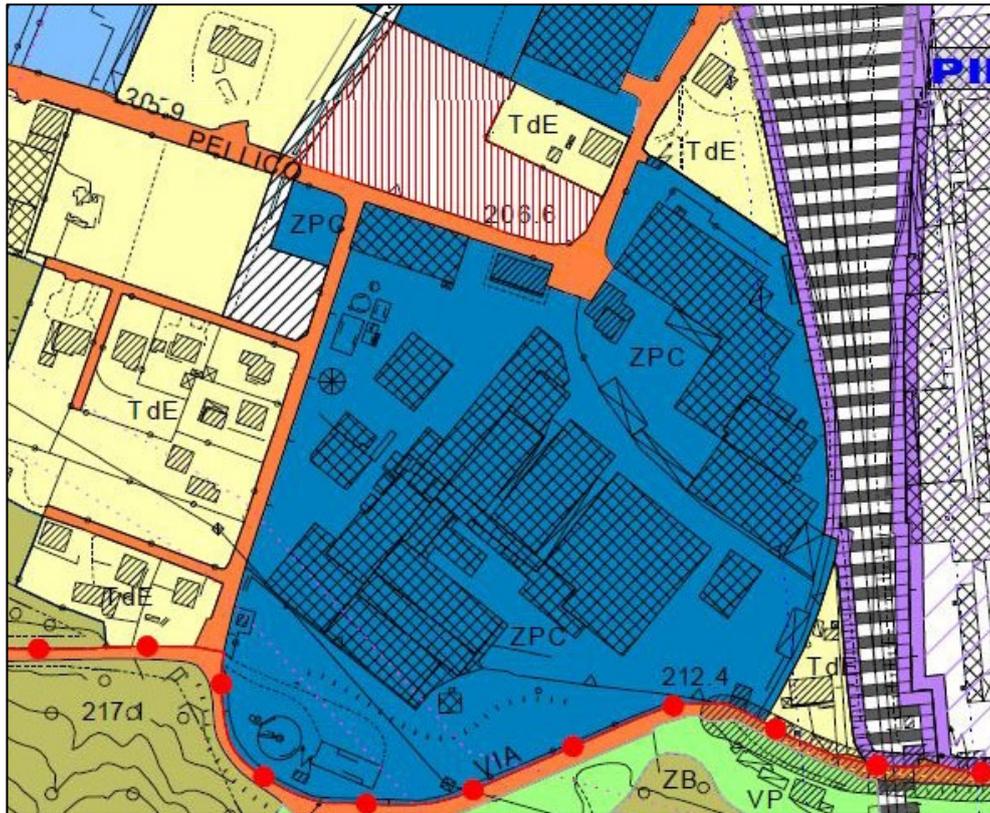
richiesta
Riformulazione dell'Art. 22 per gli ambiti in cui sono insediate ed operanti da parecchi decenni attività produttive, con adozione di indici urbanistici dedicati. Deroga nella distanze tra fabbricati rientranti nella stessa proprietà. Modifica degli attuali mappali ricadenti in Ambiti Servizi Pubblici in zona ZPC. Stralcio dal RIM della tombinatura n. 78 della tavola 7 delle norme geologiche. Modifica della fascia di rispetto del torrente Fontanelle.

Oggetto della variante
<p>In considerazione dell'importanza di conservare e sviluppare una attività produttiva presente nel territorio, la presente variante prevede la modifica del perimetro dell'ambito ZPC, in cui attualmente l'impianto produttivo ricade, ricomprendendo anche i terreni già di proprietà della società, al fine di consentire una migliore organizzazione dei manufatti, dei percorsi interni e delle aree per stoccaggio e parcheggio.</p> <p>Anche a livello normativo, si introduce una prescrizione nell'Art. 23 delle NTA del PdR, riguardante tale l'ambito, al fine di coordinare gli interventi che potranno essere realizzati.</p> <p>La norma dell'Art. 22 viene, come qui di seguito, integrata:</p> <p>Per il comparto contraddistinto con la sigla ARC-1, in cui insiste l'attività produttiva Merati Cartiera di Laveno S.p.A, si conferma la situazione insediativa esistente ma, al fine di permettere eventuali ampliamenti e riqualificazioni della azienda presente, si prescrivono i seguenti indici e parametri edilizi :</p> <p>INDICI</p> <ul style="list-style-type: none"> - U.F. = 1 mq/mq - H max = m. 18,00 - S.P. = 15% - D.C. = minimo m. 5,00 - D.S. = minimo m. 5,00 - D.E. = minimo m. 10,00 - Parcheggio: vedasi successivo Art.31. <p>Potranno essere ammesse altezze superiori unicamente per attrezzature necessarie agli impianti tecnologici.</p> <p>Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • attrezzature produttive Artigianali e industriali; • deposito ed esposizioni di merci al coperto; • mense e spogliatori per il personale; • magazzino con eventuali spacci aziendali; • esposizione dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta; • uffici ove abbiano sede le funzioni direzionali dell'azienda;

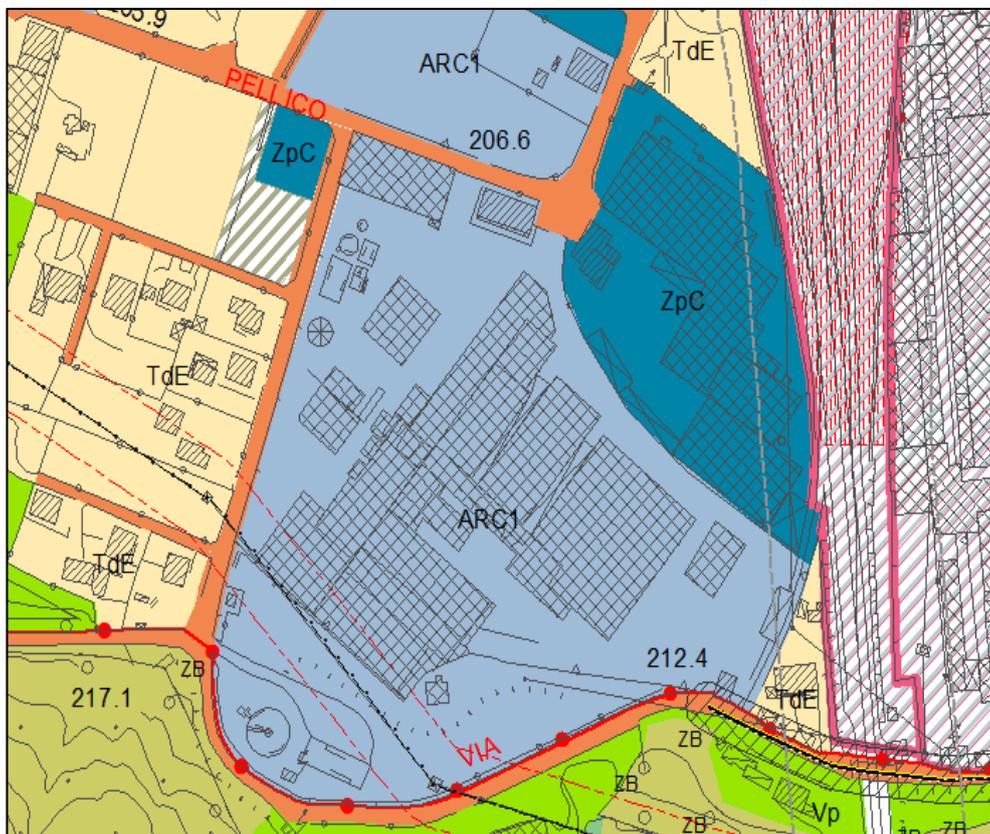
		<ul style="list-style-type: none">• laboratori di ricerca;• impianti, cabine di trasformazione ed impianti di depurazione vasche interrato per stoccaggio "impasti" e "acque", ossia impianti tecnologici da considerarsi interventi a valenza manutentiva anche ai sensi della Circolare Ministero Lavori Pubblici nr 16-11-1977, n 1918. <p>E' ammesso un solo alloggio per il custode e/o proprietario con la limitazione massima percentuale del 10 % rispetto alla slp totale fermo restando un massimo di 150 mq. di slp.</p> <p>Sono ammesse le attività industriali ed artigianali esistenti ed impianti connessi, nel rispetto delle normative vigenti correlate all'autorizzazione integrata ambientale richiesta per il tipo di attività svolta, ai sensi del Titolo III-BIS della Parte Seconda del d.lgs. 152/06 e s.m.i, e rilasciata dalla Provincia di Varese ai sensi della Legge Regione Lombardia n 24/2006 e s.m.. Dovrà comunque essere perseguito un obiettivo di miglioramento ambientale.</p> <p>Sono ammesse nuove attività esclusivamente nel rispetto di tutte le normative di tutela ambientale, in materia riguardanti gli scarichi civili o ad essi assimilabili, emissioni in atmosfera nei limiti prescritti, e la rumorosità entro limiti fissati dalla zona acustica come da legislazione statale e regionale.</p> <p>Gli interventi che superino la tipologia di intervento della ristrutturazione edilizia, come definita dalla vigente normativa, dovranno essere definiti in un Permesso di Costruire Convenzionato, in cui dovranno essere previsti tutti gli interventi atti a garantire il miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove l'attività produttiva si colloca, la verifica della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli, e dovrà fornire una previsione (nell'ambito di uno studio viabilistico inerente l'ambito ARC-1) di contributo alla soluzione dei problemi viabilistici e di accessibilità al comparto, con i correlati interventi proporzionati al tipo di ampliamento/riqualificazione richiesto.</p> <p>Il progetto in presenza di ampliamenti e riqualificazioni dovrà anche contenere uno studio del verde che nel rispetto dei valori paesaggistici già esistenti valorizzi maggiormente l'area e che tuteli le parti edificate poste a confine con la proprietà.</p> <p>Nel primo intervento, che dovrà essere definito in un permesso di costruire convenzionato, dovranno essere definiti, anche attraverso un planivolumetrico, tutti gli interventi previsti comprendendo anche quelli finalizzati a riqualificare l'intero complesso, dal punto di vista viabilistico; dovranno inoltre essere dimensionate le aree per servizi e quelle per i parcheggi pertinenziali. Nella convenzione potrà essere definita l'attuazione per parti dell'intervento complessivo, in base alle esigenze ed alla tempistica degli operatori privati.</p> <p>Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per ampliamenti e</p>
--	--	---

		<p>riqualificazioni, deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.</p> <p>3.Prescrizione speciale:</p> <p>Sono comunque ammessi, in quanto tesi ad un miglioramento ambientale, per la Cartiera di Laveno spa tutti gli interventi correlati all'autorizzazione integrata ambientale rilasciata dalla Provincia di Varese ed in particolare quanto alle attività già programmate (nonché di pavimentazione di aree esterne (anche in deroga ai parametri S.P., D.C. e D.S. di cui al presente articolo).</p>
--	--	--

Estratto PGT vigente



Estratto PGT in variante



n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
28	1704	31/01/2018	Vedani Silvana, Vedani Piera	ZA ZB mappali 1694, 1729

richiesta
Modifica dell'attuale zona urbanistica in zona edificabile.

	Oggetto della variante
	<p>I mappali oggetto dell'osservazione risultano essere in parte ricompresi nel perimetro delle aree boscate come da cartografia di Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valli del Verbano. Per l'intero territorio comunale i perimetri degli azzonamenti boscati (Zb) vengono adeguati a quanto previsto dalla pianificazione sovraordinata.</p> <p>Si specifica comunque che gli azzonamenti di piano in riferimento ai vincoli boscati hanno mero valore indicativo in quanto il vincolo bosco non dipende da una pianificazione ma da uno stato di fatto rispondente ad una normativa paesaggistica (ad oggi D.lgs 34/2018) e forestale (ad oggi L.R... 31/2008). Esso è pertanto un vincolo variabile in funzione di dinamiche naturali e modifiche normative ed è indipendente dagli azzonamenti di pianificazione, dai quali possono essere derivati orientamenti per la trasformabilità delle superfici forestali stesse.</p> <p>Non rientra invece nelle valutazioni della presente variante la modifica dell'edificabilità dell'area in quanto tale variante si basa sul mantenere immutata la perimetrazione del TUC, anche in ragione dei vincoli derivanti dalla L.R... 31/2014.</p> <p>La modifica e la rettifica di tale perimetro potrà essere valutata in sede di redazione della cArta dei suoli.</p>

n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
29	1597	30/01/2018	Rossi Marino	Specifica normativa mappali 855

richiesta

Esclusione dell'immobile dalla normativa specifica al fine di recuperare il fabbricato ad uso residenziale

	Oggetto della variante
	<p>Si provvede a modificare, come qui di seguito riportato, il testo normativo modificando le prescrizioni redatte per tale edificio contraddistinto con la sigla F3 ed inserite nell'Art 29</p> <p>f3: fabbricato storico sede di una vecchia attività produttiva, e pertinenza dell'impianto funiviario. Per tale edificio sono consentiti gli interventi di recupero e di ampliamento per una superficie massima di 150 mq. di slp.</p> <p>In caso di ampliamento, l'intervento dovrà essere sottoposto a Permesso di costruire Convenzionato, in cui verranno eventualmente definiti, parametri edilizi, anche in deroga a quelli prescritti nelle norme della zona urbanistica in cui tale edificio ricade.</p> <p>Si rimanda pertanto al testo integrale delle NTA del PdR, riportato nell'allegato A della presente relazione, in cui sono state evidenziate le modifiche alle norme previste dalla presente variante .</p>

VARIANTI INTRODOTTE A SEGUITO SUGGERIMENTI O PROPOSTE PERVENUTE PRIMA DELLA DATA DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO .

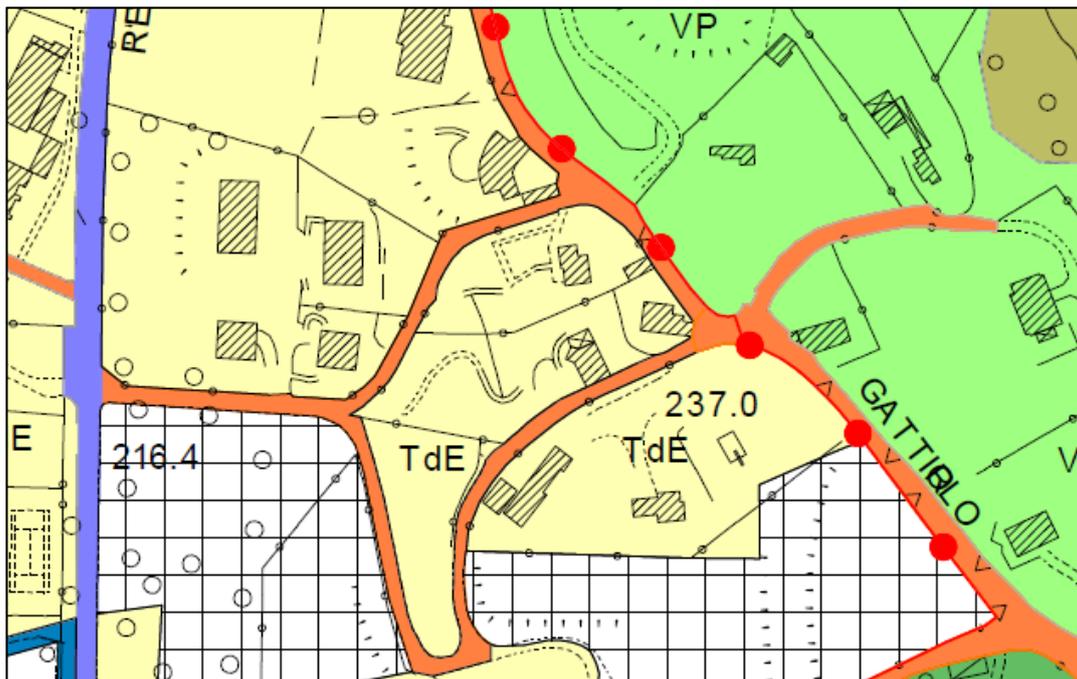
n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
D	8528	09/06/17	Sacchetti Anna - Schemmari Attilio	STRADA TIPO f

richiesta

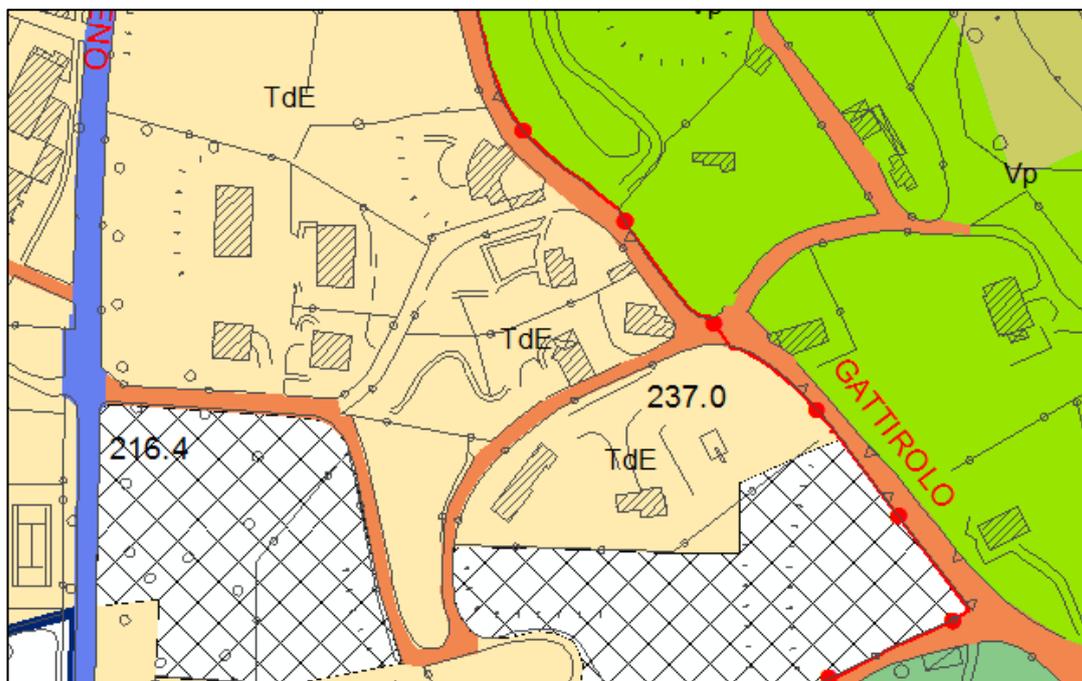
Nel Piano dei Servizi la strada consortile di proprietà privata è stata indicata come strada di viabilità comunale esistente.

	Oggetto della variante
	Per quanto riguarda la classificazione della strada, si provvede ad inserirla nel tessuto TdE in quanto privata.

Estratto PGT vigente



Estratto PGT in variante



n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
E	8234	06/06/17	Iodice Mario	VP mappale 5824

richiesta

Variazione della classificazione di fattibilità geologica da 4a a 3 (*Vedasi istanza n. 19 del 30/01/2018*).

	Oggetto della variante
	Si rinvia a quanto definito nell'istanza n. 19.

n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
F	10542	18/07/17	Spertini Ivan	ZA, ZB, VP mappale 4152, 2652, 2894, 4147

richiesta

Posa piccoli manufatti in zona ZA, ZB, e VP (*Vedasi istanza n. 21 del 30/01/2018*).

	Oggetto della variante
	Si rinvia a quanto definito nell'istanza n. 21

n.	Prot.	data	richiedente	ubicazione
G	10543	18/07/17	Iodice Raffaella Angela	VP mappale 5817

richiesta

Variazione della classificazione di fattibilità geologica da 4a a 3 (*Vedasi istanza n. 20 del 30/01/2018*).

	Oggetto della variante
	Si rinvia a quanto definito nell'istanza n. 20

INDICAZIONI DI VARIANTE SEGNALATE DALL'AMMINISTRAZIONE

n.	Ubicazione/Contenuto
A0	Generale

richiesta
PIF- acquisire cartografia del Piano

	Oggetto della variante
	Recepimento previsioni piano indirizzo forestale. VARIANTE GRAFICA Si rimanda alle tavole aggiornate con la variante n. DP17 e PdR 4 a,b,c,d,e,f,g,h,i,l,m,n,o.

n.	Ubicazione/Contenuto
A1	Generale

richiesta
Rivedere individuazione viabilità pubblica

	Oggetto della variante
	Si provvede a definire sul nuovo data base la viabilità distinguendo la pubblica dalla privata ed integrando la rete delle piste ciclo pedonali.

n.	Ubicazione/Contenuto
A2	Zona Molinetto

richiesta
Prevedere area camper

	Oggetto della variante
	Si provvede ad aggiornare la scheda n. 52 contenuta nel documento PS-03 Schede di valutazione.

SCHEDA: 52	Agg. n. 01	Data: 2011	Categoria: IC
-------------------	-------------------	-------------------	----------------------

AREA SOSTA SPETTACOLI VIAGGIANTI

DATI GENERALI

Localizzazione	Via Molinetto – Laveno
Anno di realizzazione	//
Data ultimi interventi	//
Destinazione Urbanistica dell'area	Aree per servizi pubblici e privati di uso pubblico IC – Attrezzature di interesse comune Area camper compatibilmente con la fattibilità geologica del sito
Superficie di pertinenza:	11.644,9 mq
Superficie coperta:	70 mq ca.
Superficie lorda di pavimento:	70 mq ca.
Superficie utile per il calcolo delle aree a standard	11.644,9 mq

DESCRIZIONE DELL'AREA

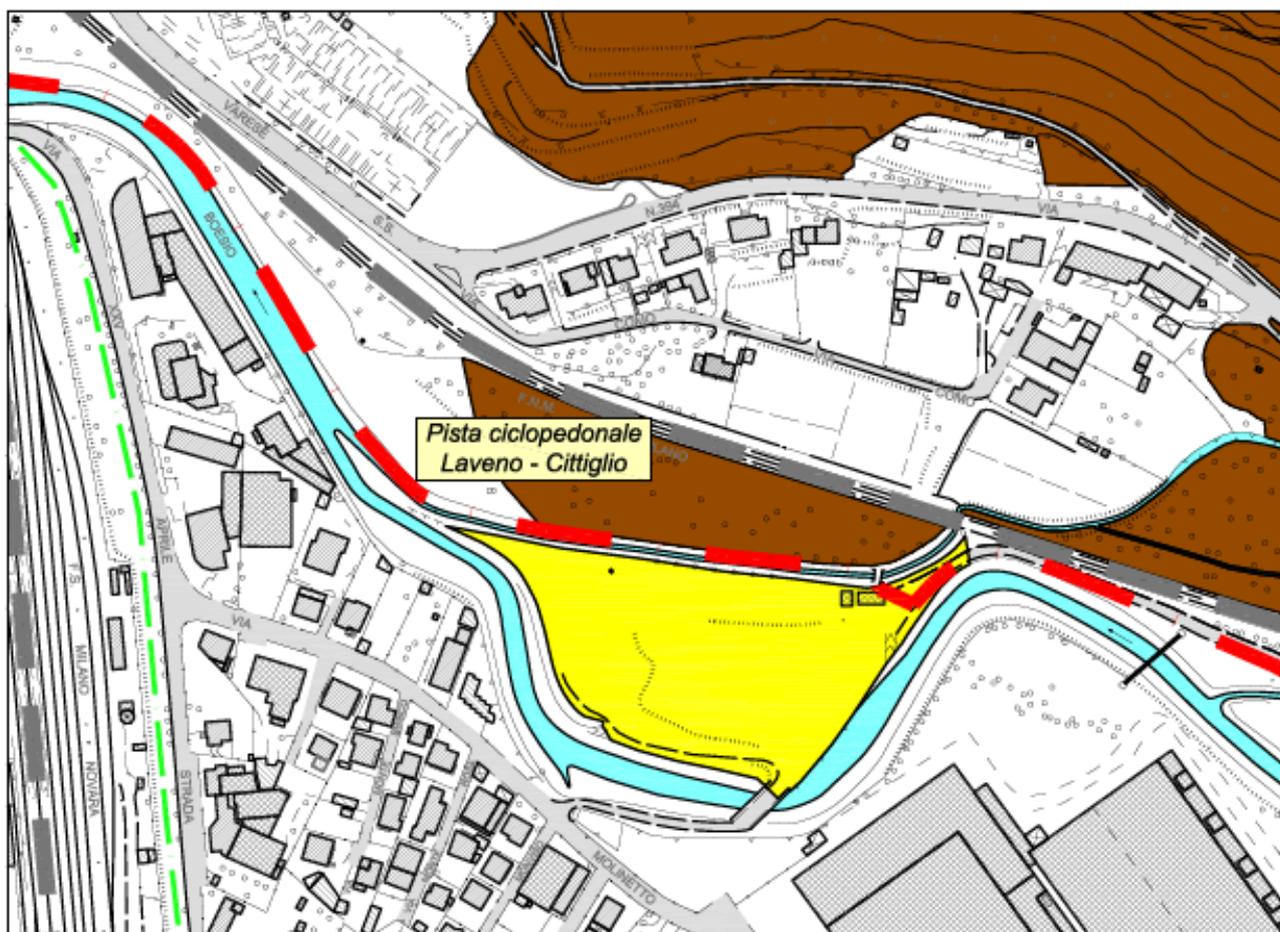
Stato di fatto dell'area	Si tratta di una semplice area libera delimitata su tre lati dal corso del Boesio e sul restante da un'area boscata che la separa dalla linea ferroviaria delle F.N.M.. E' uno sterrato adibito ad ospitare i mezzi (camion, camper, furgoni, ecc.) degli spettacoli viaggianti che fanno tappa a Laveno. Come unico servizio vi è un semplice manufatto di circa 50 mq che contiene i bagni che vengono attivati a secondo delle necessità. Rispondenza alle norme vigenti: no
Stato di fatto delle aree di pertinenza:	aree verdi: si superfici esterne: terra battuta recinzioni: no illuminazione: no
Servizi pubblici connessi o condivisi:	presenza di più servizi con accessi e modalità di fruizione differenti: l'area si trova lungo il corso della pista ciclopedonale Laveno-Cittiglio altri servizi e aree pubbliche nelle immediate vicinanze: Depuratore Consortile
Accessibilità	accessi su strada: attraverso un ponticello che scavalca il Boesio e che si

	imbocca dalla via Molinetto aree di sosta dedicate: no parcheggi limitrofi: no fermate dei mezzi pubblici: no
Ente Proprietario	Comune di Laveno Mombello
Ente Gestore	Comune di Laveno Mombello
Modalità di fruizione	Libera
Bacino d'utenza	Comunale

VALUTAZIONE DELLO STANDARD

Conformità alle necessità esistenti:	No
Interventi di adeguamento	L'intera area necessiterebbe di una più precisa definizione degli spazi, anche per non trasformarla in una zona apparentemente abbandonata L'intervento di recupero dell'area per la creazione di un'area attrezzata da destinare ai camper riqualificherebbe positivamente un comparto ormai abbandonato e dequalificato
Fonti di finanziamento	Nessuna
Previsioni di sviluppo/trasformazione	No
Fonti di finanziamento	Nessuna

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

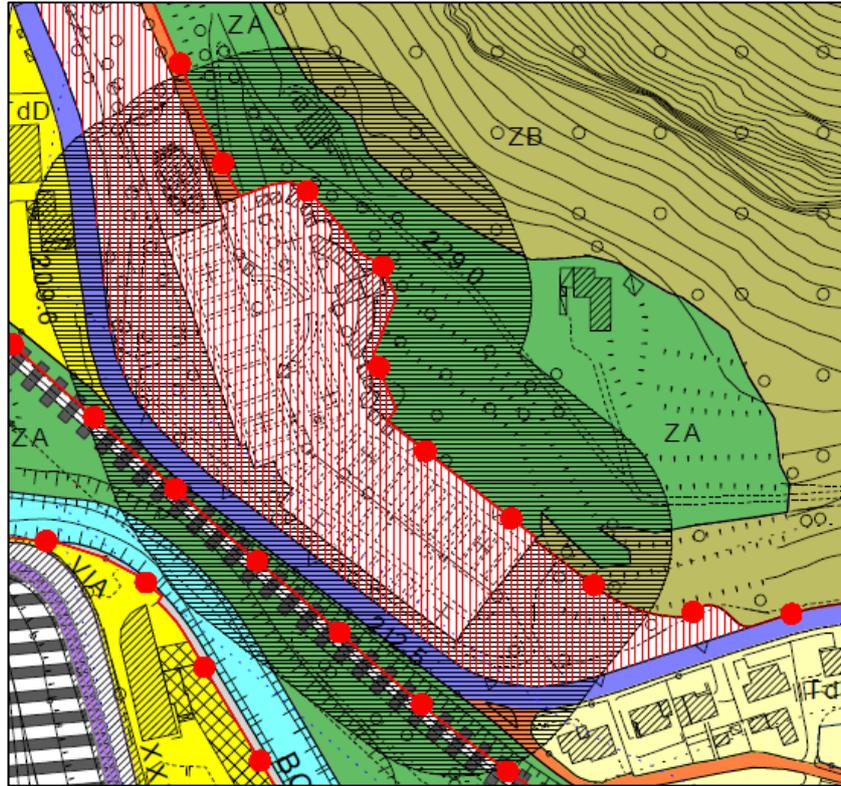


n.	Ubicazione/Contenuto
A3	Aree cimiteriali

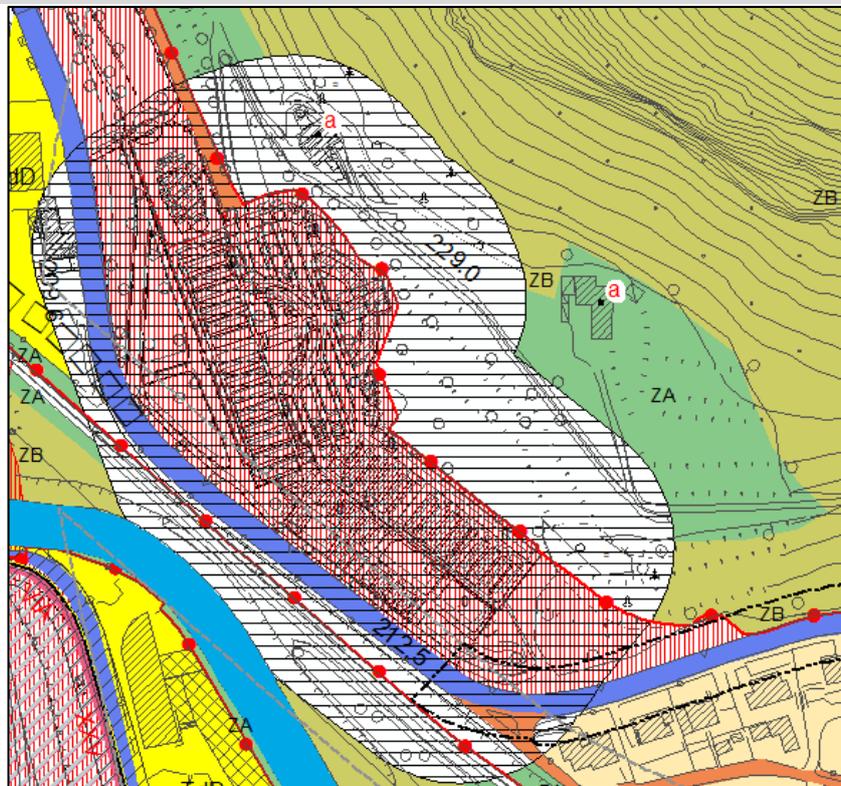
richiesta
Individuare graficamente aree cimiteriali ed integrare la norma relativa

	Oggetto della variante
	<p>Si provvede a definire con un'unica campitura la fascia di rispetto cimiteriale al fine di ribadire la sua inedificabilità. Per chiarire gli interventi ammessi in tale fascia si integra il testo dell'Art 40 nel seguente modo:</p> <p>ART. 40 RISPETTO CIMITERIALE Tali aree, individuate nel Piano Regolatore Generale con apposito perimetro, sono soggette al vincolo "non ædificandi" di cui all'Art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie 28 luglio 1934, 1265 e della Legge 17 ottobre 1957 n. 983, dalla L.R... 18 novembre 2003 n.22, e dal Regolamento Regionale 9 novembre 2004 n.6. Nelle zone di rispetto cimiteriale è vietata ogni nuova costruzione di carattere permanente, è consentita a realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, l'installazione di chioschi, edicole florovivaistiche, punti di vendita di fiori o lapidi, tutti subordinati a convenzione annuale, eventualmente rinnovabile. Per gli edifici esistenti nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentiti interventi di recupero edilizio, d'ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti nella percentuale massima del 10% della slp ed il cambio di destinazione d'uso. senza alcun incremento volumetrico. Le zone di rispetto cimiteriale quando interessano aree ad uso agricolo possono essere computate ai fini dell'edificabilità rurale dell'azienda di cui anno parte</p>

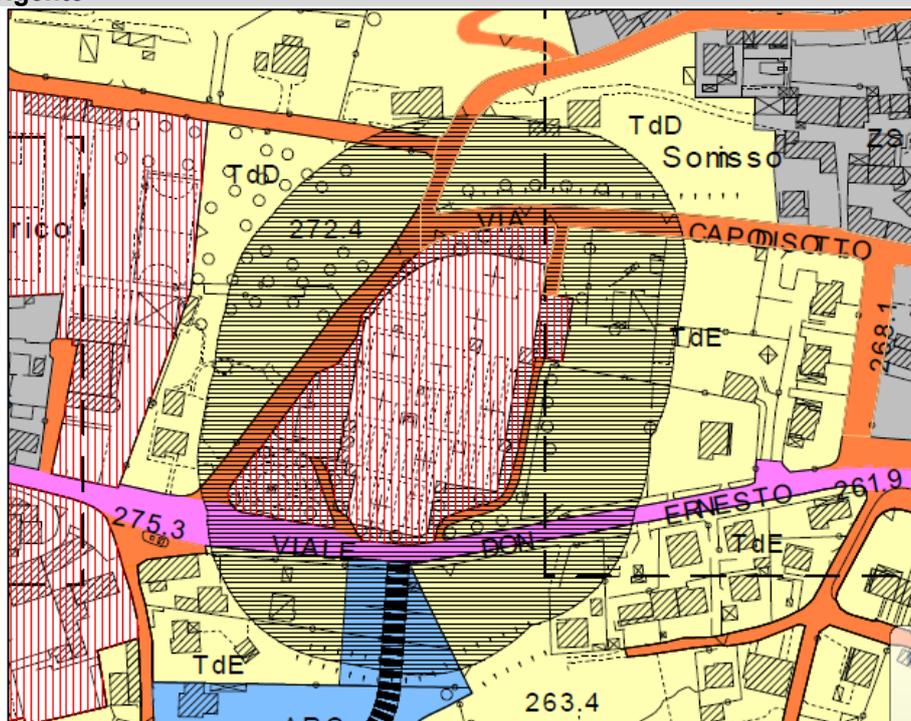
Estratto PGT vigente



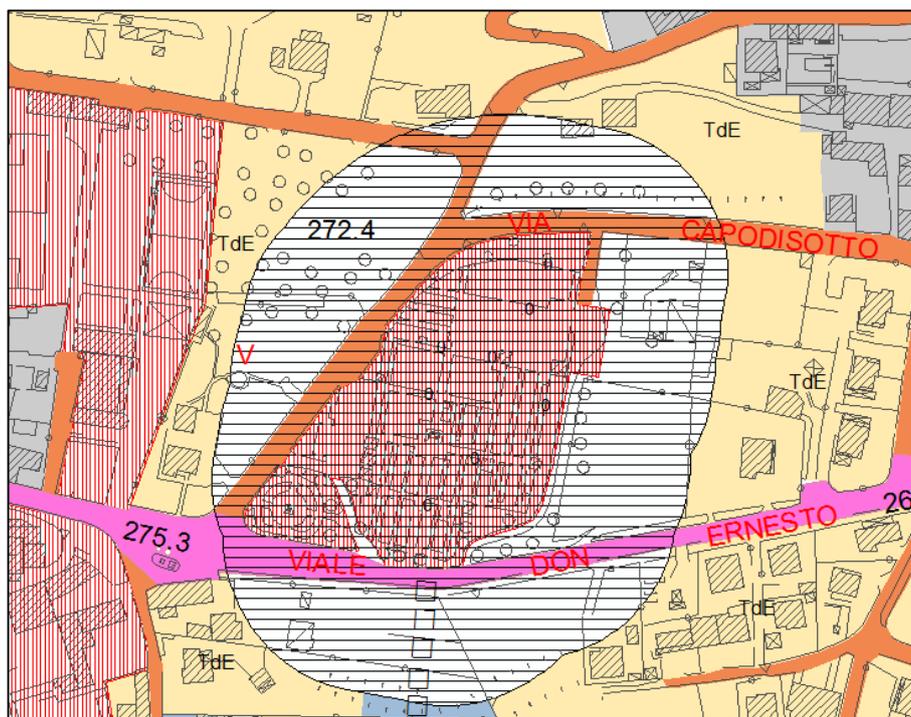
Estratto PGT in variante



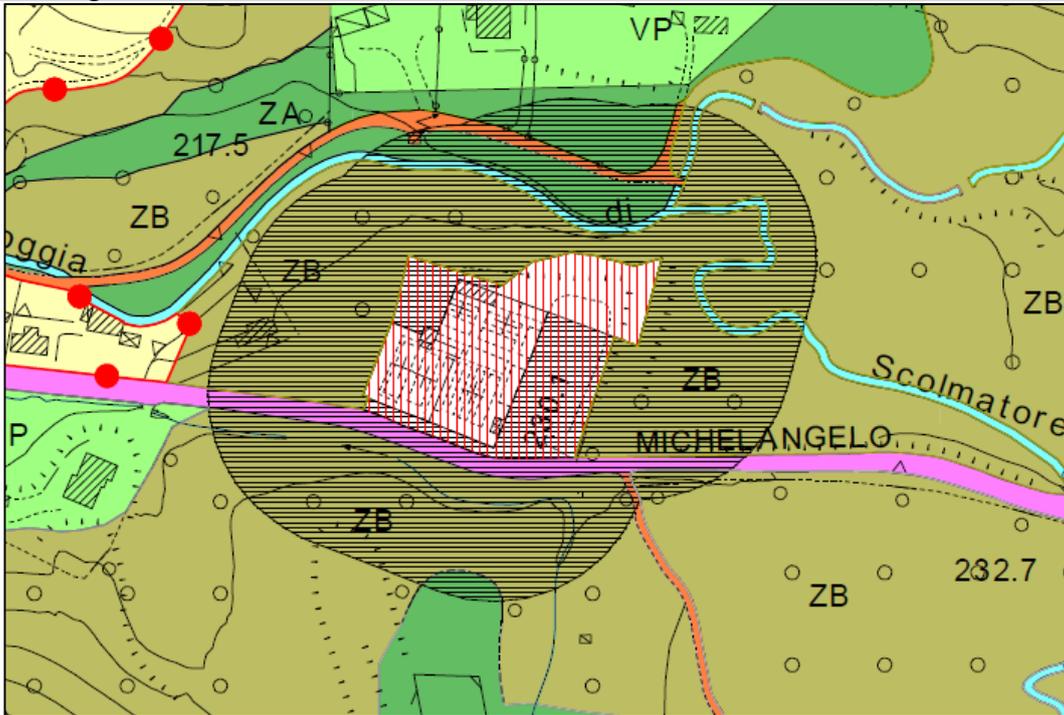
Estratto PGT vigente



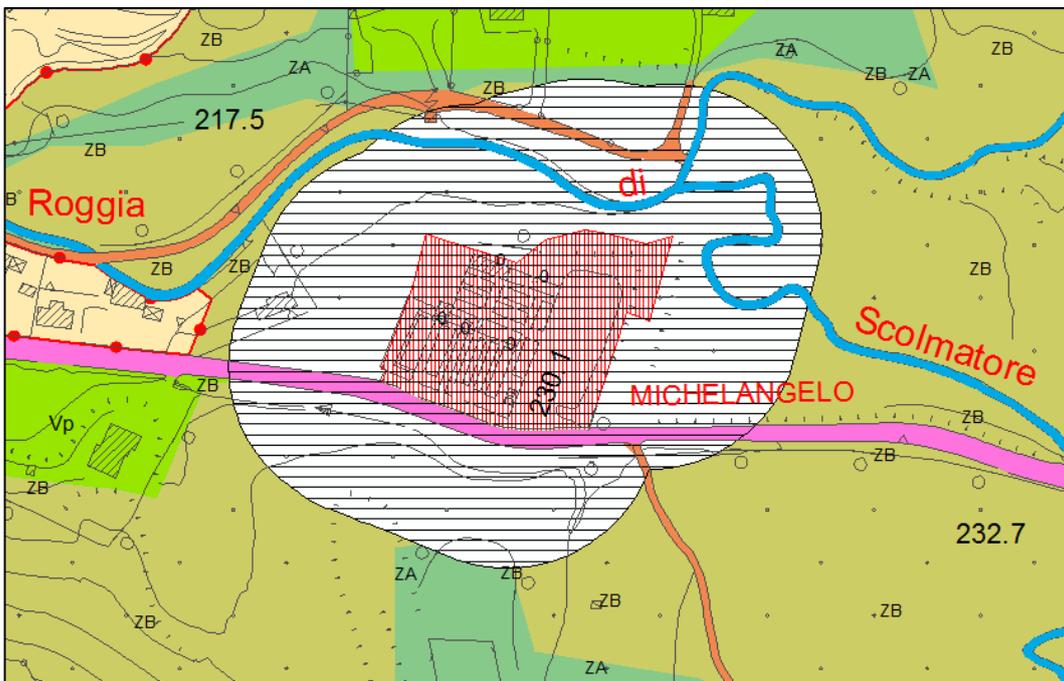
Estratto PGT in variante



Estratto PGT vigente



Estratto PGT in variante



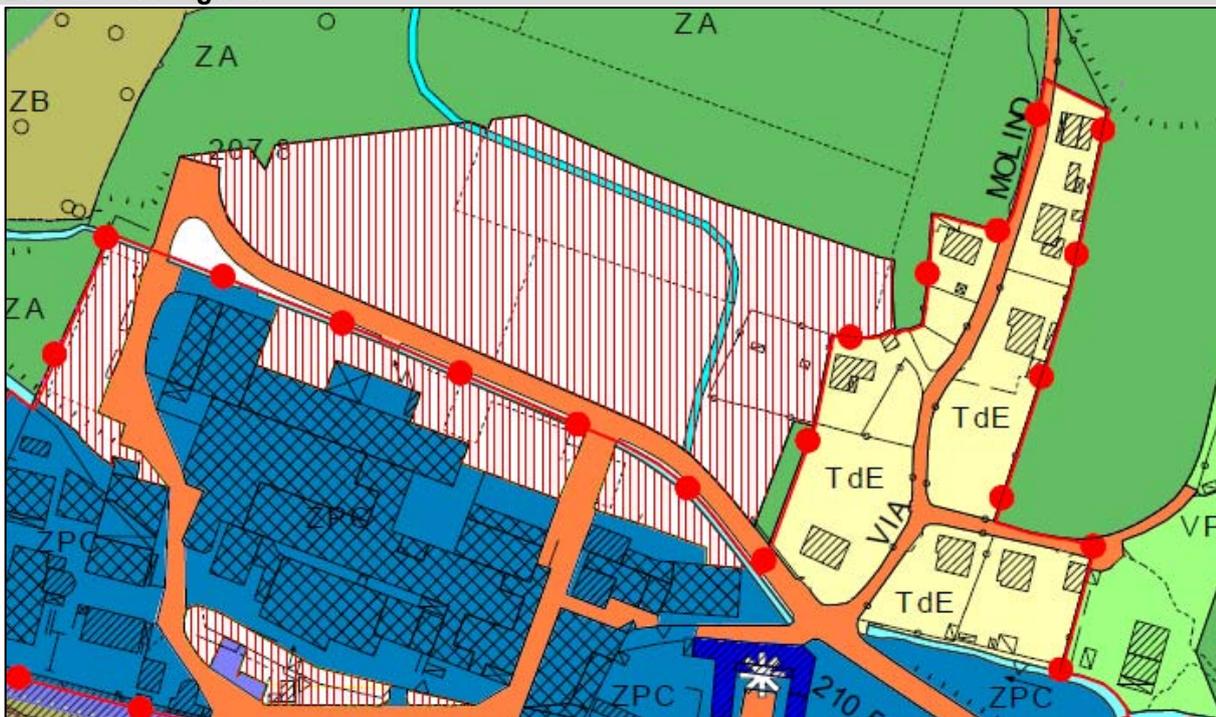
n.	Ubicazione/Contenuto
A4	Area Via Arioli

richiesta

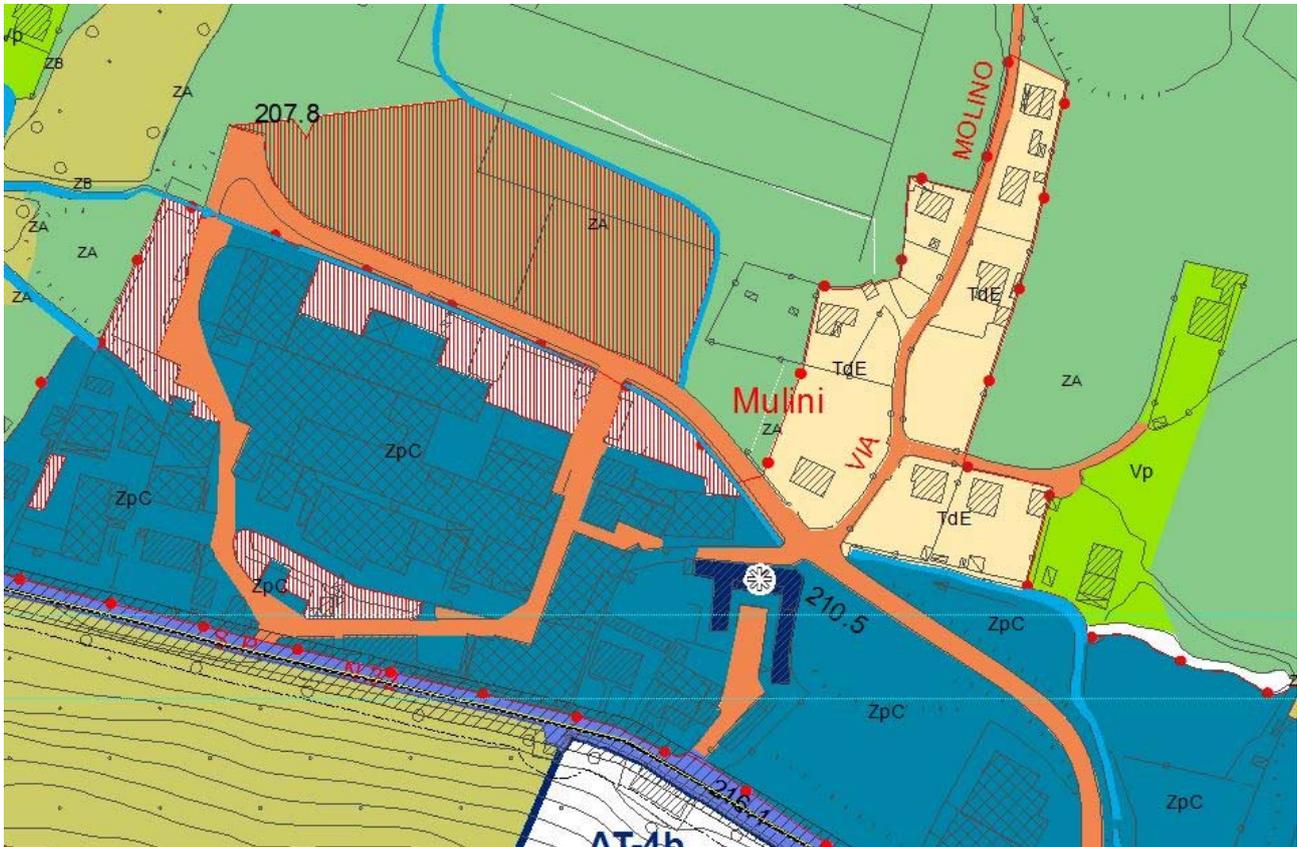
L'area pubblica deve essere inserita, in parte, in ambito agricolo per problematiche idrologiche

	Oggetto della variante
	Si prevede ad inserire parte del comparto in ambito agricolo ZA e si aggiorna di conseguenza la scheda 117

Estratto PGT vigente



Estratto PGT in variante



SCHEDA:	117	Agg. n.	01	Data:	2011 2019	Categoria:	TEC
---------	-----	---------	----	-------	-------------------------	------------	-----

NUOVI MAGAZZINI COMUNALI E SERVIZI COMPLEMENTARI

DATI GENERALI

Localizzazione	Via Arioli – Pradaccio
Anno di realizzazione	//
Data ultimi interventi	//
Destinazione Urbanistica dell'area	Area per strutture ad uso pubblico
Superficie di pertinenza:	13.262.97 mq 8.670
Superficie utile per il calcolo delle aree a standard	13.262.97 mq 8.670

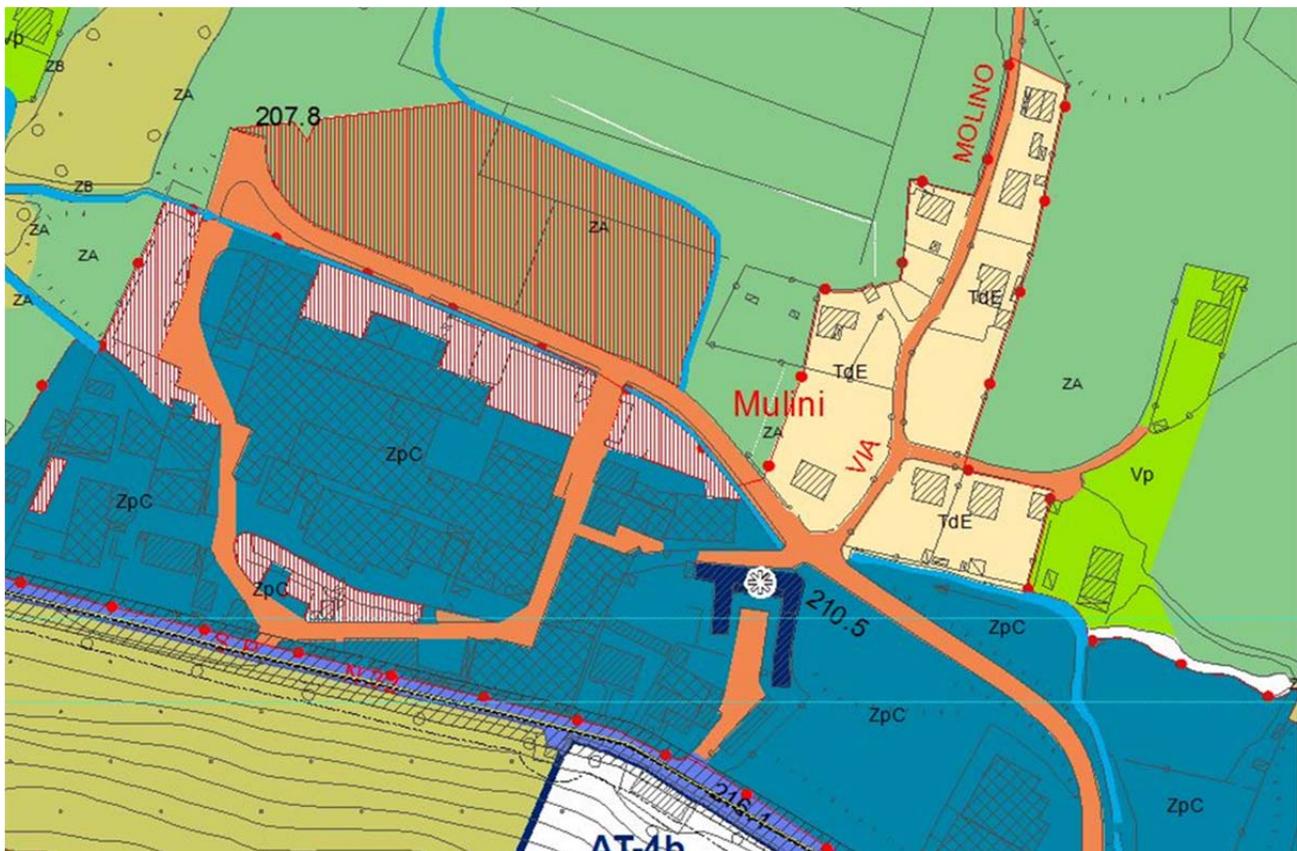
DESCRIZIONE DELL'AREA

<i>Stato di fatto dell'area</i>	Attualmente non utilizzata
<i>Servizi pubblici connessi o condivisi</i>	Nessuno
<i>Accessibilità</i>	Accesso diretto dalla via Arioli
<i>Ente Proprietario</i>	Comune di Laveno Mombello
<i>Ente Gestore</i>	Comune di Laveno Mombello
<i>Modalità di fruizione</i>	Previsti la realizzazione di strutture produttive e/o magazzini in projet financing o con intervento diretto del Comune per realizzazione propri magazzini
<i>Bacino d'utenza</i>	Comunale

VALUTAZIONE DELLO STANDARD

<i>Conformità alle necessità esistenti:</i>	SI- si potranno realizzare spazi da destinarsi a magazzini pubblici, sede protezione civile, sede pompieri ecc...
<i>Interventi di adeguamento</i>	DA REALIZZARE
<i>Fonti di finanziamento</i>	Projet financing in compartecipazione con privati o diretto da fonti comunali
<i>Previsioni di sviluppo/trasformazione</i>	Si nel breve periodo
<i>Fonti di finanziamento</i>	Da definire

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

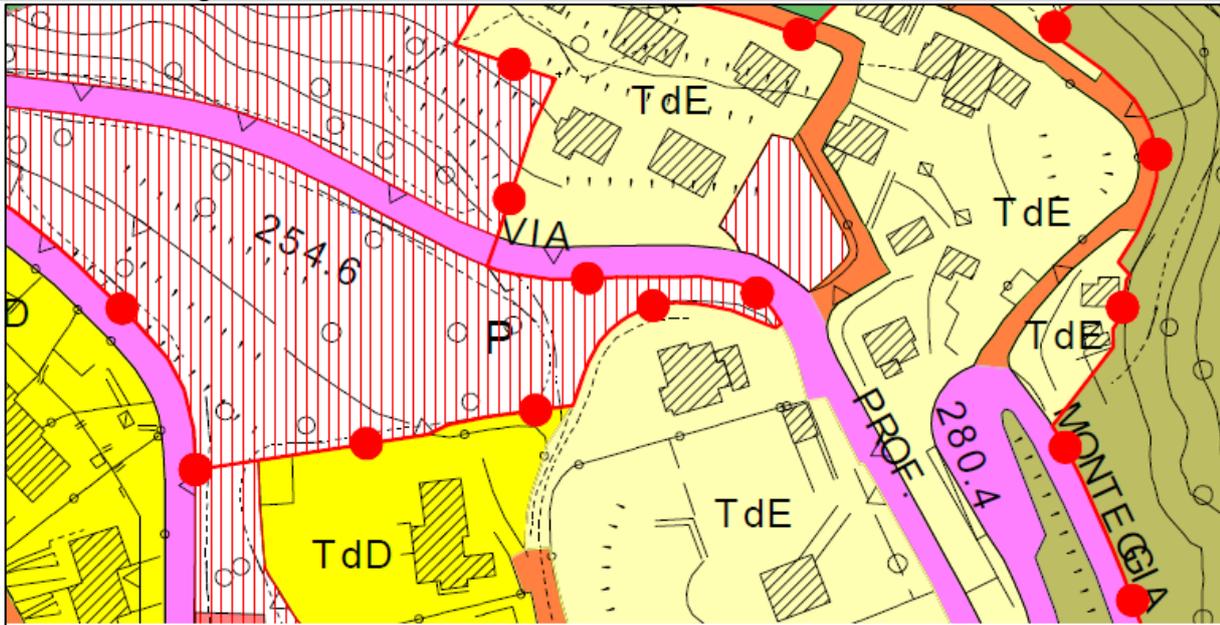


n.	Ubicazione/Contenuto
A5	Località Monteggia: ambito posto all'angolo di Via Montecristo e via Professor Monteggia

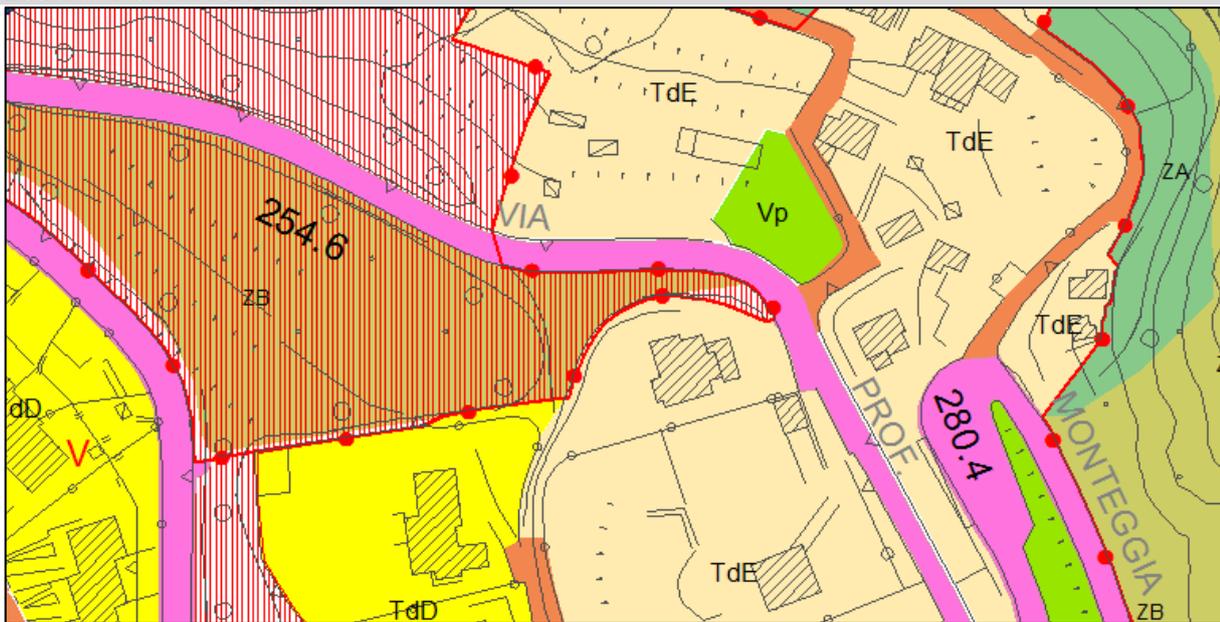
richiesta
Modificare la destinazione d'uso dell'area di proprietà pubblica, da area per servizi ad area VP verde privato

	Oggetto della variante
	Si provvede a modificare la destinazione di zona a Verde privato

Estratto PGT vigente



Estratto PGT in variante



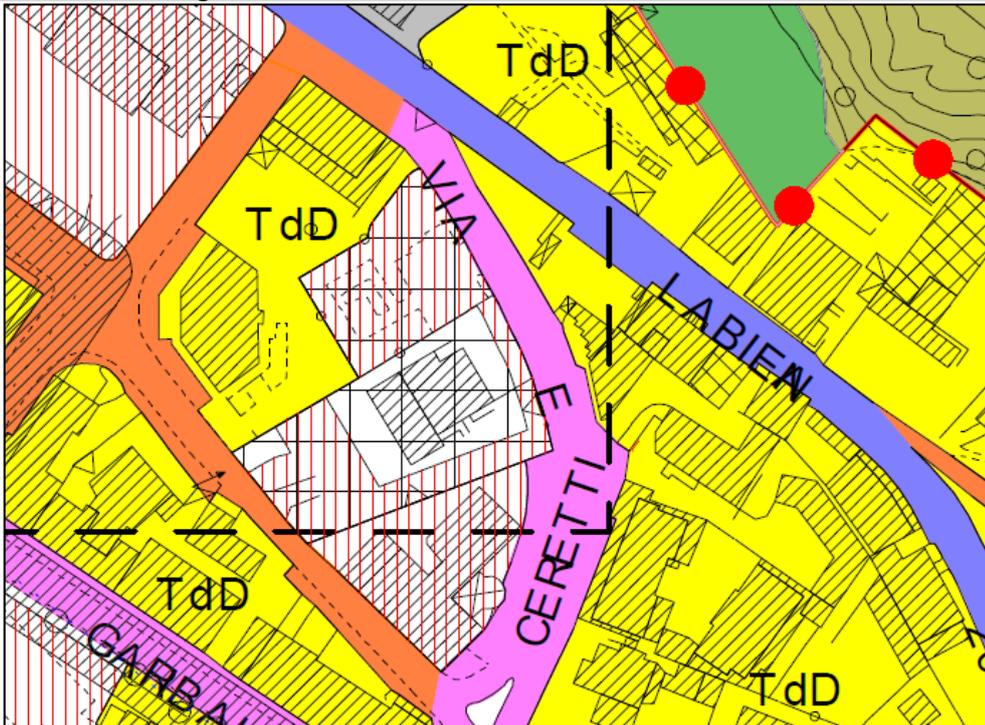
n.	Ubicazione/Contenuto
A6	PII di Via Ceretti

richiesta

Essendo stata ritirata dall'attuatore la richiesta di realizzazione dell'intervento, occorre dare una nuova destinazione all'area.

		Oggetto della variante
		Si provvede a modificare la destinazione di zona inserendo l'area nel tessuto TdD, come le aree limitrofe contermini. Si provvede pertanto ad aggiornare il Piano dei Servizi eliminando la scheda 37.

Estratto PGT vigente



Estratto PGT in variante



LA PRESENTE SCHEDA VIENE ELIMINATA DAL DOCUMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI

SCHEDA N° 37	AGG. N° 00	DATA 2009	CATEGORIA P
-----------------	---------------	--------------	----------------

NUOVO PARCHEGGIO P.I.I. EX CIRCOLO FERROVIERI

DATI GENERALI

Localizzazione:	Via Ceretti angolo Via Labiona e Via Marconi – Laveno
Anno di costruzione:	di prossima realizzazione
Data ultimi interventi:	#
Destinazione urbanistica dell'area:	Aree per servizi pubblici e privati di uso pubblico P- Parcheggi
Superficie di pertinenza:	802,50 mq.
Superficie utile per il calcolo delle aree a standard:	802,50 mq.

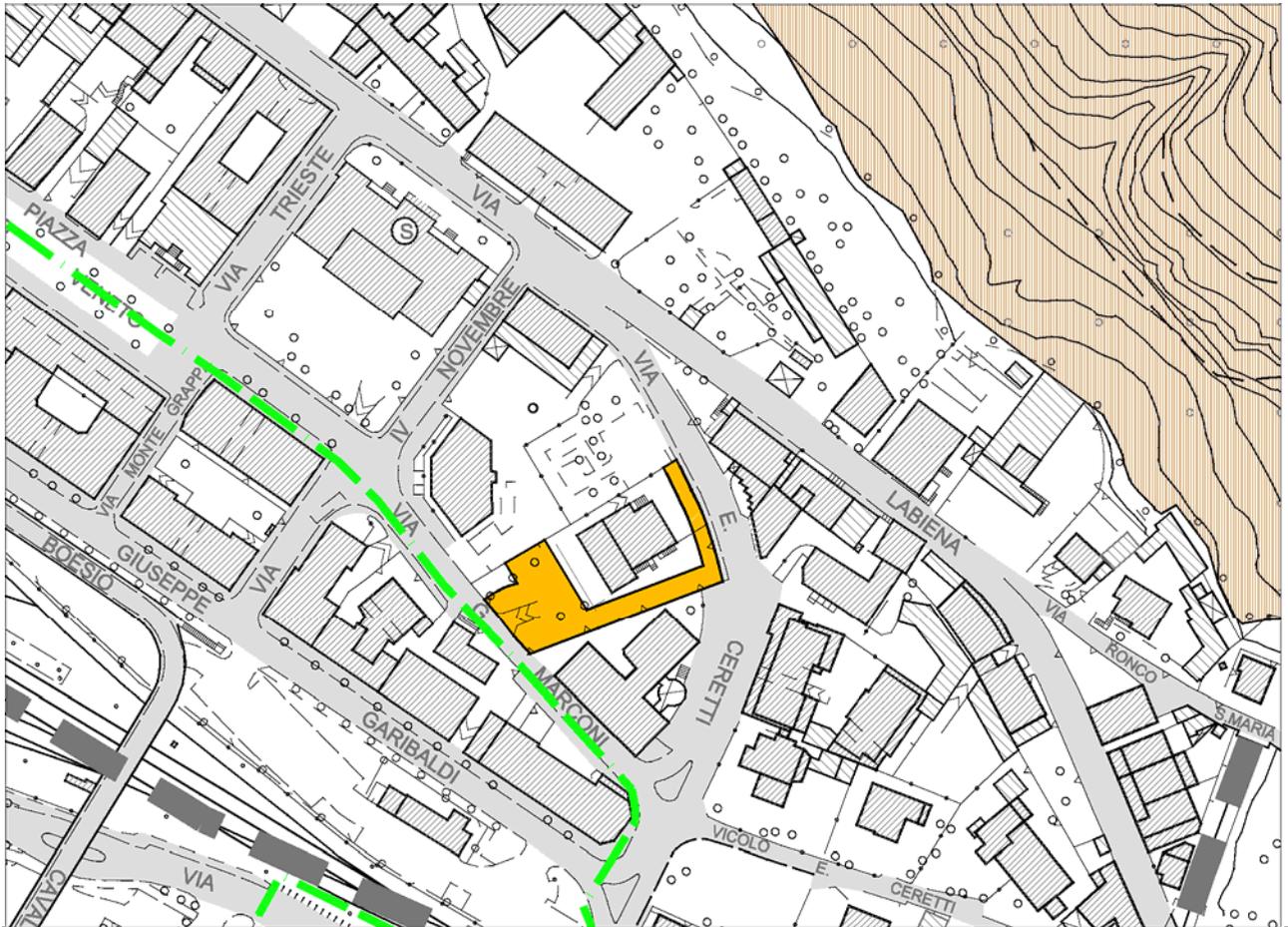
DESCRIZIONE DELL'AREA

Stato di fatto dell'area:	L'area è interessata da un P.I.I. già approvato e che verrà realizzato prossimamente. Il progetto stabilisce la demolizione e la ricostruzione di un nuovo edificio residenziale e la cessione all'Amministrazione comunale di aree a verde e a parcheggio n. posti disponibili: da definire superfici esterne: da definire arredo: si illuminazione: si verde decorativo: si (è previsto un percorso pedonale di collegamento tra le vie Ceretti e Marconi ricavato in uno spazio verde) recinzioni: no
Servizi Pubblici connessi o condivisi:	servizi pubblici connessi: Liceo Ambientale, ambulatori ASL
Accessibilità:	accessi su strada: Via Ceretti e Via Marconi percorsi ciclopedonali: tracciato ciclopedonale di progetto
Ente proprietario:	Comune di Laveno Mombello
Ente gestore:	Comune di Laveno Mombello
Modalità di fruizione:	da definire
Bacino d'utenza:	Comunale

VALUTAZIONE DELLO STANDARD

Conformità alle necessità esistenti:	#
Interventi di adeguamento:	#
Fonti di finanziamento:	Nessuna
Previsioni di sviluppo/trasformazione	L'incremento de numero d posti auto andrà a soddisfare le necessità dei residenti del centro di Laveno. Il tutto verrà completato da adeguato arredo e da spazi a verde.
Fonti di finanziamento:	Programma Integrato d'Intervento ex Circolo Ferrovieri

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



n.	Ubicazione/Contenuto
A7	Normativa

richiesta
Chiarire ed integrare il testo normativo del Piano delle Regole vigente

	Oggetto della variante
	Si provvede a integrare ed aggiornare il testo normativo del Piano delle regole Si rimanda pertanto al testo integrale delle NTA del PdR, riportato nell'allegato A della presente relazione, in cui sono state evidenziate le modifiche alle norme previste dalla presente variante.

n.	Ubicazione/Contenuto
A8	Piano servizi

richiesta

Aggiornare alcune schede del Piano dei servizi

	Oggetto della variante
	<p>Si provvede ad aggiornare la schede n. 42, 43, 44 e 111 dell'elaborato PS-03 Schede di valutazione, al fine di aggiornare i contenuti allo stato di fatto, per eliminare valutazioni incongrue ed anche inserire nuove previsioni di sviluppo ed attuazione .</p> <p>In particolare nella scheda 111 relativa all'ambito in cui insiste la scuola elementare di Cerro, si introduce nelle destinazioni d'uso ammesse anche quella di ricettiva, come quelle degli ostelli, da destinare ai giovani, ai turisti singoli o in famiglia.</p>

SCHEDA: 42	Agg. N. 01	Data: 2011 2019	Categoria:	P
-------------------	-------------------	---------------------------	-------------------	----------

AREA VIA GAGGETTO

DATI GENERALI

Localizzazione	via Gaggetto - Laveno
Anno di realizzazione	1997-1998 realizzazione parcheggio
Data ultimi interventi	2001 riqualificazione dell'area verde (pulizia, livellamento terreno, delimitazione verso il Boesio)
Destinazione Urbanistica dell'area	Aree per servizi pubblici e privati di uso pubblico P – Parcheggi
Superficie di pertinenza:	18.067,4 mq.
Superficie utile per il calcolo delle aree a standard	18.067,4 mq.

DESCRIZIONE DELL'AREA

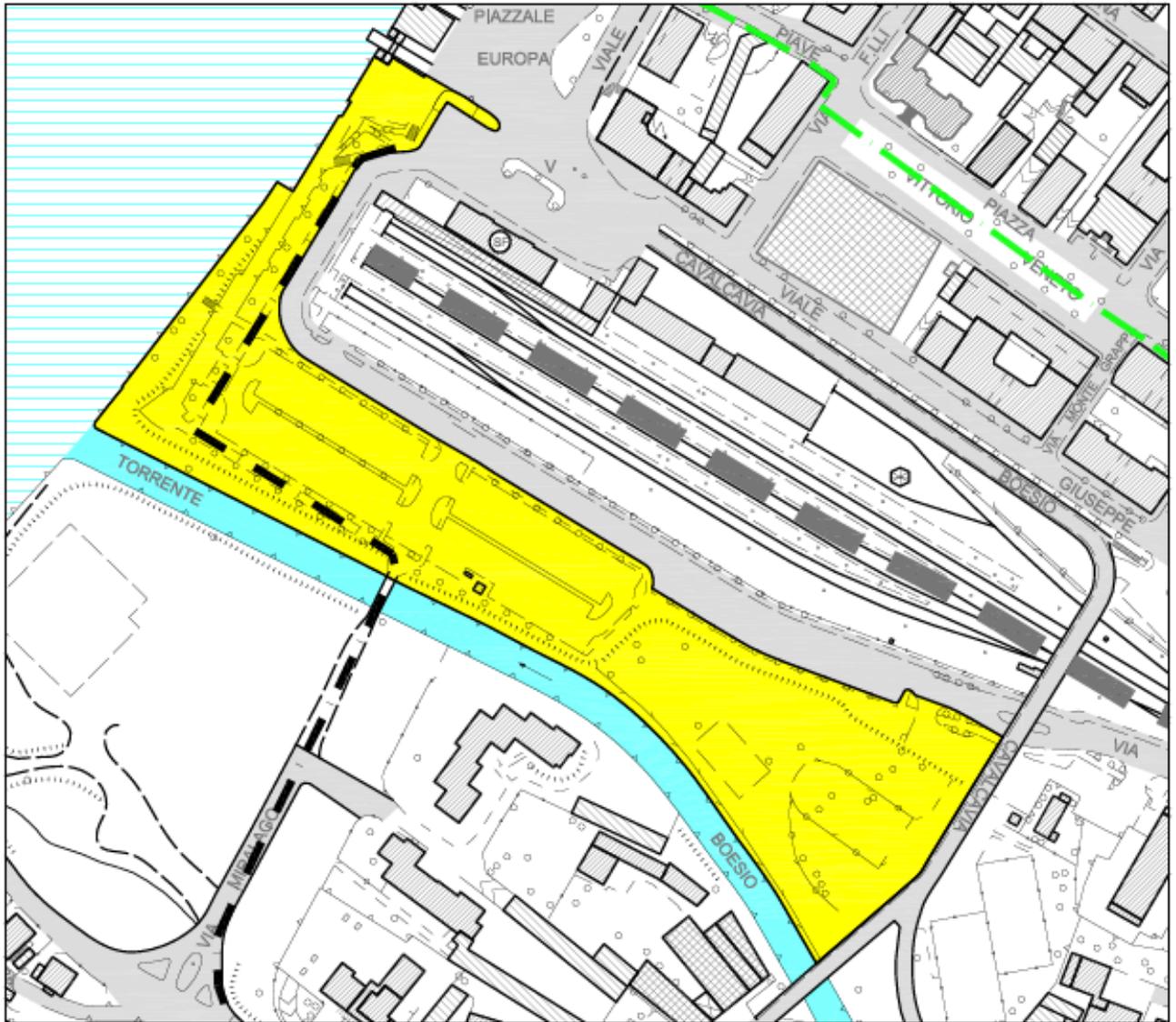
Stato di fatto dell'area	<p>L'area si compone di una zona a parcheggio che può ospitare circa 200 auto, arredata con aiuole verdi, passaggi pedonali e illuminazione pubblica, di un'area fronte lago recentemente sistemata, pavimentata e opportunamente arredata ed di infine una zona a giardino pubblico di quasi 7.000 mq dotata di arredo urbano, piantumata con essenze di alto fusto e delimitata dal corso del Boesio con una staccionata in legno. L'area viene utilizzata anche per manifestazioni pubbliche.</p> <p>n. posti disponibili: circa 200 superfici esterne: asfalto e prato armato per l'area a parcheggio, cubetti di</p>
---------------------------------	--

	porfido per la zona lungolago arredo: si illuminazione: si
Servizi pubblici connessi o condivisi	servizi pubblici connessi: Stazione F.N.M., imbarco N.L.M., area sportiva del Gaggetto
Accessibilità	accessi su strada: via Gaggetto percorsi ciclopedonali: Anulare Valcuviano (AV) e Dorsale del Verbano (VB) fermate dei mezzi pubblici: stazione F.N.M., imbarco N.L.M., autobus di linea
Ente Proprietario	Comune di Laveno Mombello
Ente Gestore	Comune di Laveno Mombello
Modalità di fruizione	Libera con parcometro nei giorni festivi
Bacino d'utenza	Sovracomunale

VALUTAZIONE DELLO STANDARD

Conformità alle necessità esistenti	Si
Interventi di adeguamento	Manutenzione del fondo stradale e realizzazione di recinzione perimetrale completa attorno all'area verde
Fonti di finanziamento	Da definire
Previsioni di sviluppo/trasformazione	L'area rientra nell'Ambito di Trasformazione 7a che prevede una radicale trasformazione del comparto urbano meglio descritto nelle apposite schede allegate al Documento di Piano. Il Piano triennale delle OO.PP. prevede comunque uno stanziamento per il completamento delle attrezzature di gioco da inserire nella zona verde.
Fonti di finanziamento	Per l'area giochi attrezzata il finanziamento è demandato a società partecipate o di scopo, mentre per la riorganizzazione completa dell'area viene tutto demandato all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione 7a

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SCHEDA: 43	Agg. n. 01	Data: 2011 2019	Categoria: AVS
-------------------	-------------------	---------------------------	-----------------------

AREA SPORTIVA VIA GAGGETTO

DATI GENERALI

Localizzazione	Via Gaggetto – Ponte
Anno di realizzazione	1970
Data ultimi interventi	1982 realizzazione impianto di illuminazione campi 2005 sostituzione proiettori per illuminazione
Destinazione Urbanistica dell'area	Aree per servizi pubblici e privati di uso pubblico AVS – Verde, sport e tempo libero
Superficie di pertinenza:	5.644,8 mq
Superficie utile per il calcolo delle aree a standard	5.644,8 mq

DESCRIZIONE DELL'AREA

Stato di fatto dell'area	Il complesso sportivo comprende 2 campi da tennis regolamentari in terra battuta, chiosco bar, corpo servizi e spogliatoi ricavati al di sotto del cavalcavia Boesio. Sono inoltre presenti alcuni manufatti edilizi minori che contengono impianti tecnologici legati alla distribuzione del gas metano e dell'energia elettrica stato di conservazione: buono rispondenza alle norme vigenti: si vincoli architettonici, storici o artistici: no
Stato di fatto delle aree di pertinenza:	aree verdi: si superfici esterne: ghiaia e asfalto recinzioni: muretto con paline e rete metallica illuminazione: si
Servizi pubblici connessi o condivisi:	presenza di più servizi con accessi e modalità di fruizione differenti: no altri servizi e aree pubbliche nelle immediate vicinanze: Area a parcheggio e verde pubblico di via Gaggetto
Accessibilità	accessi su strada: via Gaggetto aree di sosta dedicate: si parcheggi limitrofi: si percorsi ciclopedonali: tracciato ciclopedonale di progetto fermate dei mezzi pubblici: stazione F.N.M., imbarco NLM
Ente Proprietario	Laveno Mombello s.r.l.
Ente Gestore	Tennis Club Laveno Mombello
Modalità di fruizione	Nel periodo estivo è aperto tutti i giorni
Bacino d'utenza	Sovracomunale

VALUTAZIONE DELLO STANDARD

Conformità alle necessità esistenti	No
Interventi di adeguamento	Sistemazione delle aree esterne
Fonti di finanziamento	Fondi Comunali e privati
Previsioni di sviluppo/trasformazione	L'area rientra nell'Ambito di Trasformazione 7a che prevede una radicale trasformazione del comparto urbano meglio descritto nelle apposite schede allegato al Documento di Piano
Fonti di finanziamento	Attuazione dell'Ambito di Trasformazione 7a

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SCHEDA:	111	Agg. n.	01	Data:	2011 2019	Categoria:	IC
----------------	------------	----------------	-----------	--------------	----------------------------	-------------------	-----------

EX SCUOLA ELEMENTARE DI CERRO

DATI GENERALI

Localizzazione	Via San Rocco – Cerro
Anno di realizzazione	Acquistato nel 1950
Data ultimi interventi	Manutenzione ordinaria
Destinazione Urbanistica dell'area	Aree per servizi pubblici e privati di uso pubblico IC – Attrezzature di interesse comune Ostelli per la gioventù
Superficie di pertinenza	744,8 mq
Superficie coperta	230 mq ca.
Superficie lorda di pavimento	460 mq
Superficie utile per il calcolo delle aree a standard	744,8 mq

DESCRIZIONE DELL'AREA

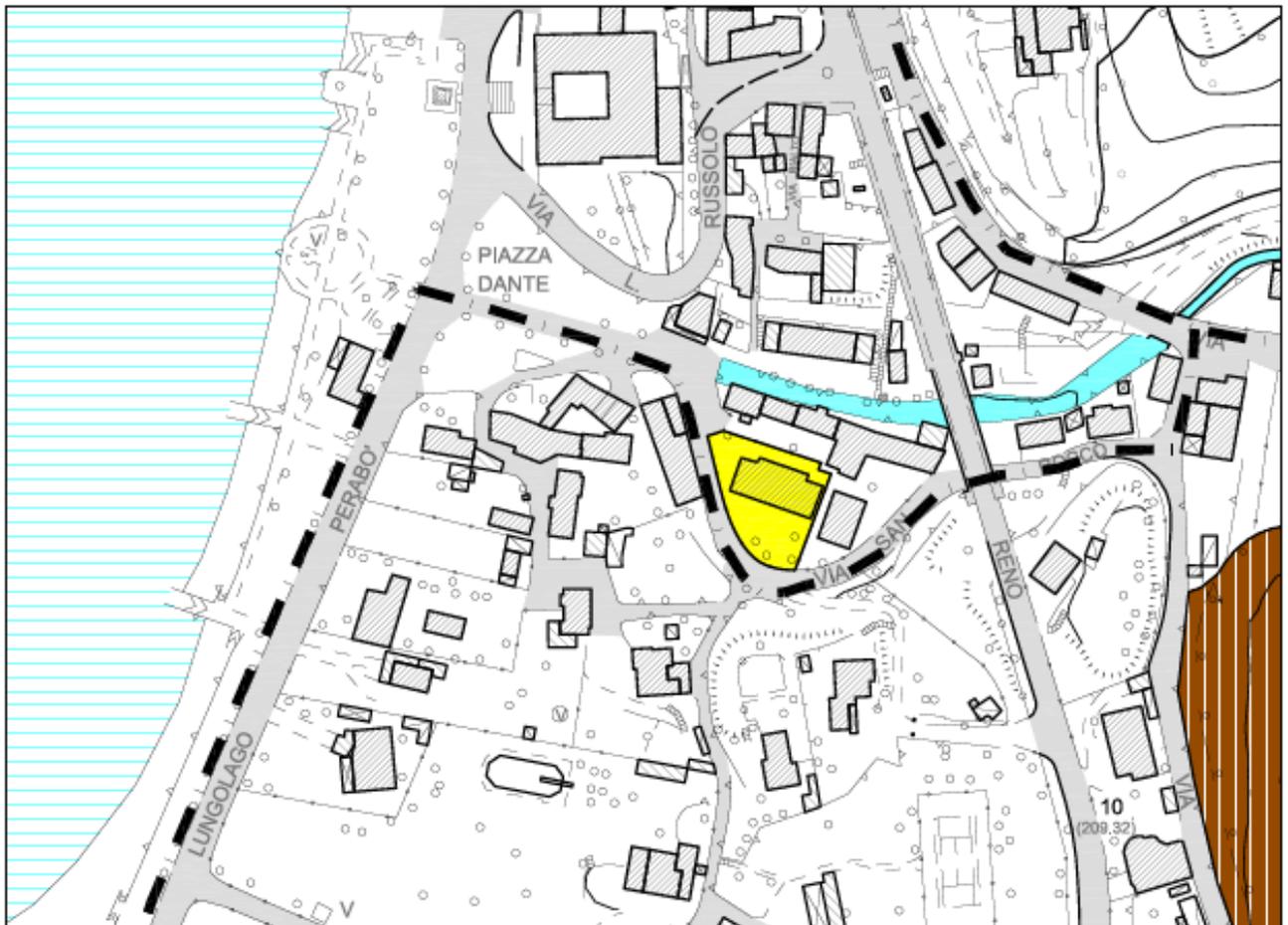
Stato di fatto dell'edificio	Edificio singolo semplice a pianta quadrangolare, tetto a padiglione e manto in tegole. Non presenta finiture di pregio ne particolari architettonici di valore. L'edificio è dislocato su due livelli ed attualmente inutilizzato. stato di conservazione: mediocre rispondenza alle norme vigenti: no vincoli architettonici, storici o artistici: no
Stato di fatto delle aree di pertinenza:	aree verdi: si superfici esterne: ghiaia recinzioni: muretto con rete metallica illuminazione: no
Servizi pubblici connessi o condivisi:	presenza di più servizi con accessi e modalità di fruizione differenti: edificio inutilizzato altri servizi e aree pubbliche nelle immediate vicinanze: Lungolago Perabò
Accessibilità	accessi su strada: via San Rocco aree di sosta dedicate: no parcheggi limitrofi: piazza Dante percorsi ciclopedonali: Anello di Santa Caterina (VVL-C1) fermate dei mezzi pubblici: no
Ente Proprietario	Laveno Mombello s.r.l.
Ente Gestore	Laveno Mombello s.r.l.
Modalità di fruizione	Non accessibile
Bacino d'utenza	//

VALUTAZIONE DELLO STANDARD

Conformità alle necessità esistenti	No
Interventi di adeguamento	Nessuno
Fonti di finanziamento	Non previste

Previsioni di sviluppo/trasformazione	E' stata avanzata l'ipotesi di recuperare l'edificio insediandovi al piano terra alcuni uffici pubblici, il nuovo ambulatorio medico e spazi ad uso comunitario. Potrebbe poi essere realizzato un nuovo piano da adibire a residenza protetta per anziani o fasce sociali deboli.
Fonti di finanziamento	Da definire

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



n.	Ubicazione/Contenuto
A9	Generale

richiesta

Verificare compatibilità zonizzazione previste con fattibilità geologica del Piano

	 Oggetto della variante
	<p>La valutazione della coerenza tra le varianti al PGT che emergeranno dal presente incarico ed i contenuti della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, saranno valutati e sono oggetto di specifica dichiarazione asseverata del "geologo" come previsto dall'Allegato 6 alla D.G.R. 6738/2017 (ex Allegato 15 alla D.G.R. 2616/2011).</p> <p>Viene inoltre recepito, con la presente variante, l'azzoneamento delle classi di fattibilità geologica, al fine di verificare, rispetto ad esse le particolari limitazioni nell'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso del suolo.</p> <p>Con tale azzoneamento si è armonizzata la cArta della fattibilità geologica, con quella del reticolo idrico minore R.I.M., allineando le norme di polizia idraulica.</p>

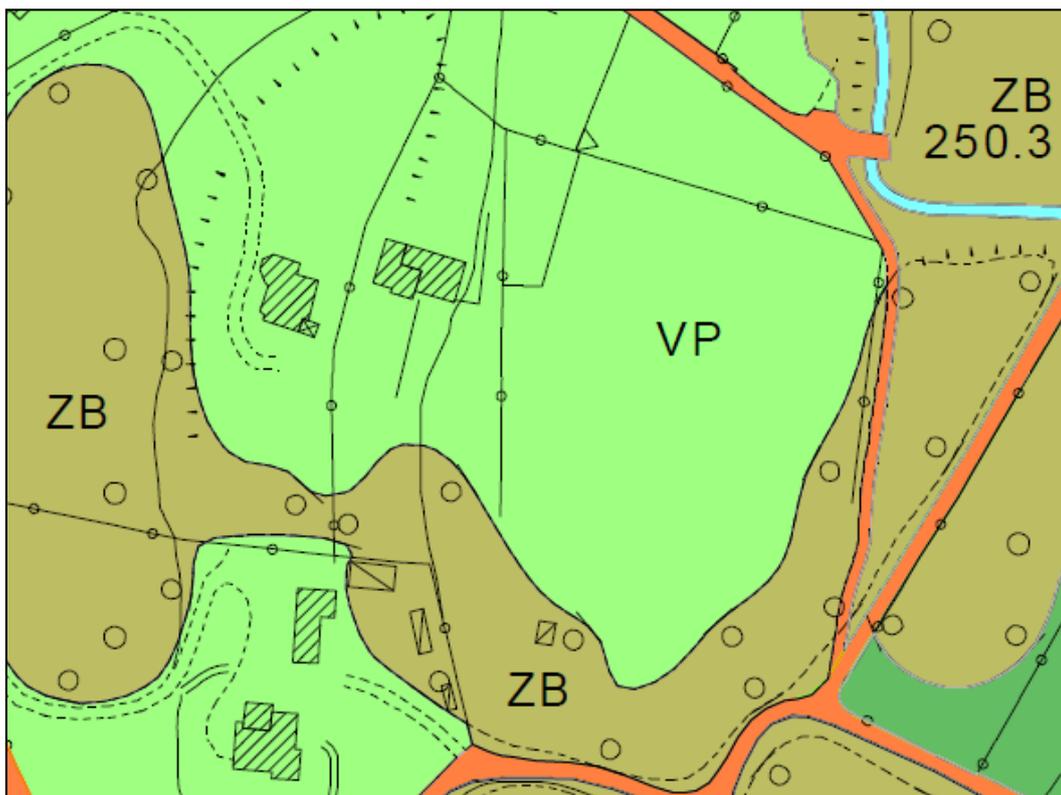
n.	Ubicazione/Contenuto
A10	Area agricola Via Gattirolo

richiesta

Rettificare l'area che nella tavola del Piano delle Regole PdR4/h è stata definita nel tessuto del verde privato in ambito agricolo, come correttamente definita nella tavola delle Previsioni del Documento di Piano DP17

	Oggetto della variante
	Si provvede a rettificare l'area come indicata nella Tavola di Previsioni del Documento di Piano

Estratto PGT vigente



Estratto PGT in variante

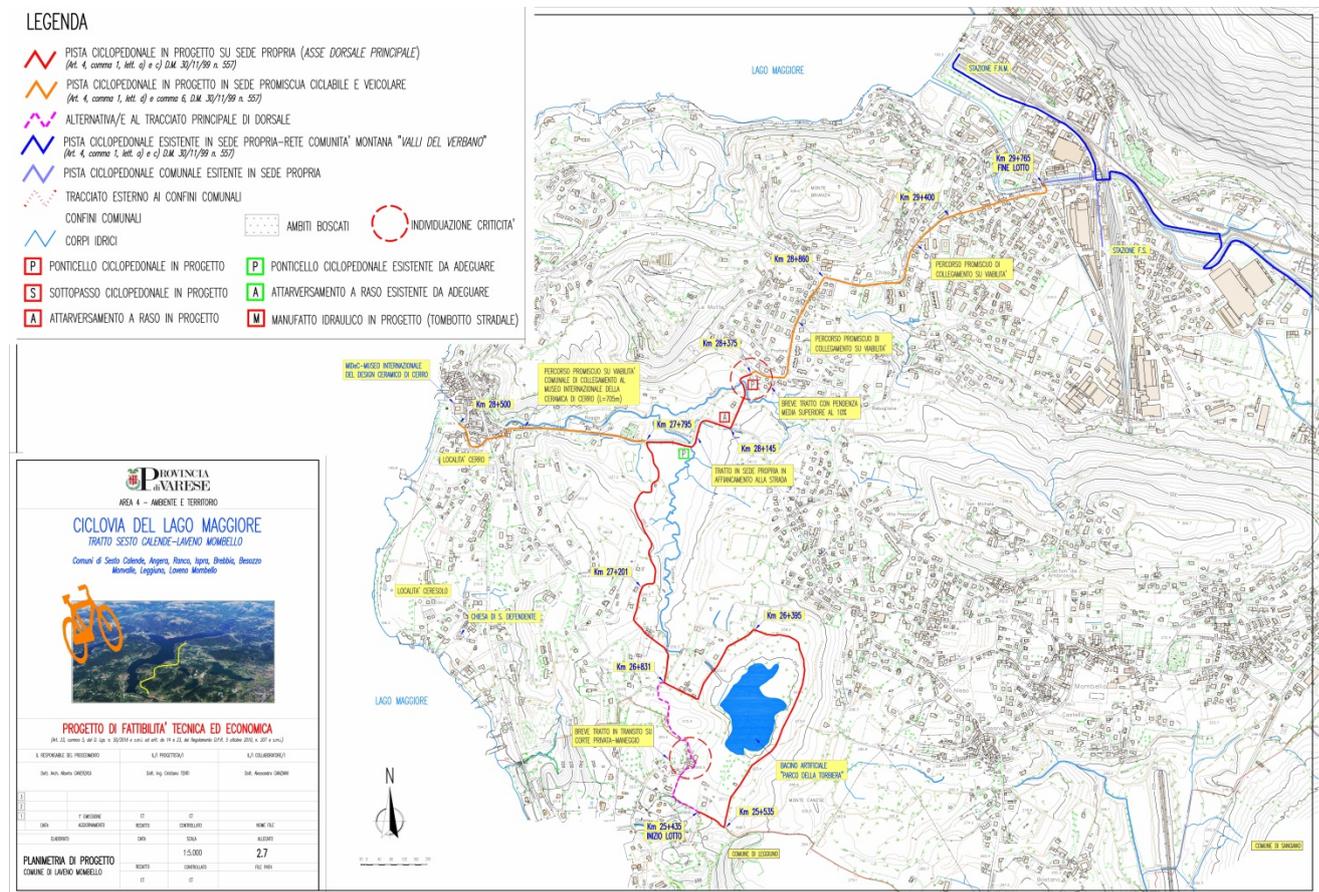


n.	Ubicazione/Contenuto
A11	Percorsi ciclabili

richiesta

Inserire percorsi ciclabili di nuova realizzazione/previsione. Tratto Laveno- Cittiglio e Sesto Calende-Laveno

	Oggetto della variante
	Si provvede ad aggiornare la cartografia di Piano con l'indicazione dei tracciati esistenti e di progetto ciclabili, come da progetto di fattibilità qui di seguito riportato.



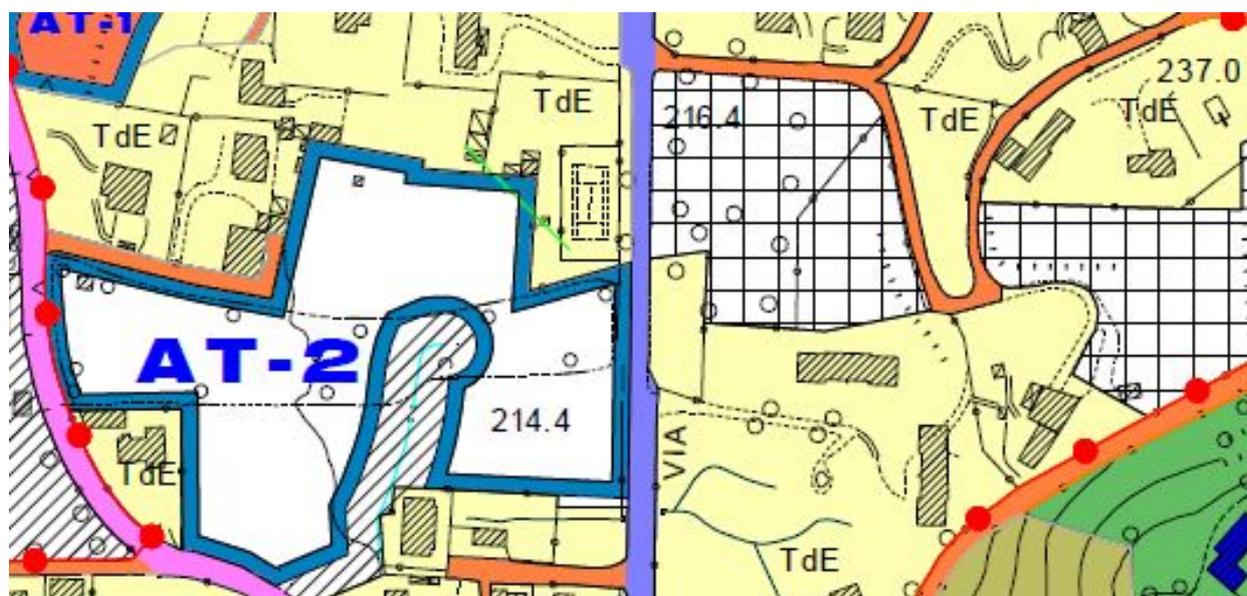
n.	Ubicazione/Contenuto
A12	Via Reno

richiesta

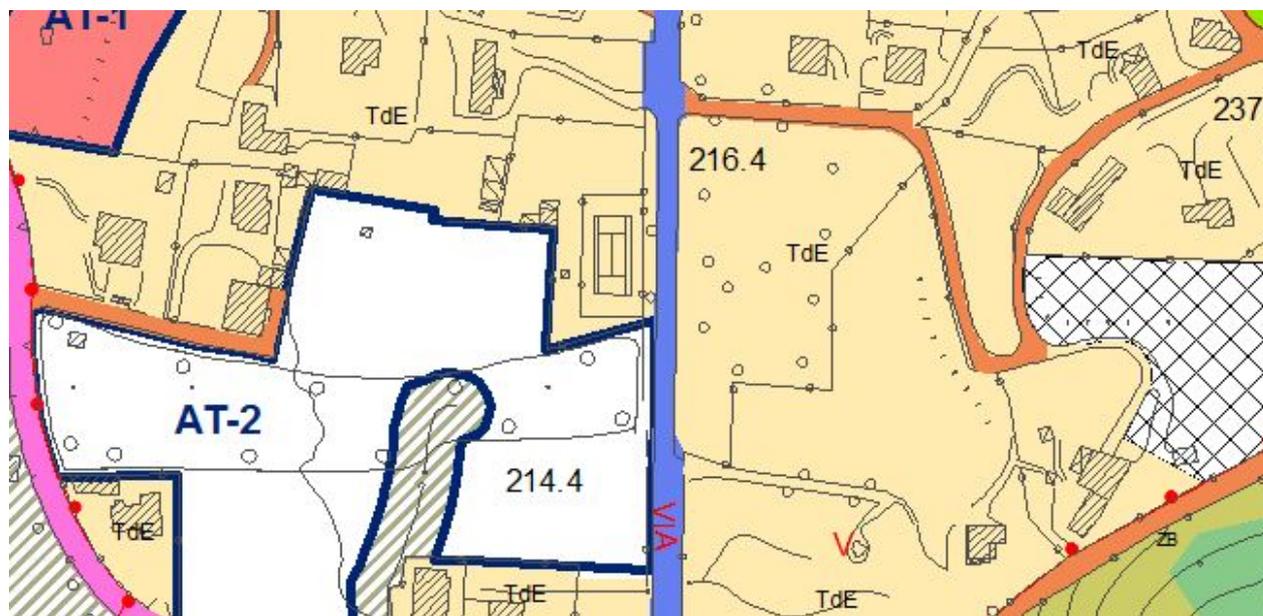
Rettifica di un'area inserita erroneamente nella zona "diritti edificatori pregressi" in quanto, attualmente già edificata, e non derivante da Piani attuativi previsti dal precedente PRG.

		Oggetto della variante
		Si provvede a modificare la cartografia di Piano con l'inserimento del comparto nel tessuto TdE di cui effettivamente fa parte e ne è la continuità.

Estratto PGT vigente



Estratto PGT variante



n.	Ubicazione/Contenuto
A13	Via Cologna

richiesta

Comparto facente parte del tessuto TdE ed erroneamente inserito nelle aree per servizi pubblici

		Oggetto della variante
		Si provvede a verificare la cartografia di Piano e constatando che, negli shapes del piano vigente, utilizzati per la pubblicazione del piano sul BURL, l'area era stata individuata correttamente, si rimanda alla stampa definitiva della variante la verifica grafica.

3.3 DETERMINAZIONE E VERIFICA GENERALE DELLE MODIFICHE DIMENSIONALI DETERMINATE DALLA VARIANTE -CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA, RAPPORTO SUPERFICIE SERVIZI /ABITANTI

Le varianti contenute nel presente atto hanno determinato delle lievi modifiche dei dati dimensionali contenuti nel Piano che si riportano nella tabella allegata.

DIMENSIONAMENTO E CAPACITA' TEORICA INSEDIATIVA PIANO VIGENTE

Stato di fatto

Popolazione residente al 31.12.2011		9.053 ab
Abitanti fluttuanti (stima effettuata per bilancio idrico)		667 ab
POPOLAZIONE INSEDIATA		14.249 ab
Aree a standard esistenti (esclusi i servizi tecnologici, le infrastrutture per il trasporto)		397.819,30 mq
DOTAZIONE AREE STANDARD PER ABITANTE		27,92 mq/ab

Progetto

	Parziale	Totale
Nuovi residenti teorici (ipotesi di massima)		945 ab
Ambiti di ricucitura nel TUC	331 ab	
Interventi di saturazione del tessuto edilizio all'interno del TUC	64 ab	
Abitanti previsti negli AT	479 ab	
Abitanti previsti in aree per edilizia convenzionata	71 ab	
		667 ab
Nuovi abitanti fluttuanti teorici		
Nuovi abitanti per diritti edificatori pregressi		794 ab
TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA		2.406 ab
CAPACITA' INSEDIATIVA TOTALE (popolazione insediata + capacità insediativa teorica del PGT)		16.655 ab
Aree standard esistenti e di progetto (esclusi i servizi tecnologici, le infrastrutture per il trasporto)		438.593,39 mq
Dotazione aree standard per abitante		26,34 mq/ab
Quantità richiesta dal PGT		18,00 mq/ab

VERIFICA STATO DEI SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO

Stato di fatto

Aree pubbliche e private di uso pubblico

CAT	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE
IC	Aree per servizi di interesse generale	15.399,20
P	Aree destinate a parcheggi	61.811,80
IST	Aree per istruzione	31.267,80
AVS	Aree per attività sportive e verde attrezzato	162.338,10
	TOTALE	360.816,90

Aree per attrezzature religiose e sanitarie

CAT	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE
SAN	Aree destinate ad attrezzature sanitarie	27.628,40
REL	Aree per edifici di culto	9.371,00
	TOTALE	37.002,40

Aree pubbliche per servizi tecnologici ed infrastrutture per il trasporto

CAT	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE
TEC	Aree destinate a servizi tecnologici	44.336,70
T	Aree per infrastrutture per il trasporto	103.221,70
	TOTALE	147.558,40

SINTESI GENERALE STATO DI FATTO

		MQ.
	TOTALE	545.377,70

Progetto

CAT	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE
IC	Aree per servizi di interesse generale	850,83
P	Aree destinate a parcheggi	13.096,02
AVS	Aree per attività sportive e verde attrezzato	27.187,06
ES	Edilizia sociale	11.805,82
	TOTALE	52.939,73

RIEPILOGO GENERALE STATO DI FATTO E PROGETTO

	MQ
AREE PER SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI	531.190,10
AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI PROGETTO	52.939,73
TOTALE COMPLESSIVO AREE PER SERVIZI PUBBLICI	598.317,43

**RIEPILOGO GENERALE AREE PUBBLICHE E PRIVATE D'USO PUBBLICO UTILI AL
 DIMENSIONAMENTO DEL PGT**

TIPOLOGIA	Parziale	Totale
AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE		
Stato di fatto	105.399,20	
Progetto	850,83	
Totale		106.250,03
AREE DESTINATE A PARCHEGGI		
Stato di fatto	61.811,80	
Progetto	13.096,02	
Totale		74.908,00
AREE PER L'ISTRUZIONE		
Stato di fatto		
Progetto		
Totale		31.267,80
AREE PER ATTIVITA' SPORTIVE E VERDE ATTREZZATO		
Stato di fatto	162.338,10	
Progetto	27.187,06	
Totale		189.525,16
AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE SANITARIE		
Stato di fatto	27.628,40	
Progetto		
Totale		27.628,40
AREE PER EDIFICI DI CULTO		
Stato di fatto	9.374,00	
Progetto	0	
Totale		9.374,00
TOTALE STANDARD PUBBLICI, PRIVATI E AD USO PUBBLICO		438.593,39

Tab 1A- Conteggio determinazione variazioni capacità insediativa teorica

Numerazione variante	PGT vigente			Variante PGT		
	mq	Destinazione PGT vigente		mq	Nuova destinazione di variante	abitanti (incremento/decremento)
A6	1.777	Diritti edificatori pregressi ed area per servizi (scheda n. 37)		1.777	TdD tessuto elle densificazione	9
A12	5.880	Diritti edificatori pregressi		5.880	TdE Tessuto dell'espansione	20
TOT						29

Tab 1B- Conteggio determinazione variazioni aree per servizi

Numerazione variante	PGT vigente			Variante PGT		
	mq	Destinazione PGT vigente		mq	Nuova destinazione di variante	
A4	13.736	Aree per servizi (scheda n. 117)		4.592,97	Zona ZA area agricola	-
				8.670,00	Area per servizi (scheda 117)	
A5	647	Aree per servizi (scheda n. 3)		647	Verde privato	
A6	802,50	Area per servizi (scheda n. 37)		802,50	TdD tessuto della densificazione	
TOT						

**DETERMINAZIONE E VERIFICA GENERALE DELLE MODIFICHE DIMENSIONALI
DETERMINATE DALLA VARIANTE - CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA , RAPPORTO
SUPERFICIE SERVIZI /ABITANTI**

Le varianti contenute nel presente atto hanno determinato delle lievi modifiche dei dati dimensionali contenuti nel Piano .

Premesso che la maggior parte delle modifiche consistono in rettifiche, che non hanno un'incidenza sul dimensionamento del Piano o che prevedono solo una diversa distribuzione dei volumi ammessi (le uniche modifiche che determinano una variazione sono quelle indicate nella tabella precedente TAB 1A).

Pertanto la previsione della capacità insediativa totale di 16655 abitanti prevista nel Piano vigente, viene incrementata di 29 abitanti, per un totale di 16.684 abitanti insediabili, valore da ritenere non influente nella previsione generale.

Per quanto riguarda il sistema dei servizi le varianti che incidono in tale settore sono state evidenziate nella TAB 1B. Di conseguenza la verifica complessiva delle aree per servizi viene come qui di seguito, aggiornata.

<i>Totale servizi previsti PGT vigente:</i>	438.593,39
<i>Totale abitanti previsti PGT vigente:</i>	16.655
<i>Dotazione mq/ab vigente</i>	26,34

<i>Totale servizi previsti dalla Variante:</i>	432.550,92
<i>Totale abitanti previsti dalla Variante</i>	16.684
<i>Dotazione mq/ab Variante</i>	25,92

I valori del rapporto superficie per servizi e abitanti insediabili, aggiornati a seguito variante puntuale, rimangono in linea con quelli previsti al PGT vigente e comunque risultano superiori al minimo prescritto dei 18mq/ab indicato dalla L.R...12/2005.

**norme tecniche del Piano delle Regole vigenti
con evidenziate le modifiche**

Si riporta qui di seguito un estratto del testo normativo del Piano delle Regole comprendente solo gli articoli che sono stati interessati dalla variante.

Vengono evidenziate in **rosso** le parti di nuova introduzione e ~~barrate~~ quelle eliminate

MODIFICHE DEL PIANO DELLE REGOLE

Proposte di modifica:

vengono ~~barrate~~ le parti eliminate

vengono indicate in rosso le parti di nuova introduzione

TITOLO I° NORME GENERALI

ART. 1 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

1. Il piano delle regole, redatto ai sensi e per gli effetti dell'Art. 10 della L.R... 11 marzo 2005, n. 12, è lo strumento di regolazione, rafforzamento continuo e controllo della qualità urbana e territoriale, **disciplina l'intero territorio comunale ad eccezione degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano e delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi.**

Ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo e la salvaguardia delle aree edificate ed agro-naturali.

Tali diversi ambiti sono identificati in via ricognitiva secondo criteri funzionali e morfologici.

~~Il piano delle regole ha effetto conformativo dei suoli.~~

2. Le norme, generali ed astratte, dettate dal piano delle regole assolvono essenzialmente alle funzioni di:

- garantire la conservazione ed il riuso del costruito;
- assicurare la salvaguardia del territorio non edificato;
- promuovere la qualità paesaggistica dell'intero territorio comunale, con particolare riferimento alle nuove costruzioni;
- assicurare eguale trattamento ai fondi che presentano medesime condizioni morfologiche e ripartire secondo un criterio di giustizia distributiva le potenzialità edificatorie e gli oneri infrastrutturali, ~~tramite oneri infrastrutturali o contributi integrativi.~~

3. Il piano delle regole, anche alla luce delle previsioni del PTCP della Provincia di Varese:

a) individua, all'interno dell'intero territorio comunale, **gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), quali insieme delle pali, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, così articolate:**

- tessuti storici o centro storico (come indicato nelle presenti norme);
- tessuti della densificazione;
- tessuti della espansione;
- ambiti di ricucitura convenzionati;
- tessuti dell'attività produttiva e commerciale

~~i tessuti: parti di territorio comprese in un apposito perimetro, su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprensivi delle aree libere interstiziali;~~

- ~~-tessuti storici;~~
- ~~-tessuti della densificazione;~~
- ~~-tessuti della espansione;~~
- ~~-tessuti del verde privato;~~
- ~~-tessuti dell'attività produttiva commerciale;~~
- ~~-ambiti di trasformazione e P.I.I.~~

~~le zone agricole: parti di territorio agro-naturale, da preservare da trasformazioni;~~

- ~~-ambiti agricoli, che comprende le aree effettivamente destinate all'agricoltura;~~
- ~~-ambiti boschivi, che comprende le aree boscate (ai sensi della L.R... 31/2008) e quelle boscate di maggior rilevanza paesaggistica, quali boschi di frangia, mitigatori e rilevanti;~~

~~b) indica gli immobili e le aree assoggettate a vincoli e misure di tutela in base alla normativa statale e regionale;~~

~~c) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, le indicazioni previste dall'Art. 57, comma 1, lett. b), L.R... n.12/05 e dal PTCP;~~

b) individua gli ambiti esterni al tessuto urbano consolidato, così articolati:
- tessuti del verde privato;
- aree agricole, intese quali parti del territorio agro-naturale da preservare da trasformazioni ed a loro volta distinte in: ambiti agricoli, che comprendono le aree destinate all'agricoltura; ambiti boschivi, che comprendono le aree boscate come di seguito definite.

c) indica gli immobili e le aree assoggettati a vincoli e misure di tutela in base alla normativa statale e regionale;

d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l. r. n. 12/2005 e dal PTCP;

e) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante"

4. Il piano delle regole opera anche (per quanto ivi previsto) negli ambiti di trasformazione urbanistica (ambiti di trasformazione residenziale, ambiti di trasformazione industriale e commerciale) soggetti a piano attuativo, espressamente individuati dal documento di piano.

5. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'Art. 8, comma I, lett. b), L.R... 12/05, le caratteristiche fisico- morfologiche che connotano salientemente il patrimonio edilizio esistente nelle sue componenti elementari che debbono essere rispettate in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante permesso di costruire convenzionato ~~e progetto urbano~~, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili di interesse culturale ed architettonico-testimoniale.

6. Per gli ambiti di cui al comma precedente, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento previste;
- c) rapporti di copertura;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;

f) destinazioni d'uso ammesse e non ammissibili;

~~g) requisiti paesaggistico percettivi degli interventi previsti;~~

g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica, di rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica e di mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali"

7. Inoltre, il piano delle regole:

- a) per le aree effettivamente destinate all'agricoltura:
- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, anche dal punto di vista paesaggistico;
 - 2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso, ~~secondo le previsioni del tessuto del Verde Privato.~~
 - 3) **recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica**
- b) per le aree di elevato valore paesaggistico-ambientale detta – secondo un principio di miglior definizione - ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale ~~e del PLIS;~~
- c) **per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali**

8. ~~Le indicazioni~~ **prescrizioni** contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

9. Ai sensi dell'Art. 13, comma 12, della L.R... 12/05, nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione del Piano delle Regole, escludendo gli atti abilitativi ~~PdC, DIA e SCIA~~ che abbiano ottenuto l'efficacia prima della data di adozione del Piano si applicano le misure di salvaguardia in relazione ad interventi, ~~oggetto di domanda di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività (DIA) o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA),~~ che risultino in contrasto con le previsioni di tale documento.

10. Il Piano delle regole si integra con il regolamento edilizio.

ART. 2 DOCUMENTI DEL PIANO

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), per la definizione ed attuazione dei suoi obiettivi, sinteticamente si articola nei seguenti atti:

- Documento di Piano - denominato con la sigla "D.P."-;
- Piano dei Servizi – denominato con la sigla "P.S."-;
- Piano delle Regole - denominato con la sigla "P.R."-;

Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente il piano è sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica "V.A.S" sulla scorta degli effetti e delle scelte assunte in sede di stesura del P.G.T.

Più in generale tutto il piano, in sintonia con la pianificazione sovracomunale tende ai valori di riferimento quali la valorizzazione ambientale, la salvaguardia dei beni storico-artistici, e minimizza il consumo del suolo con un'attenzione particolare alla sostenibilità delle azioni antropiche sul territorio.

In estrema sintesi i documenti del P.G.T. presentano quindi i seguenti contenuti:

a) DOCUMENTO DI PIANO

Tale documento è un vero e proprio atto programmatico che definisce:

- il quadro conoscitivo dello sviluppo economico e sociale del Comune;
- l'approfondimento dell'analisi conoscitiva del territorio comunale;
- l'acquisizione delle informazioni contenute in atti di programmazione sovracomunale;
- l'individuazione degli obiettivi di sviluppo, quantitativi e di conservazione strategici connessi con la politica territoriale del comune;
- l'individuazione degli ambiti di trasformazione.

b) PIANO DEI SERVIZI

La stesura del Piano dei Servizi definisce:

- gli obiettivi dichiarati dal Documento di Piano;
- l' inquadramento del comune nel contesto territoriale per la fruizione dei servizi;
- l'inventario dei servizi presenti nel territorio comunale;
- la determinazione dello stato dei bisogni e la domanda di servizi;
- la determinazione del progetto e delle priorità d'azione;
- la mappatura delle previsioni del piano dei servizi in scala adeguata.

c) PIANO DELLE REGOLE

Tale atto, sempre modificabile, disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree identificate come ambiti di trasformazione riportati nel D.P.

Questo terzo documento dà seguito al:

- recepimento dei contenuti prescrittivi emergenti dall'analisi e dalle risultanze dei contenuti nei Piani sovracomunali e di settore oltre a quanto emergente dal Documento di Piano stesso e da eventuali ulteriori indagini;
- stesura della normativa tale da garantire le regole prestazionali, i requisiti ed i riferimenti per la progettazione edilizia.

Il Piano delle Regole inoltre, per gli ambiti interni al tessuto urbano consolidato, fissa i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o di sostituzione.

d) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

E' lo strumento che consente la valutazione dello strumento in rapporto agli effetti significativi che si producono nei confronti dell'ambiente e quali potrebbero essere le alternative alla luce degli obiettivi assunti in sede di progetto urbanistico.

La V.A.S. (valutazione ambientale strategica) ~~quindi~~ comporta un nuovo criterio nell'elaborazione del progetto ed, in quanto tale, si offre come MONITORAGGIO nella gestione ed attuazione temporale del piano stesso a partire dai risultati prodotti e dalla possibilità anche di rivedere gli obiettivi che il piano si è dato nel caso in cui questi si discostino dagli elementi di sostenibilità assunti al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico.

Il controllo dell'attuazione delle ipotesi di Documento di Piano con riferimento agli indicatori assunti, che confermi la coerenza del processo di realizzazione, va fatta con periodicità quanto meno come dato di pura verifica.

e) STUDI DI SETTORE

Fanno parte integrante e complementare al P.G.T. gli studi di settore predisposti per la stesura di tutto il Piano, ed in particolare:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.);
- Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, con le definizioni dei criteri e degli indirizzi di tutela relativi alle "Classi di fattibilità geologica";
- Disciplina che regola le emissioni acustiche;
- Disciplina urbanistica commerciale;
- Valutazione d'Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE (c.d. Direttiva Habitat) in relazione all'area SIC e ZSC IT2010019 "Monti della Valcuvia".

Il lavoro per la stesura del nuovo PGT è stato sostenuto inoltre dalla ricerca commissionata al prof Massimiliano Serati dell' Università Carlo Cattaneo LIUC di Castellanza, dal titolo "**Piano strategico di sviluppo socio-economico di Laveno-Mombello in chiave turistica**".

ART. 3 AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano di Governo del Territorio disciplina in base alla vigente legislazione urbanistica, statale e regionale, l'intero territorio comunale, nei modi specificati dai seguenti elaborati, aventi tutti la medesima efficacia obbligatoria:

Tav. PR-0	Apparato normativo	
Tav. PR-1	Sistema dei vincoli ambientali	scala 1:5000
Tav. PR-2	Ambiti di sensibilità paesaggistica	scala 1:5000
Tav. PR-3	Ambiti non assoggettati a disciplina del Piano delle Regole	scala 1:5000
Tav. PR-4a	Previsione urbanistica	scala 1:2000
Tav. PR-4b	Previsione urbanistica	scala 1:2000
Tav. PR-4c	Previsione urbanistica	scala 1:2000
Tav. PR-4d	Previsione urbanistica	scala 1:2000
Tav. PR-4e	Previsione urbanistica	scala 1:2000
Tav. PR-4f	Previsione urbanistica	scala 1:2000
Tav. PR-4g	Previsione urbanistica	scala 1:2000
Tav. PR-4h	Previsione urbanistica	scala 1:2000
Tav. PR-4i	Previsione urbanistica	scala 1:2000
Tav. PR-4l	Previsione urbanistica	scala 1:2000
Tav. PR-4m	Previsione urbanistica	scala 1:2000
Tav. PR-4n	Previsione urbanistica	scala 1:2000
Tav. PR-4o	Previsione urbanistica	scala 1:2000
Tavole relative ai centri storici		
Tav. PR-5a	Laveno1=Laveno nord	scala 1:500
Tav. PR-5b	Laveno2=Laveno sud	scala 1:500
Tav. PR-5c	Laveno3=Brena, Monteggia,Casere	scala 1:500
Tav. PR-5d	Mombello1=Rocca, Nisso, Corte, Canton De Ambrosis	scala 1:500
Tav. PR-5e	Mombello 2=Casanova, Castello	scala 1:500
Tav. PR-5f	Mobello 3=Casarico,Somisso, Capodisotto, Cascina Nasca, Bostano	scala 1:500
Tav. PR-5g	Cerro= Cerro, Ceresolo	scala 1:500

~~Nel caso in cui si dovessero riscontrare negli elaborati delle indicazioni contrastanti tra le tavole e le norme, prevalgono le ultime. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale in soprasuolo e/o in sottosuolo è soggetta alle leggi vigenti, deve essere conforme alle prescrizioni del presente Piano, e per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali. Ogni variazione della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, deve essere conforme alle previsioni del presente Piano, e per quanto non in contrasto con esse, anche se non comportano esecuzione di opere edilizie, sono subordinate a preliminare presentazione di opportuna domanda.~~

ART. 4 NOMENCLATURA E SIMBOLOGIA

Ai fini di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio comunale è stato suddiviso in Zone Territoriali Omogenee definite in base all'omogeneità delle funzioni e delle destinazioni già presenti.

Per ogni zona omogenea vigono le norme urbanistico-edilizie contenute nei documenti e nelle tavole grafiche che costituiscono il Piano di Governo del Territorio. In caso di eventuali ~~mancate~~ **non** corrispondenze tra tavole grafiche a scale diverse, fa sempre testo quella a scala più dettagliata.

ART. 5 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale è suddiviso in ambiti territorialmente omogenei, di seguito meglio specificati come:

a) -ZONA ZS: Centro Storico

Parti del territorio interessate da insediamenti di valore storico, artistico, ambientale.

b) -ZONA TdE: Tessuto dell' Espansione

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, destinate alla residenza con un indice edificatorio rado.

c) ZONA TdD: Tessuto della Densificazione

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, destinate principalmente alla residenza, con un indice edificatorio medio intensivo.

d) ZONA ARC: Ambiti di Ricucitura Convenzionati

Parti del territorio liberto da assoggettare ad edificazione attraverso interventi da convenzionarsi con l'amministrazione comunale.

e) VP : Verde Privato

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in ambiti esterni al Tessuto Urbano Consolidato, destinate alla residenza o altro.

f) ZONA ZPC: Zona Produttiva - Commerciale

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificato, destinate ad attività industriali, Artigianali ed attività commerciali.

g) ZONA ZA: Zona Agricola

Parti del territorio da destinare ad usi agricoli.

h) ZONA ZB: Zona Boschiva

Parte del territorio da destinare agli usi silvo-pastorali.

i) AMBITI SOGGETTI AD ALTRA REGOLAMENTAZIONE

Sulle tavole del Piano delle Regole sono inoltre identificate aree e ambiti del territorio comunale la cui disciplina fa riferimento ad altri documenti che compongono il P.G.T. e precisamente:

-Ambiti Servizi Pubblici (Piano dei Servizi)

-AT: Ambiti di Trasformazione (Documento di Piano).

ART. 6 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. E NORME PARTICOLARI

~~Il Piano di Governo del Territorio si attua mediante la legislazione statale, regionale e provinciale, il presente P.G.T. con i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale come di seguito descritti:~~

Il PGT si attua mediante l'approvazione di Piani Attuativi o mediante interventi edilizi diretti, anche assoggettati a specifica convenzione. Il Comune, ai sensi del titolo VI della L.R... n. 12/2005, può altresì promuovere l'approvazione di Programmi Integrati d'Intervento, nell'ambito delle previsioni del documento di piano, con le modalità e i contenuti della predetta L.R... n. 12/2005

a) - PIANI ATTUATIVI:

~~1. Quando **imposti** **previsti** dal PGT ed in ogni caso in cui l'amministrazione con deliberazione consiliare ne ritenga necessaria la previsione al fine di ottimizzare il disegno urbano o di reperire dotazioni territoriali, i piani attuativi, compresi i PII, sono proposti nel rispetto della procedura di progetto convenzionato proposto dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. In caso di proposta di piano non totalitaria, l'amministrazione indice una sessione alla quale sono convocati tutti i proprietari coinvolti ed assegna un termine per il deposito delle adesioni.~~

~~2. In caso di perdurante interesse da parte dei presentatori della proposta di piano, è attivata la procedura di cui all'Art. 27, V comma, della l. 1 agosto 2002, n. 166, con spese integralmente a carico dei proponenti.~~

~~Il responsabile del procedimento, al fine di rendere massimamente trasparente la negoziazione, esplicita in via preventiva gli obiettivi che l'amministrazione intende inderogabilmente perseguire ed indice una o più conferenze di negoziazione ai sensi dell'Art. 11, comma I-bis, della l. 241/90.~~

~~3. Una volta approvati secondo le procedure di legge, i piani attuativi e le loro varianti sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.~~

~~4. I piani attuativi sono sempre accompagnati da un progetto del verde e prevedono apposite garanzie per la effettiva esecuzione e mantenimento di quanto ivi previsto.~~

~~5. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire all' amministrazione comunale l'esecuzione delle opere necessarie per soddisfare i bisogni indotti dalle trasformazioni e le prestazioni da questa richieste in luogo della cessione di aree secondo parametri predeterminati.~~

~~6. I piani attuativi di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità qualora non comportino variante. Gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.~~

~~7. Al soggetto attuatore possono essere richieste prestazioni ulteriori al fine di innalzare il livello delle dotazioni territoriali, per attuare politiche pro-coesive e per elevare la qualità paesaggistico- ambientale.~~

~~8. L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori a scapito degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) è regolata dalla legge.~~

b) - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Gli interventi edilizi diretti di cui all'Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 sono soggetti ai titoli abilitativi di cui al medesimo D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e di cui alla competente disciplina regionale, come di seguito elencati e salvo mutamenti della disciplina sovraordinata alle presenti norme, alla quale esse si intendono automaticamente adeguate:

Permesso di costruire;
Permesso di costruire convenzionato;
Permesso di costruire in deroga;
~~Denuncia d'inizio d'attività (D.I.A.)~~
Segnalazione Certificata di Inizio Lavori alternativa al Permesso di Costruire;
Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)
Comunicazione di Inizio Attività **asseverata** (C.I.L. A.)
~~Comunicazione di Eseguita Attività (C.E.A.)~~
Comunicazione di Inizio Lavori (CIL);

c) - STRUMENTI URBANISTICI IN ITINERE O IN CORSO D'ESECUZIONE -STRUMENTI URBANISTICI SCADUTI

Restano validi ed efficaci ~~Il Piano riconferma~~, per tutte le zone, i Piani Esecutivi d'iniziativa pubblica o privata vigenti e convenzionati, ma non ultimati.

Sino alla scadenza del termine di validità del P.A. l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato dal Piano Attuativo stesso, le cui previsioni dovranno essere interpretate tenendo conto delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale vigente al momento della relativa approvazione.

~~Nel caso d'avvenuta scadenza restano confermati tutti gli indici e le destinazioni d'uso a suo tempo definiti in sede di convenzione.~~

~~In tale ipotesi l'attuazione potrà avvenire esclusivamente per mezzo di nuovo strumento attuativo e conseguente stipula di nuova convenzione.~~

Una volta scaduto il menzionato termine:

a - se le previsioni infrastrutturali e le obbligazioni dedotte nella convenzione sono state integralmente adempiute (cessioni aree per standard o relative monetizzazioni, realizzazioni ,collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste, ecc. , gli interventi privati non eseguiti previsti dal P.A. potranno essere effettuati e/o completati nel rispetto degli indici e delle destinazioni urbanistiche definiti nella convenzione ancorché scaduta, previo conseguimento di idoneo titolo edilizio.

b - in ogni altro caso (parziale o totale inattuazione del P.A.), salva diversa previsione di P.G. o nuova destinazione, potrà essere presentata nuova proposta di pianificazione attuativa sulla base delle destinazioni urbanistiche e degli indici previsti nel previgente P.A.

Nel periodo di validità dei suddetti piani ed atti saranno ammesse varianti agli stessi a condizione che siano conformi alle prescrizioni del PGT al momento vigente oppure a condizione che, se non conformi alle prescrizioni del PGT vigente, non incrementino il peso insediativo, non riducano gli spazi pubblici o di interesse pubblico o generale, né peggiorino la fruibilità e non modifichino le destinazioni

d'uso.

L'eventuale modificazione dell'assetto urbanistico definito dal Piano Attuativo è consentita solo mediante l'approvazione di nuovo Piano Attuativo esteso a tutte le aree comprese nel precedente.

d) - AMBITI DI TRASFORMAZIONE (A.T.)

Gli interventi previsti negli ambiti di trasformazione possono aver seguito ~~con~~ ~~interventi edilizi diretti convenzionati,~~ con piani attuativi, o con Programmi Integrati d'Intervento. Il tutto dovrà dar seguito agli obiettivi ed ai principi indicati nel D.P.
~~Si precisano inoltre le suddette norme di carattere generale:~~

e) - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO

Gli edifici esistenti in contrasto con le previsioni del presente P.G.T. , dal momento dell'adozione del piano possono ~~essere oggetto dar seguito ad~~ di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico sanitario, **tecnologico, impiantistico o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche**, senza alcuna modifica in termini di superficie e volume. La ristrutturazione edilizia potrà essere ammessa con mantenimento della medesima sagoma e volumetria.

Risultano applicabili in merito norme nazionali e/o regionali integrative e sostitutive anche se approvate successivamente al presente P.G.T.

Valgono inoltre le norme del successivo Art.28.

f) - IMPATTO PAESISTICO

I progetti che per il loro contesto necessitassero d'indagine paesistica prima dei provvedimenti d'attuazione devono essere preceduti dall'esame d'impatto paesistico in stretto riferimento al grado di sensibilità-paesistica dell'ambito entro cui ricade l'intervento.

Si applica quanto riportato al successivo cap.III Art.35- Aree Oggetto di Tutela-Avanprogetto.

In ogni caso qualsiasi intervento edilizio che venga effettuato su aree libere aventi estensione maggiore ai 1500 mq o su edifici esistenti con volumetria superiore ai 2000 mc., sarà soggetto alla norma dell' "avanprogetto" riportata al successivo Art.35 cap.III al fine di acquisire un parere preventivo mirato ad innalzare la qualità paesaggistica del progetto stesso.

ART. 7 DEFINIZIONI GENERALI E INDICI

I seguenti indici, con relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica, urbanistica e l'edificazione nelle varie zone urbanistiche previste dal presente Piano di Governo del Territorio.

a) SUPERFICIE TERRITORIALE – S.T.

E' la superficie totale misurata topograficamente, espressa in mq, di un "ambito d'intervento" (AT; ARC; PII, ecc..) interessato unitariamente da opere edilizie e/o urbanizzazioni, realizzate sia da privati che da enti pubblici. Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi;
- la superficie destinata alle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria previste, delimitate graficamente dallo strumento urbanistico o che si renda necessario reperire in fase d'attuazione;
- le aree stradali esistenti o di progetto interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- ~~-le aree di rispetto d'attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.~~

b) SUPERFICIE FONDIARIA – S.F.

Per superficie fondiaria s'intende l'area del lotto edificabile misurata topograficamente, di proprietà del richiedente o l'avente titolo, escluse tutte le aree destinate dal Piano di Governo del Territorio a divenire di proprietà pubblica.

L'edificabilità ordinaria si calcola al netto delle aree dove sia previsto, dal P.G.T. o da strumenti urbanistici esecutivi, un vincolo di inedificabilità ovvero sia espressamente indicata la non applicabilità dell' indice fondiario. Le fasce di rispetto stradale ancorché individuate nelle tavole di azionamento, rientrano nella Superficie Fondiaria del lotto.

c) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – S1

Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.

d) SUPERFICI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA – S2

Comprende le superfici delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.

e) SUPERFICIE COPERTA – S.C.

La superficie coperta comprende l'area, espressa in mq., risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le strutture realizzate fuori terra.

Concorrono alla sua determinazione tutte le parti aventi copertura stabile con intradesso ad una quota maggiore di mt 1,00 dalla quota baricentrica calcolata sulla proiezione dell'edificio rispetto la quota naturale del terreno esistente .

Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti aperti, scale aperte, ecc.) vengono prese in considerazione e concorrono a formare la S.C. nel solo caso la loro sporgenza dal filo di facciata sia superiore a mt. 1,50.

Non rientrano nel calcolo della superficie coperta: gazebi, pergolati, verande e Dehors con copertura esclusiva in tela, e strutture stagionali a copertura di impianti sportivi, oltre a chioschi stagionali ed edicole,

~~In caso di ampliamento di edificio esistente la verifica viene effettuata con riferimento al baricentro dell'edificio compreso l'ampliamento in progetto.~~

f) SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

S.L.P. ZONE RESIDENZIALI

S.L.P. è la somma delle superfici, espresse in mq., dei singoli piani dell'edificio, delimitati dal profilo esterno delle pareti perimetrali compresa la superficie degli eventuali soppalchi.

Non concorrono a formare la S.L.P. le superfici relative a:

- ~~- gli aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge e porticati (salvo quanto detto n.2);~~
- i sottotetti aventi le seguenti caratteristiche: un'altezza interna **minima** in falda non superiore a metri 0,80, un'altezza interna al colmo non superiore a metri 2,80, una pendenza della copertura non superiore al 35%;
- la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri comuni negli edifici plurifamiliari con porzioni in comunione o condominio;
- la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio, ivi compresi tutti i manufatti finalizzati all'efficienza energetica, termica ed acustica;
- spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, qualora siano racchiusi da pareti per non oltre il 50% del loro perimetro, non computando pilastri e colonne isolate, a condizione che la superficie di tali spazi non superi il 30% della Slp complessiva;
- i porticati pubblici ed aperti al pubblico;
- le autorimesse, nel limite di 1mq/10mc dell'immobile a cui accedono;
- le superfici inagibili – ancorché ispezionabili – costituite da cunicoli, serbatoi, silos e simili;

~~- i volumi tecnici come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n°2474;~~

~~- il vano scala condominiale limitatamente alle rampe, all'eventuale vano ascensore, ed al pianerottolo di distribuzione al piano nella misura max di mq. 10 per ogni piano asservito da ogni singola scala condominiale, anche se chiuso.~~

~~- il piano interrato e/o seminterrato, a condizione :~~

a) che abbia destinazioni accessorie a quelle principali del fabbricato. Sono ad esempio considerate destinazioni accessorie alla residenza quelle relative ad autorimesse, cantine, locali tecnici (centrali termiche, locali macchine ascensori, locali trattamento aria, locali quadri elettrici e contatori, centrali Telecom, centrali idriche, ecc.) lavanderie, dispense, locali raccolta rifiuti, depositi carrozzine e biciclette, vani scala, ascensore, atri d' ingresso, e simili;

b) che i locali presentino altezza netta interna (~~media~~) non superiore a metri 2,40 (è consentita un'altezza maggiore per i locali autorimessa), i locali tecnici qualora richiesta dalle norme vigenti o dagli enti preposti al controllo come ad esempio il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai fini della sicurezza;

c) che la soletta di copertura sia impostata ad una quota non maggiore di mt 1,00 dalla quota baricentrica calcolata sulla proiezione dell'edificio rispetto la quota naturale del terreno esistente.

~~Le autorimesse realizzate al piano terra non concorrono a formare la Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) a condizione che la loro superficie utile interna non ecceda la dotazione obbligatoria stabilita dalle presenti norme con un'altezza massima utile interna non superiore a metri 2,50; la superficie eventualmente eccedente tale dotazione verrà invece considerata ai fini del computo della S.L.P. e del relativo Volume;~~

Valgono le norme **Art. 4** della L.R... 33/2007 e L.R... 26/1995 **L.R...31/2014** e s.m.i., in merito allo scomputo delle murature perimetrali aventi particolari caratteristiche di resistenza termica.

g) SLP IN ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI E RICETTIVE

E' la somma delle superfici, espresse in mq., al coperto, chiuse, destinate ad attività produttive secondarie, ad attività terziario - commerciali e di servizio **e ricettive**, compresi eventuali soppalchi.

Comprende sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari ~~e agli impianti tecnici.~~

E' misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, ~~inclusa la proiezione orizzontale degli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, vani ascensore, montacarichi, ecc.~~

Non concorre alla S.L.P.:

- il vano scala ~~condominiale~~ limitatamente alle rampe, all'eventuale vano ascensore, ed al pianerottolo di distribuzione al piano nella misura max di mq. **10 del pianerottolo per ogni piano asservito** da ogni singola scala ~~condominiale~~
- **gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici i serbatoi e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;**
- **le superfici delle scale di sicurezza e degli impianti di sollevamento;**
- **gli spazi coperti a parcheggio fino alla concorrenza del minimo previsto dalle presenti norme;**
- **le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a spazi di servizio, magazzini e depositi che non comportino permanenza di persone, ed aventi un'altezza non superiore a m. 2.40;**
- **le superfici di tettoie aggettanti di profondità non superiore a m. 2.00.**
- **per le sole strutture ricettive: i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge come previsto dalla L.R... 7/2017.**

h) INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE – I.T

Definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

i) INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA – I.F

Volume (in mc) massimo costruibile sulla superficie (in mq) fondiaria edificabile .

Si determina con riferimento alla superficie rilevata e misurata del lotto, al netto delle strade e degli spazi pubblici esistenti.

La superficie utilizzata per il computo dovrà essere esattamente delimitata ed evidenziata nelle tavole di progetto.

j) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA – U.F.

E' il rapporto, ~~misurato in percentuale~~, tra la massima superficie utile **lorda** di

pavimento costruibile, **così come definita alla lettera g)** e la superficie fondiaria, così come definita nella ~~voce L.F.~~ **lettera i).**

k) RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMA – R.C.

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (S.C.) e la superficie fondiaria (S.F.)

l) SUPERFICIE PERMEABILE – S.P.

E' la superficie non interessata da manufatti edilizi (nel sottosuolo o fuori terra), libera da pavimentazioni impermeabili. Si misura in percentuale sulla superficie fondiaria. Le pavimentazioni permeabili del tipo a verde armato, ghiaietto, e similari, saranno conteggiate al 100%.

Le pavimentazioni in masselli autobloccanti saranno conteggiate al 70%.

m) SUPERFICIE A VERDE

E' la superficie destinata a prato con presenza di **eventuali** alberature da giardino, da frutta e di ornamento;

n) VOLUME – V

1) ZONE RESIDENZIALI

S'intende il volume dell'edificio, espresso in mc., calcolato convenzionalmente moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (S.L.P.) dei singoli piani fuori terra (compresi i sottotetti non aventi le caratteristiche indicate nelle norme relative alla Superficie Lorda di Pavimento) per un'altezza convenzionale di interpiano di mt. 3,00. Per i sottotetti **ed i vani con copertura inclinata**, varrà invece l'altezza media ponderale misura all'intradosso della copertura.

Tuttavia qualora l'altezza effettiva di interpiano sia superiore a mt 3,00 ai fini della determinazione del volume verrà considerata l'altezza effettiva.

Non determina maggiore altezza il maggior spessore delle solette dovuto al miglioramento dell'isolamento termico della struttura così come previsto dall' Art. 4 42 della L.R... 33/2007 e L.R... 26/1995 **L.R... 31/2014** e s.m.i.

~~Si calcola analogamente il volume per i piani interrati o seminterrati regolamentari che comportino permanenza continua di persone (per destinazioni diverse dalla residenza) e solo per le parti di edificio a ciò destinate adottando quale altezza per il calcolo del volume l'altezza effettiva interpiano.~~

~~Il volume del piano interrato e/o seminterrato, qualora abbia **altezza netta interna superiore a mt. 2,40 e/o** intradosso di copertura impostato ad una quota maggiore del limite indicato nella norme della Superficie Coperta, **concorre alla determinazione del volume che si calcola moltiplicando la SLP per l'altezza eccedente i suddetti limiti, comprensiva dello spessore della soletta di copertura.**~~

~~si calcola moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (S.L.P.) del piano stesso per l'altezza effettiva fuori terra sempre determinata sulla quota baricentrica dell'edificio.~~

~~- Il volume del piano seminterrato, qualora abbia intradosso di copertura impostato ad una quota maggiore del limite indicato nella norme della Superficie Coperta, si calcola moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (S.L.P.) del piano stesso per l'altezza effettiva fuori terra sempre determinata sulla quota baricentrica dell'edificio.~~

~~Il volume dell'edificio così determinato si applica ai fini urbanistici ed ai fini amministrativi per il calcolo del contributo per gli oneri di urbanizzazione.~~

2) VOLUME DEI PORTICATI

~~I porticati pubblici ed aperti al pubblico sono esclusi dal computo volumetrico. Per quanto riguarda invece i portici privati non verranno computati nel volume a condizione che siano aperti almeno su due lati e la loro superficie coperta non superi globalmente il 30% della superficie coperta totale del fabbricato a cui sono annessi.~~

o) EDIFICI ACCESSORI MANUFATTI PERTINENZIALI AUTORIMESSE, PISCINE

Le piscine scoperte pertinenziali ai fabbricati residenziali, ricettivi alberghieri e socio assistenziali, possono essere realizzate in ogni tessuto, e negli ambiti di trasformazione, mentre sono vietate nelle zone ZA e ZB (ad esclusione dei lotti ove insiste l'attività agrituristica o se di pertinenza di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT).

Le piscine coperte non sono considerate costruzioni pertinenziali o accessori.

In ogni caso le piscine dovranno rispettare la distanza minima di m. 1,50 dal confine di proprietà.

Sono consentite la costruzione di fabbricati accessori ed autorimesse a confine, anche non adiacenti e costruzioni o manufatti esistenti alle seguenti condizioni:

a) il fabbricato accessorio o l'autorimessa, dovrà avere altezza massima all'intradosso di m. 2.50 dalla quota naturale del terreno se realizzato con copertura piana, qualora fosse realizzata a falde inclinate, l'altezza massima misurata all'estradosso del punto più alto della copertura non dovrà superare m. ~~3,00~~ 2,80. In caso di fondo a dislivello sul confine di proprietà l'altezza massima sarà verificata sempre dalla quota del fondo oggetto di intervento. In caso di terreno non in piano, la quota sarà verificata sulla quota media della nuova parete a confine di proprietà.

b) il fabbricato accessorio non potrà svilupparsi per più di 6,00 mt sul lato a confine di proprietà;

c) il fabbricato accessorio non dovrà fronteggiare pareti esistenti sui lotti confinanti poste a distanza inferiore a m. 5.00 se finestrate, o inferiori a m. 3.00 se cieche.

Questi fabbricati sono realizzati in deroga agli indici volumetrici e di superficie coperta di zona, ma saranno consentiti nel limite massimo di mq 10,00 per i fabbricati accessori (depositi attrezzi, ripostigli, ecc...).

Le Autorimesse pertinenziali saranno ammesse in deroga sino al raggiungimento dei limiti di cui alla ex Legge 122/89 e s.m.i. per quanto riguarda gli spazi di parcheggio pertinenziali alle abitazioni esistenti e relativi ampliamenti, considerando quale limite massimo la Superficie Netta Utilizzabile a parcheggio (escluse murature). La parte eccedente sarà considerata nella SLP e nel relativo Volume.

p) NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA – N.P.

Indica il numero totale dei piani fuori terra di un edificio compreso il piano terreno o rialzato ed esclusi il piano sottotetto inagibile ed il piano seminterrato.

q) ALTEZZA EDIFICI – H

1) ZONE RESIDENZIALI

L'altezza degli edifici si misura

DAL:

-piano di spicco del marciapiede, se preesistente, o dalla quota della pubblica via per edifici edificati entro 10 mt dal ciglio stradale; o dalla quota media baricentrica, come calcolata nelle norme sulla Superficie Coperta,

FINO:

- alla quota di estradosso dell'ultimo solaio del piano sviluppatore S.L.P. Nel

caso di solaio inclinato, l'altezza viene calcolata sino alla quota media all'estradosso della copertura inclinata.

2) ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Per gli edifici di tipo produttivo il calcolo dell'altezza viene fatto fino all'intradosso della copertura, se piana, od alla quota di imposta delle strutture di copertura, se con falda inclinata, a condizione che la differenza tra quota di imposta e quota del colmo non sia superiore a mt 2,00.

In generale nel caso in cui si ritenga di modificare l'andamento dei terreni con eventuali riporti questi, oltre ad essere preventivamente dichiarati per le necessarie approvazioni, non devono produrre danni a terzi.

r) SUPERFICIE DEI LOCALI DI ABITAZIONE E PER ATTIVITÀ COMMERCIALI - AEROILLUMINAZIONE

La materia è regolata dalle leggi generali, dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene.

s) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA ~~DALLE STRADE~~ D.S.

Definisce la distanza minima ammessa, espressa in metri, tra il perimetro dell'edificio e il ciglio stradale, in funzione della larghezza della strada (calibro stradale in progetto).

~~E' la distanza minima degli edifici dal ciglio strada e si misura sulla normale alla linea di confine, prevista dai P.G.T., fra la proprietà privata e quella pubblica nella proiezione orizzontale.~~

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a una sporgenza di m 1,50.

Al di fuori del centro abitato e degli insediamenti previsti da P.G.T. si applica la specifica normativa prevista dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495). Salvo diverse prescrizioni nelle norme di zona, nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato la distanza minima dalle strade è di mt.3,00 salvo casi di costruzione in aderenza con edificio esistente nei quali è ammessa una distanza non inferiore a quella dell'edificio esistente ed i casi di allineamenti già in atto nei quali la distanza minima può essere determinata da tale allineamento.

t) DISTANZA DAI CONFINI – D.C.

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi. La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti contenute nei mt 1,50 dal perimetro dell'edificio.

In genere, salvo diverse e specifiche prescrizioni di zona, le distanze minime dei confini devono essere:

- a) mt. 0,00 in tutte le zone, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorga un fabbricato del lotto vicino, allo scopo di eliminare il frontespizio nudo;
- b) mt. 5,00 minimo, quando l'edificio non ricade nel caso a), abbia pareti, finestrate e non, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificante sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici a mt. 10,00 (Art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, Art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765);
- c) pari alla metà dell'altezza del fabbricato qualora questi superi l'altezza di mt.

10,00 e qualora il lotto attiguo risulti ineditato (~~Art. 9 del D.M. 2 aprile 1968~~).

Nello stesso lotto di proprietà la distanza dai confini non deve essere intesa quale distanza tra limiti di zone omogenee di P.G.T.

Le distanze dei nuovi edifici da limiti di zone dove il PGT prevede l'esproprio per pubbliche finalità, deve intendersi a tutti gli effetti distanza tra i confini anche se ricadente nel medesimo lotto.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale esistente dal limite di proprietà o anche quella ridotta, determinata da un'eventuale convenzione registrata tra due confinanti, purché vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

Le costruzioni interrato e seminterrate non sviluppanti volume edilizio, non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private.

I corpi di fabbrica aventi altezza all'estradosso inferiore ai mt 2,80 potranno essere edificati a distanza dai confini non minore di mt 3,00 a condizione che non abbiano finestre su detto lato oppure che siano aggetti di tipo aperto (porticati e similari).

Il recupero abitativo del sottotetto, nei limiti fissati dalla normativa regionale, beneficia di una deroga alle distanze dal confine.

u) DISTANZA TRA GLI EDIFICI – D.E.

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra i fronti, finestrati e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e/o sporgenze contenute nel limite massimo di mt 1.50 di sbalzo.

Di norma la distanza tra gli edifici di nuova costruzione non deve essere inferiore a mt. 10,00.

Nel caso che il lotto attiguo risulti edificato, con un edificio posto ad una distanza inferiore alla minima prescritta dal P.G.T., chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà mantenere una distanza dall'edificio già costruito pari all'altezza dell' edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.

~~Per gli edifici edificati o edificabili con interposte pubbliche vie, si fa riferimento alle normative sulla distanze di cui all'Art.9 del DM 1444/68~~ **Per i nuovi interventi compresi nei Piani Attuativi o negli equipollenti permessi di costruire convenzionati è ammissibile una distanza inferiore,**

Il recupero abitativo del sottotetto, ove ammesso, è sottoposto alla disciplina della distanza dai fabbricati per la parte in cui il fabbricato esistente subisce ampliamenti ed innalzamenti rispetto alla sagoma originaria.

v) POSTO MACCHINA

Esprime la superficie necessaria alla sosta, ~~alla manovra e all'accesso dei veicoli~~; si veda a tal proposito l'Art.31

w) CIGLIO DELLA STRADA

Con riferimento alla normativa vigente in materia si definisce ciglio della strada la 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 strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

x) DEFINIZIONI

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello

stesso sull'area di pertinenza

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 degli sporti superiori a m. 1,50.

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.

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.

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.

Sottotetto

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

Soppalco

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

Numero dei piani

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

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.

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.

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.

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. Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'Art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio

(idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

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.

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.

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.

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.

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.

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. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

Pensilina

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

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. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

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.

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.

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.

Superficie scolante Impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

ART. 8 AREE DI PERTINENZA

Le aree di pertinenza e le relative superfici individuate dagli elaborati tecnici di attuazione del Piano di Governo del Territorio costituiscono, rispettivamente, la superficie territoriale e fondiaria dell' intervento o degli edifici realizzati al momento dell'entrata in vigore del presente P.G.T..

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato al massimo le superfici o la cubatura edificabile consentita dai rispettivi indici all'atto dell'avvenuta approvazione del presente PGT.

In caso di acquisto di terreni che comportino l'aumento della superficie fondiaria successivi a tale data, questi produrranno specifica volumetria.

Il trasferimento di volumi edificabili fra zone a medesima destinazione urbanistica, è ammesso previa trascrizione del vincolo edificandi nei pubblici registri immobiliari.

I fondi necessari per l'osservanza dei rapporti di sfruttamento per le nuove costruzioni, possono essere derivati, con frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T., da fondi di pertinenza di edifici esistenti previa verifica della norma al successivo comma.

Per la verifica della saturazione del comparto edilizio in caso di edifici esistenti, si deve fare riferimento al lotto utilizzato in sede di originaria licenza o concessione o permesso a costruire o D.I.A. ad edificare, indipendentemente che successivamente il lotto sia stato frazionato o trasferito in parte a terza proprietà. Detto vincolo rimane in essere per tutti i fondi interessati anche se non è stato trascritto l'eventuale vincolo "aedificandi" nei pubblici registri.

Detto vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici e può subire variazioni derivanti solo dalle modifiche della disciplina urbanistica prevista dal Piano di Governo del Territorio.

ART. 9 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI E DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

~~Ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:~~

a) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

~~Consistono nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e in quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme ed i regolamenti comunali vigenti.~~

~~Più in generale sono di manutenzione ordinaria gli interventi che hanno luogo esclusivamente su elementi edilizi esistenti e che sono richiesti a causa del normale processo di usura o da normali esigenze di civile utilizzazione.~~

b) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

~~Consistono nelle opere riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportano l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare.~~

~~Gli interventi di manutenzione straordinaria non prevedono né consentono, in via assoluta, l'alterazione dei volumi.~~

c) INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale e totale nel rispetto della volumetria preesistente e della sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono ricompresi inoltre i frazionamenti di U.I.U. con realizzazione di opere edilizie

e) INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE Consistono nella semplice demolizione di un manufatto edilizio, demolizione alla quale non sia previsto né consentito che faccia seguito la sua ricostruzione.

Tale categoria riguarda quei manufatti edilizi non originari, derivanti da aggiunte utilitarie o storicamente false, la cui permanenza è giudicata in contrasto con caratteri del tessuto edilizio circostante e di cui il piano dispone la demolizione.

f) INTERVENTI DI RICOMPOSIZIONE E COMPLETAMENTO URBANISTICO

Sono di ricomposizione e completamento urbanistico gli interventi rivolti ad eliminare discontinuità incompatibili con il tessuto urbano esistente o a completare situazioni rimaste incompiute e perciò pregiudizievoli dell'immagine e del decoro urbano. Sono compresi in tali interventi ampliamenti, normalmente di modesta entità di edifici esistenti.

g) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Sono di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite precedentemente citate e precisamente:

a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto nei successivi capoverso ;

b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dall'Amm. Comunale;

c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche di pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come

~~abitazioni ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;~~
~~e) interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;~~
~~f) la realizzazione di depositi di merci e di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.~~
~~g) demolizione con ricostruzione del volume esistente con modifica sagoma e/o localizzazione nel lotto.~~

h) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

~~Si definiscono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.~~

i) INTERVENTI SOGGETTI AD EDILIZIA LIBERA

~~Gli interventi previsti dalla normativa vigente che non richiedono atti autorizzativi in particolare gli interventi previsti dall'Art.6 del DPR 380/2001.~~

ART. 40 OPERE DI URBANIZZAZIONE

a) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle costituite da quanto previsto dall'Art. 4 della legge 847/1964 e secondo quanto previsto dall'Art. 44, comma 2, di cui alla L.R... 12/2005 e successive modificazioni.

Tali opere, se dovute, devono essere eseguite durante l'esecuzione dei lavori siano essi pubblici o privati ed ultimate entro la fine dei lavori stessi.

Il tutto dovrà dar seguito anche ad eventuali convenzioni o atti analoghi sottoscritti.

b) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle previste dall'Art. 44, comma 4, di cui alla L.R... 12/2005 e successive modificazioni.

c) SCOMPUTO ONERI URBANIZZAZIONE

A totale o parziale scomputo dei contributi dovuti per le opere di urbanizzazione l'Amm. Comunale può consentire la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria nel pieno rispetto e nella regolarità di lavori assimilabili ad interventi di opere pubbliche e nel caso dovranno essere presentati gli elaborati progettuali necessari.

L'Amm. Comunale indicherà criteri di valutazione con tutte le necessarie garanzie economico-finanziarie.

Solo a collaudo avvenuto le opere in questione potranno essere prese in carico ed inserite a pieno titolo nelle proprietà comunali.

ART. 11 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso del territorio comunale è definita per singole zone dalle tavole grafiche del P.G.T.; nelle specifiche Schede di valutazione degli Ambiti di Intervento e degli Ambiti di Trasformazione sono indicate le prescrizioni particolari dettate per ciascun ambito, a cui i progetti attuativi devono attenersi.

La destinazione d'uso indicata per ciascuna zona ed Ambito è da intendersi come destinazione principale, essendo comunque consentite, senza limitazioni percentuali, anche tutte le destinazioni con essa complementari, accessorie e compatibili (ovverosia, non vietate), secondo quanto indicato di seguito. Le previsioni di ciascuna zona e di ciascun Ambito prevedono, con maggiore dettaglio rispetto alle indicazioni di seguito riportate in via generale, le eventuali limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse e quelle non ammesse.

Non sono comunque consentite le destinazioni d'uso, anche se complementari o accessorie o compatibili, che producano molestia, attività nocive inquinanti, rumorose o incompatibili con le destinazioni principali di zona.

~~La destinazione d'uso del territorio comunale è definita per singole zone dalle tavole grafiche del P.G.T..~~

~~Le tavole del Piano delle Regole classificano il territorio comunale in differenti zone, per ciascuna delle quali le presenti norme stabiliscono la destinazione d'uso ammessa per le aree e gli edifici (attrezzature ed edifici pubblici e di uso pubblico, residenza, attività produttive agricole, attività produttive industriali ed artigianali, conservazione e valorizzazione dell'ambiente, mobilità veicolare e ciclopedonale, ecc.).~~

~~La destinazione d'uso di un'area o di un edificio, la sua funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per gli edifici è disciplinata dalla L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e successive modificazioni.~~

~~A tal proposito si dice "principale" la destinazione d'uso qualificante e "complementare" od "accessoria" o "compatibile" le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.~~

~~Di conseguenza la destinazione d'uso indicata dal P.G.T. per ciascuna zona del territorio comunale è da intendersi come **destinazione principale**, intendendosi consentite anche tutte quelle destinazioni che risultino ad essa complementari ed accessorie e con essa compatibili.~~

~~Il PGT, nelle zone del territorio comunale, oggetto di intervento con i suoi atti può definire e fissare quantità percentuali, mitigazioni e proporzioni di destinazioni d'uso ammissibili in una pluralità di indirizzo organico all'ipotesi progettuale di piano. Nelle specifiche schede di valutazione degli Ambiti di Intervento sono indicate invece le prescrizioni particolari di ciascun ambito. I progetti attraverso le loro attuazioni devono dar seguito a tali norme.~~

~~A titolo esemplificativo si possono precisare le classi funzionali e le loro specificità, così come di seguito descritte:~~

~~□ nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alle abitazioni private e pubbliche, le attività complementari ed accessorie alla residenza e con essa compatibili, come:~~

~~..negozi per la vendita al dettaglio;~~

~~..unità commerciali di vicinato entro il limite di 150 mq. di superficie di vendita;~~

..esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
..sportelli bancari;
..attività ricettive e ristoranti;
..sale di spettacolo;
..agenzie;
..studi professionali;
..uffici;
..autorimesse o rimesse, sia pubbliche che private, autosilos;
..pubblici sportelli di enti ed associazioni anche private;
..attività artigianali di servizio alla residenza che non risultino nocive o moleste nei confronti di quest'ultima e che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né comunque appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; è fatta salva la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti aventi diverse caratteristiche;
..magazzini e depositi di raccolta di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né comunque fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; è fatta salva la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti aventi diverse caratteristiche;
..centri culturali, sociali e religiosi;
..cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
..centrali telefoniche.

Sono considerate non compatibili le attività industriali, agricole e le strutture di vendita di superficie superiore a quelle sopra indicate .

□ nelle zone in cui si prevedano attività terziarie sono consentite:

..attrezzature terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze con SLP inf. A 150 mq.
..unità amministrative e direzionali, laboratori ecc. di medie dimensioni;

Sono considerate non compatibili la residenza (ad eccezione di quella del titolare dell'azienda e del personale di custodia), le attività agricole e quelle industriali.

□ nelle zone in cui si prevedano attività turistico ricettive sono consentite:

..attrezzature ricettive, alberghi, residence, case albergo, ostelli, ecc., comprendenti preparazioni e somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande, unità commerciali di vicinato per la vendita al dettaglio, spazi per locali per lo spettacolo, l'intrattenimento, lo svago, e convegni il tutto in edifici e strutture aventi tipologia propria o attività insediabili in edifici ad uso esclusivo; il tutto secondo gli standard e le prescrizioni date dalle recenti normative regionali in materia; **è altresì ammessa, ad esclusione degli interventi di nuova costruzione, la destinazione a residenza, salvo le specifiche limitazioni eventualmente previste dalle singole norme di zona per le sole residenze del titolare dell'azienda e del personale di custodia.**

Sono considerate non compatibili la residenza (ad eccezione di quella del titolare dell'azienda e del personale di custodia), le attività agricole e quelle industriali

□ nelle zone in cui si prevedano attività commerciali sono consentite:

..il commercio al dettaglio con una superficie massima di 150 mq;
..le medie strutture di vendita di prossimità da 150 mq a 1500,00 mq di superficie di vendita;
..il commercio all'ingrosso;

Sono considerate non compatibili la residenza (ad eccezione di quella del titolare dell'azienda e del personale di custodia), le attività agricole e quelle industriali

□ nelle zone in cui si prevedano attività produttive sono consentite le attività di:

..attrezzature produttive artigianali e industriali;
..deposito ed esposizioni di merci al coperto ed a cielo aperto con o senza attività

commerciale all'ingrosso eccettuato l'accatastamento di rottami;
..magazzino e commercio all'ingrosso con eventuali spacci aziendali;
..esposizione dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta;
..vendita dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta;
..uffici ove abbiano sede le funzioni direzionali dell'azienda;
..laboratori di ricerca;
..centri di calcolo e centri di servizio destinati all'industria e all'artigianato;
..impianti, cabine di trasformazione ed impianti di depurazione;
..abitazioni destinate al titolare o al custode entro il limite stabilito dal P.G.T. per ciascuna zona.

Sono considerate non compatibili la residenza (ad eccezione di quella del titolare dell'azienda e del personale di custodia) e le attività agricole.

Sono consentite altresì le attività di commercio all'ingrosso, anche se esercitate congiuntamente al commercio al dettaglio, purché risulti prevalente l'attività all'ingrosso.

Infine sono consentite tutte quelle attività di commercio al dettaglio che, in quanto comportanti l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, ecc.), lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature, l'adozione di lavorazioni moleste, risultino incompatibili con le zone residenziali normalmente destinate ad accogliere il commercio al dettaglio.

A titolo di esempio si possono citare: rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande esitati col sistema della vendita a domicilio, autosaloni, rivendite di piante, rivendite di animali.

□ Nelle zone commerciali-produttive sono comunque anche ammessi interventi per costruzione di Alberghi, Motel, Pensioni ecc... essendo queste a tutti gli effetti, considerate attività compatibili con le attività produttive.

Le strutture sanitarie, assistenziali, di ricovero ecc... potranno essere localizzate in ambiti residenziali, turistici ricettivi, ed eventualmente, previa verifica della compatibilità ambientale, in ambiti commerciali.

□ nelle zone agricole, oltre agli edifici adibiti al ricovero degli animali, degli attrezzi e al deposito dei prodotti agricoli, sono consentite l'abitazione del coltivatore o del conduttore, nei limiti e con le modalità stabilite dalla L.R... n° 12/2005 e successive modificazioni, oltre ad attività accessorie di lavorazione, coltivazione e vendita dei prodotti stessi; il titolare dell'azienda agricola mantiene gli stessi diritti edificatori anche quando diventando pensionato, riduca o dismetta la propria attività agricola esercitata sui fondi medesimi.

□ nelle zone boschive, sono consentiti solo gli edifici adibiti alla conduzione dei fondi, nel rispetto assoluto nei limiti e con le modalità stabilite dalla L.R... n° 12/ 2005 e successive modificazioni.

Più in generale si specifica che per quanto riguarda le destinazioni d'uso in precedenza citate:

-non sono comunque ammesse residenze in zone produttive (agricole, boschive e secondarie) se non annesse e strettamente complementari alle unità produttive stesse, **secondo quanto consentito dalla normativa statale e regionale;**

-la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità funzionale deve risultare sia dalle tavole di progetto, allegate **all'atto abilitativo**

~~alla denuncia di inizio di attività o permesso di costruire, sia dagli elaborati degli strumenti di pianificazione attuativa;~~

~~ogni variazione della destinazione d'uso di aree o di fabbricati o di parte di questi ultimi costituenti unità funzionale intendendosi come tale un complesso di locali organizzati per una fruizione unitaria ed autonoma) è soggetta, ancorché non conseguita per mezzo di opere edilizie, ad autorizzazione nelle forme consentite dalla legge.~~

~~-non è ammesso interscambiare destinazioni d'uso fra zone omogenee se non espressamente previste.~~

a) Mutamenti di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione, conformi ai dettami del presente strumento urbanistico ed ai dettami delle leggi, non comportanti esecuzione di opere edilizie sono soggetti a preventiva comunicazione.

Ogni variazione della destinazione d'uso di aree o di fabbricati o di parte di questi ultimi costituenti unità funzionale intendendosi come tale un complesso di locali organizzati per una fruizione unitaria ed autonoma è soggetta, ancorché non conseguita per mezzo di opere edilizie, ad autorizzazione nelle forme consentite dalla legge.

~~Nel caso — in cui la destinazione d'uso degli immobili e di aree in questione determini un mutamento di quella originale, vedasi per es. l'aumento di unità abitative, e attività terziarie, commerciali o industriali, dovranno essere sempre e comunque rispettate e verificate le eventuali maggiori quantità di aree destinate a servizi, attrezzature pubbliche o parcheggi. Il maggior fabbisogno dovrà essere sempre soddisfatto o all'interno dell'area interessata dal cambio oppure in altra area ritenuta idonea dall' Amm. Comunale, il tutto in diretta correlazione con lo stesso Piano dei Servizi.~~

~~In alternativa alla cessione di dette aree solo l'Amm. Comunale può consentire la possibilità di corresponsione di un pagamento in denaro pari al valore economico di mercato relativo all'area che si sarebbe dovuta acquisire.~~

Il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e quelle compatibili ammesse, per ciascuna zona, è sempre possibile nei limiti indicati nelle presenti norme.

I mutamenti di destinazioni soggetti ad intervento diretto non comportano incrementi al fabbisogno di dotazione di servizi.

Comportano invece incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale i mutamenti di destinazioni d'uso previsti in **Piani Attuativi o interventi Convenzionati**.

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi.

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

ART.12 NORME PER LA TUTELA DEL VERDE

a) AMBITO DI APPLICAZIONE

La presente normativa si applica alla protezione degli alberi nelle zone edificate e sono oggetto di opportuna autorizzazione.

Sono oggetto di protezione gli alberi con una circonferenza del tronco di almeno 80 cm., misurata ad un' altezza dal suolo di 100 cm.. Se l'attaccatura della chioma è inferiore a tale altezza, la misura viene effettuata immediatamente sotto l'attaccatura della chioma. Nel caso di alberi con più tronchi, si misura la somma delle circonferenze dei singoli tronchi.

Non sono soggetti alla presente normativa gli alberi da frutta. Escono dalla presente normativa anche gli alberi e gruppi di alberi per i quali sono state stabilite particolari forme di protezione in base alle leggi vigenti.

b) MISURE VIETATE

Nell'ambito di applicazione della presente normativa è vietato rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale la struttura degli alberi protetti. Tra le misure vietate non rientrano le abituali misure di manutenzione e conservazione; le misure nel quadro di un'ordinaria gestione di vivai e giardini, le misure per un'ordinata formazione e manutenzione di superfici a verde pubblico, nonché l'ordinato sfruttamento dei boschi.

Sono inoltre consentite le misure improrogabili per l'allontanamento di un pericolo immediato; esse devono essere subito notificate al Comune.

Come danneggiamento ai sensi del paragrafo precedente si considerano anche disturbi alle radici, in particolare mediante:

- pavimentazione della superficie con un manto impermeabile (ad es. asfalto, calcestruzzo);
- scavi o ammassi di materiali;
- deposito o versamento di sali, oli, acidi;
- fuoriuscita di gas ed altre sostanze da condutture.

I precedenti commi non valgono per alberi su strade pubbliche, qualora si adottino in altro modo precauzioni per evitare la morte degli alberi.

c) MISURE PRESCRITTE

Il Comune può prescrivere che il proprietario di un lotto adotti determinate misure per la cura, la conservazione e la difesa degli alberi, come previsto dalla presente normativa; ciò vale in particolare quando si devono predisporre od eseguire misure edilizie.

Il Comune può disporre che il proprietario consenta l'esecuzione di determinate misure di cura e conservazione di alberi protetti che il proprietario stesso non è in grado di eseguire.

d) ECCEZIONI ED ESENZIONI

Ai divieti sopraccitati si devono ammettere eccezioni quando:

- il proprietario, in base a prescrizioni di diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o a modificare gli alberi e non si possa liberare in alcun modo di tale obbligo;
- un'utilizzazione ammessa secondo le norme urbanistiche non possa essere altrimenti realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali;

- dall'albero provengono pericoli per persone o cose e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo e con una spesa ammissibile;
- l'albero sia ammalato e la sua conservazione, anche previa considerazione del pubblico interesse, non sia possibile con una spesa tollerabile;
- la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici non altrimenti realizzabili.

Si possono, in singoli casi, ammettere esenzioni quando:

- il divieto condurrebbe ad un rigore imprevisto e l'esenzione è conciliabile con l'interesse pubblico; l'esenzione è richiesta per il bene della collettività.

Il riconoscimento di un'eccezione o esenzione deve essere richiesta per iscritto al Comune previa illustrazione delle motivazioni ed allegando in duplice copia una planimetria in scala. In casi singoli si può prescindere dalla presentazione della planimetria, se in altro modo (ad es. fotografie) possono essere rappresentati con sufficiente precisione gli alberi protetti, la loro localizzazione, specie, altezza e circonferenza.

Il permesso in base ad un'eccezione o esenzione richiesta viene concesso in forma scritta. Esso può essere legato a disposizioni accessorie. In particolare al richiedente può essere imposto di piantare e mantenere a sue spese alberi di determinate specie e dimensioni in sostituzione degli alberi rimossi.

e) PROTEZIONE DEGLI ALBERI NEL CASO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO ATTO ABILITATIVO DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ (D.I.A.)

Per gli interventi soggetti a ~~Se si richiede un permesso di costruire o altro atto abilitativo denuncia di inizio di attività D.I.A.)~~ per un lotto che ricade nel campo di applicazione della presente normativa, si devono riportare nella planimetria gli alberi esistenti protetti, la loro locazione, la specie, la circonferenza del tronco e della chioma.

Nel caso di ~~Se si chiede un permesso di costruire o altro atto abilitativo e denuncia di inizio di attività D.I.A.)~~ per un progetto la cui realizzazione comporta la rimozione, la distruzione, il danneggiamento o la modifica degli alberi protetti, si deve allegare contestuale richiesta dell'autorizzazione ad abbattere/danneggiare/modificare le alberature allegando la documentazione descritta precedentemente. La decisione sull'autorizzazione richiesta viene adottata nel processo di permesso di costruire **o altro atto abilitativo e denuncia di inizio di attività D.I.A)**

f) CONTRAVVENZIONE ALLE NORMATIVE

~~Contravviene alle norme colui che, intenzionalmente o per negligenza, senza permesso rimuove, distrugge, danneggia o modifica in modo essenziale la struttura di alberi protetti, ovvero non adempie a prescrizioni e condizioni o altre disposizioni nel quadro di un permesso concesso.~~

ART.13 PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione che in qualche modo coinvolgono strutture tecnologiche o necessità connesse alla formazione di sottoservizi, infrastrutture o standard urbanistici, gli aspetti specifici quali la loro valutazione ed attuazione sono esplicitati nelle schede di ogni intervento ipotizzato in stretto riferimento con gli obiettivi che si sono assunti con il Documento di Piano.

I progetti non potranno rendere critica la situazione infrastrutturale oggi esistente pena la non attuazione dell'Ambito preso in esame ed i progetti dovranno essere corredati già in origine di tutta la progettazione necessaria che sarà sottoposta al vaglio dei tecnici degli specifici settori operativi del Comune.

A tale proposito in modo particolare si sottolinea che gli interventi edilizi di qualsiasi tipo e natura, dovranno aver risolto in modo più che soddisfacente tutte le questioni infrastrutturali (luce, gas, acqua, ecc.), ed essere coerenti con le successive prescrizioni:

a) RISCHIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO ED INVARIANZA IDRAULICA ED IDROLOGICA

Per quanto attiene il rischio geologico, idrogeologico e sismico tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere sottoposti a verifica con lo studio redatto secondo quanto stabilito dalla L.R... 24 novembre 1997 n.41 ed alle indagini come da D.M. 11.3.88.

Per quanto attiene al rispetto dei principi di invarianza idraulica ed idrologica agli interventi edilizi di cui all'Art. 58 bis della l. r. n. 12/2005 si applica la disciplina di cui a tale L.R... ed al R.R. 23 novembre 2017, n. 7; detti interventi devono essere sottoposti a verifica con le pertinenti disposizioni del Regolamento edilizio comunale e con il Documento semplificato del rischio idraulico comunale.

b) RETE IDRICA

Tutta la rete idrica superficiale dovrà essere comunque mantenuta: non si dovranno eseguire sbarramenti e le eventuali tombature di attraversamento dovranno avere idonea luce. Si raccomanda la manutenzione di tali opere. In aree critiche per l'esondabilità per eventuali opere di arginatura e risistemazione si dovranno prediligere, se possibili, interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

c) RECUPERO AREE DISMESSE

Dove sia necessario, in quanto area dismessa di origine produttiva, devono essere preventivamente verificate le caratteristiche di salubrità dei suoli, vincolando i nuovi progetti all'effettuazione di specifici accertamenti di carattere ambientale (qualità dei suoli) atti a verificare eventuali episodi di contaminazione.

Va verificato il rispetto o meno delle concentrazioni di soglia di contaminazione (CSC) come il suolo, sottosuolo, e acque sotterranee. Di conseguenza si valuteranno i successivi adempimenti previsti dalle normative vigenti.

La possibilità di recuperare e riconvertire l'ambito in questione è subordinato al Piano di Caratterizzazione ed alla sua attuazione in conformità alle destinazioni di zona.

d) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA "RETI FOGNARIE"

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria ed i sottoservizi, la metodologia per a loro realizzazione dovrà adeguarsi alle specifiche tecniche impartite dagli Uffici Comunali competenti in ottemperanza alla normativa vigente.

Si osserva inoltre che per quanto riguarda le infrastrutture del sottosuolo si rimanda

al Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.) di cui all'Art.38 della L.R... 26/2003 riportato nei documenti del Piano dei Servizi del PGT..

e) INQUINAMENTO DA AMIANTO

Nel caso di presenza di strutture e manufatti contenenti fibre di amianto dovranno essere eseguite le bonifiche e gli eventuali smaltimenti secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

f) INQUINAMENTO IDROGEOLOGICO ED IDRICO

Tutti gli interventi proposti di qualsiasi natura edilizia dovranno essere conformi ed in ottemperanza alla normativa vigente. Dovranno essere adottati sistemi tali che non consentano la dispersione di inquinanti nel sottosuolo, in tutti i corsi d'acqua e nei corpi idrici.

Tutti gli scarichi delle acque luride dovranno essere allacciati alle linee della fognatura comunale.

g) SISTEMAZIONI IDRAULICHE

Tutti gli interventi comprese le trasformazioni edilizie ed in particolar modo le eventuali sistemazioni idrauliche dovranno essere tali da salvaguardare le aree di espansione, o esondazione e divagazione dei corsi d'acqua, mantenendo anche l'accessibilità dei corsi stessi.

h) TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

All'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale è fatto obbligo di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico da sottoporre al parere dell'ARPA ai fini del controllo nel rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico.

i) TUTELA DALL'INQUINAMENTO LINEE ELETTRICHE, ELETTRODOTTI E CAMPI ELETTROMAGNETICI

Particolare attenzione dovrà essere posta all'eventuale edificazione dei volumi edilizi, per l'impatto elettromagnetico degli impianti presenti in rapporto ai valori d'attenzione del campo magnetico relativo agli impianti di radio telecomunicazione ed agli elettrodotti ad alta tensione esistenti o di nuova realizzazione.

j) ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA NEL TERRITORIO COMUNALE

Tutta la progettazione sia pubblica che privata per tutti gli impianti di illuminazione esterna dovrà essere conforme ai criteri previsti dalla **L.R...31/2015**.
~~L.R... 17/2000~~ ed al P.R.I.C.

k) INQUINAMENTO DA RADON

Nella progettazione di nuovi edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti, e sino all'aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale, è consigliato il rispetto delle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas Radon in ambienti indoor" adottate con Decreto del Direttore Generale Sanità Reg. Lombardia in data 21.12.2011 n. 12678.

l) IMPIANTI FOTOVOLTAICI E SOLARI

Nelle zone con vincolo paesaggistico possono essere ammessi impianti fotovoltaici domestici se di tipo integrato con la copertura, ~~e comunque posizionati sulle falde non visibili dai punti panoramici del paesaggio lacuale. Nei centri storici i pannelli fotovoltaici e solari possono essere realizzati sulle falde non visibili e/o non affaccianti sui percorsi pubblici~~, la loro integrazione ~~con la copertura~~ dovrà essere armonizzata al massimo per evitare interferenze con la lettura storica degli edifici. I parchi Fotovoltaici non sono ammessi nelle zone con vincolo paesaggistico, mentre potranno essere localizzati in aree agricole marginali e/o produttive commerciali, se adeguatamente mitigati con strutture del verde.

m) NORME PER LA PREVENZIONE ED IL TRATTAMENTO DEL GIOCO D'AZZARDO PATOLOGICO

Nella cartografia del Piano vengono individuate le aree in cui è interdetta la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, commi 6 e 7, del R.D. 773/1931, che corrispondono ad una fascia di 500 m. a partire dai luoghi sensibili definiti dalla D.G.R. X/1274 del 24 gennaio 2014 calcolata secondo i criteri indicati dalla medesima D.G.R. ai sensi dell'Art. 5 della L.R... n. 8/2013.

l) VERIFICA PRESENZA BOSCO AI SENSI DEL Dlgs . 34 del 3 aprile 2018

Gli azzonamenti di piano hanno mero valore indicativo in riferimento alla presenza o assenza di bosco in quanto il vincolo non dipende da una pianificazione, ma da uno stato di fatto, rispondente ad una normativa paesaggistica di competenza statale (ad oggi D.lgs 42/2004 e D.lgs 34/2018) ed una forestale di competenza regionale (ad oggi L.R... 31/2008). Esso è pertanto un vincolo variabile in funzione di dinamiche naturali e modifiche normative ed è indipendente dagli azzonamenti di pianificazione (P.I.F. e P.G.T.), dai quali possono essere derivati orientamenti per la trasformabilità delle superfici forestali stesse.

TITOLO II° ORDINAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO COMUNALE

Secondo quanto previsto dalla L.R... 12/2005 e successive modificazioni, si individuano gli ambiti e le aree soggette a specifica disciplina che prendono in esame:

- edifici e beni storico/artistico/monumentali;
- il Tessuto Urbano Consolidato , denominato con la sigla T.U.C.;
- ~~gli Ambiti di Trasformazione;~~
- gli ambiti per i servizi pubblici;
- le aree destinate ad attività agricola;
- le aree boscate;
- le fasce di rispetto;
- le aree con vincolo speciale.

ART. 14 EDIFICI E BENI STORICO/ARTISTICO/MONUMENTALI

I beni culturali e gli immobili assoggettati a tutela sono soggetti alla vigente legislazione nazionale e regionale riguardante la normativa inerente ai beni storico/artistico/monumentali.

Sono da considerarsi e ricordare, in tal senso, le più significative presenze sul territorio per le alte qualità paesaggistiche, di interesse storico, artistico, archeologico, militare, ville, giardini, parchi, edifici riconducibili nella dizione di archeologia industriale con tutte le memorie storiche e culturali di questo comune come:

- *a Laveno:*

- la villa Tinelli-De Angeli Frua oggi Municipio;
- l'ex Palazzo Comunale, vecchio arsenale austriaco;
- il Forte Castello;
- la villa Tinelli;
- la casa Terruggia;
- la casa Milanese;
- il fronte (vetreria) dell'ex Ceramica "Lago";
- la stazione delle ferrovie Nord Milano;
- l'ingresso e la palazzina della Ceramica "Ponte" l'Oratorio di San Rocco;
- la chiesa di S. Maria Ausiliatrice (Ponte);
- la chiesa della Beata Vergine Immacolata;
- l'ex caserma San Michele con le annesse fortificazioni;
- la chiesa di S. Maria in Cà Deserta;
- la chiesa di S. Ambrogio;
- la chiesa dei SS. Giacomo e Filippo;
- **la Stazione Ferrovie dello Stato;**
- **La Strecia.**

- *A Mombello:*

- la chiesa dell'invenzione di S. Stefano Protomartire;
- la chiesa di S. Michele (Rocca);
- l'Oratorio romanico di Santa Maria di Corte;
- ex convento degli Umiliati a Bostano, oggetto di specifico vincolo da parte della Soprintendenza.

- *A Cerro:*

- il palazzo Guilizzoni-Perabò ora sede del museo internazionale del design ceramico;

- il fortino riconvertito a casa privata;

- la chiesa dedicata ai Santi Defendente, Celso e Nazzario a Ceresolo;

- la chiesa della Beata Vergine del Pianto;

- la villa "Intragnola" proprietà Pirinoli, parco compreso, oggetto di specifico vincolo da parte della Soprintendenza.

Non da ultimo la ceramica Ponte in via Buozzi vincolata con D.D.R. 18/2/2009 dal Ministero per i Beni e le attività Culturali.

L'elenco ricordato riassume anche le emergenze desunte dai Repertori Paesaggio del PTCP.

CRITERI D'INTERVENTO

Sui beni che ricadono nella presente classificazione gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro devono salvaguardare i caratteri storico - architettonici degli edifici, i materiali con le loro finiture, essere rispettosi della memoria del bene compresi gli eventuali giardini o parchi storici.

Le modifiche alle destinazioni d'uso originali devono essere valutate attentamente in rapporto alle nuove funzioni nel pieno rispetto dell'ambito entro cui ricadono.

ART. 15 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

a) AREE INTERNE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) costituiscono l'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta un'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo al suo interno le aree del centro storico, gli ambiti residenziali di più recente realizzazione, i lotti di terreno interclusi nel tessuto edilizio liberi da edificazione, le aree per attività produttive industriali, artigianali e servizi) e gli ambiti destinati ad ospitare strutture prettamente commerciali.

Sempre all' interno del T.U.C. sono state individuate le aree destinate a servizi pubblici (parcheggi, aree a verde, attrezzature sportive, strutture di interesse comune e per l'istruzione), la cui normativa ed attuazione è demandata al Piano dei Servizi.

Infine sono presenti, sempre all'interno del perimetro del T.U.C., Ambiti di Trasformazione che l'Amministrazione Comunale ha scelto come strategici per lo sviluppo urbano del territorio comunale, la cui normativa è contenuta nel Documento di Piano.

Quanto detto genericamente è così suddiviso:

ZONA ZS Centro Storico

Parti del territorio interessate da insediamenti di valore storico, artistico, ambientale.

ZONA TdE: Tessuto dell' Espansione

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, destinate alla residenza a prevalente sviluppo estensivo

. ZONA TdD: Tessuto della Densificazione

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, destinate alla residenza a prevalente sviluppo medio intensivo.

ZONA ARC: Ambiti di Ricucitura Convenzionati:

Parti del territorio , anche parzialmente edificate, che si inseriscono come elemento di completamento di un' edilizia residenziale di tipo semi-estensivo, soggette ad edilizia convenzionata con premialità.

ZONA ZPC : Zona Produttiva e Commerciale

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificato, destinato ad attività industriali, Artigianali ed attività commerciali.

Non sono consentite le destinazioni d'uso, anche se complementari, che producano molestia, attività nocive inquinanti, rumorose, o incompatibili con le destinazioni principali di zona.

b) AREE ESTERNE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

All'esterno del perimetro sono invece presenti le aree del territorio comunale scarsamente edificate, destinate in larga parte ad ospitare attività agricole oppure occupate da zone boscate, così sinteticamente definite:

ZONA ZA: Zona Agricola

Parte del territorio da destinare ad usi agricoli.

ZONA ZB: Zona Boschiva

Parte del territorio da destinare agli usi silvo-pastorali.

ZONA VP: Verde Privato

~~Parti del territorio esterne al Tessuto Urbano Consolidato dove sono presenti realtà residenziali consolidate, con relative aree pertinenziali~~

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in ambiti esterni al Tessuto Urbano Consolidato, destinate alla residenza o altro.

c) AMBITI DI TRASFORMAZIONE

All'interno ed all'esterno del perimetro del T.U.C. sono presenti le aree del territorio comunale, definite e segnalate da opportuna schedatura, per le quali l'operatività edificatoria, le destinazioni d'uso e le specifiche attività sono fissate dal Documento di Piano.

Analogamente a quanto descritto precedentemente anche all'esterno del T.U.C. vengono identificate le aree per servizi pubblici.

d) ~~DIRITTI EDIFICATORI PREGRESSI~~

~~In questo caso il Piano riconferma, per tutte le zone, i Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata vigenti e convenzionati, ma non ultimati. Nel caso d'avvenuta scadenza restano confermati tutti gli indici e le destinazioni d'uso a suo tempo definiti in sede di convenzione. In tale ipotesi l'attuazione potrà avvenire esclusivamente per mezzo di nuovo strumento attuativo e conseguente stipula di nuova convenzione.~~

e) I SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

Quanto indicato nelle tavole trova diretto riscontro e le necessarie attuazioni nel Piano dei Servizi.

ART. 16 VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Le tavole del Piano delle Regole identificano le porzioni di territorio comunale soggette a normativa specifica. L'argomento viene trattato più dettagliatamente negli articoli dedicati alle zone sottoposte a vincolo.

Inoltre nelle zone ZS – CENTRO STORICO e negli ambiti definiti di Valore Paesaggistico-Ambientale,

GLI EVENTUALI INTERVENTI SONO COMUNQUE SOTTOPOSTI

AL PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.

ART. 17 AREE DI PREGIO AREE NON TRASFORMABILI

a) DEFINIZIONE

Sono così definite le parti di territorio in parte interessate da agglomerati e da edificazione sparsa meritevoli di particolare attenzione dal punto di vista ambientale, nonché le aree libere da edificazione che per ragioni oggettive sono sottratte a forme di utilizzazione che comportino una modifica urbanistica significativa rispetto allo stato di fatto. Rientrano in queste zone parti delle sponde del lago Maggiore e la zona definita come “Torbiera” (ambito umido).

b) DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti e quelle ad esse complementari ed accessorie.

c) MODALITÀ DI INTERVENTO

E' ammessa esclusivamente per il patrimonio edilizio esistente l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, **il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia**. E' consentita la costruzione di fabbricati accessori, mentre è ammesso un intervento di ampliamento “una tantum” pari a 50 mq **corrispondenti a 150 mc** per ogni edificio, per aspetti di carattere igienico sanitario e funzionali. **In caso di ampliamenti, dovrà essere rispettato il rapporto di Copertura massimo RC del 20% ed il valore di SP massimo pari al 30%.**

In tali aree sono consentiti tutti gli interventi di carattere pubblico previsti nel Piano dei Servizi.

Per quanto riguarda la zona definita come “Torbiera di Mombello” che si connota quale ambiente umido, si debbono applicare le norme attuative del P.L.I.S. approvato dalla Comunità Montana ~~Valli del Luinese~~.

ART. 18 ZONA ZS –CENTRO STORICO

a) DEFINIZIONE

Sono così definite le parti di territorio interessate da agglomerati ed insediamenti urbani di antico impianto e formazione aventi carattere storico ed ambientale, nonché e le aree libere da edificazione poste in stretta connessione visuale con l'edificato e meritevoli di particolare attenzione per un recupero urbanistico.

b) DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale, quelle complementari, accessorie e compatibili.

La previsione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica e delle centrali telefoniche sono espressamente escluse dalle destinazioni ammesse.

c) MODALITÀ DI INTERVENTO

I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nelle tavole specifiche in scala 1:500.

Gli interventi all'interno dei centri storici saranno attuati tramite idonei titoli abilitativi come previsti dalla normativa vigente nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive di Piano.

Il P.G.T. fissa il perimetro dei centri storici degli abitati di:

Laveno, Casere, Monteggia, Brena, Cerro, Ceresolo, Mombello/Casarico, Somisso, Canton De Ambrosis, Bostano, Castello, Corte, Casanova, Capodisotto, Nisso, Rocca, Cascina Nasca.

Non sono consentite, salvo diversa specifica indicazione:

- modifiche della rete viaria, del perimetro degli isolati, della conformazione delle corti, della composizione delle cortine edilizie;
- nuove costruzioni su aree inedificate, modifiche planivolumetriche di edifici esistenti nei limiti comunque dettati dal successivo Art. 19. ;
- modifiche della tipologia urbanistica ed edilizia, e dei caratteri distintivi dell'impianto strutturale esistente.

Sono fatte salve le disposizioni e le indicazioni contenute nei piani attuativi in itinere al momento dell'adozione del presente P.G.T.

Gli indici e parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono i seguenti:

H: pari all'esistente;

SLP: pari all'esistente con possibilità di incremento fino al 10% della Slp esistente(per formazione di soppalchi, chiusura di logge/ balconi);

Rc: esistente (escludendo dalla verifica le pertinenze/accessori ammessi conformemente a quanto previsto nel precedente Art. 7 punto o);

Dc-Df-Ds: pari all'esistente (le distanze potranno variare, rispetto alla situazione esistente in relazione all'esigenza di ripristinare gli allineamenti originari o la continuità delle cortine edilizie costituenti gli allineamenti stradali).

TUTTI GLI INTERVENTI RICADENTI IN ZONA ZS CENTRO STORICO SONO SOTTOPOSTI AL PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.

Gli interventi in zona ZS devono rispettare le prescrizioni contenute nelle tavole in scala 1:500 e nelle presenti Norme.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) individua insediamenti di carattere storico inseriti nel Repertorio Paesaggio, tali agglomerati o edifici sono stati opportunamente censiti e catalogati nelle tavole di Piano.

In generale il P.G.T. tutela gli edifici nei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento tra I e III, di eventuali prescrizioni sulle singole facciate e di eventuali prescrizioni specifiche di cui si rimanda alle tavole allegate.

d) GRADI DI INTERVENTO

I gradi d'intervento e le prescrizioni relative alle singole facciate sono i seguenti:

e) GRADO I

E' finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni ed il restauro e/o la ricostruzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da adeguate analisi condotte con criteri filologici.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti. I davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. Sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni di legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- nel restauro delle coperture si dovrà mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura, di abbaini, lucernari e terrazzi in falda;
- il consolidamento statico, anche attraverso la sostituzione con materiali compatibili alle strutture esistenti delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;
- la modifica delle divisioni interne purché in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, elementi distributivi orizzontali e verticali, ecc.;
- la composizione delle facciate dovrà essere rispettata in rapporto con il ritmo delle aperture (porte, finestre, vani d'ingresso, ecc.) recuperando le coloriture e gli eventuali decori originali, nel caso in cui vengano reperite tracce;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici, ponendo adeguata cura alla tutela complessiva dell'organismo edilizio;
- il cambio di destinazione d'uso a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con la tipologia originaria del manufatto;
- l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti;
- nella ristrutturazione della copertura è sempre ammessa la modifica dello spessore di falda ai fini del contenimento energetico.

f) GRADO II

E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico- documentario; in caso di strutture-murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda mentre rimane vietata la realizzazione di abbaini e la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali, ecc.);
- il cambio di destinazione d'uso a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con la tipologia originaria del manufatto;
- in rapporto all'entità dell'intervento richiesto dovrà essere valutato con attenzione il mantenimento o la rimozione di eventuali elementi in contrasto con l'organismo edilizio;
- nella ristrutturazione della copertura è sempre ammessa la modifica dello spessore di falda ai fini del contenimento energetico;
- la realizzazione di un cappotto termico perimetrale esterno non determinerà maggiore volume o limiti di distanza entro ~~una~~ lo spessore massimo derogabile vigenti ai sensi della normativa in materia di contenimento energetico ~~di cm 8, ai fini del risparmio energetico dell'edificio.~~

g) GRADO III

E' finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale e parziale senza spostamento o traslazione dei volumi e nel rispetto delle sagome esistenti.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- la demolizione e la ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti;
- gli interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture;
- il rifacimento delle coperture, con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e la realizzazione di abbaini delle dimensioni strettamente necessarie alla realizzazione di aperture di aeroilluminazione dei locali mansardati;
- gli interventi di ristrutturazione interna;
- è ammesso per il recupero abitativo degli spazi esistenti anche il cambiamento della destinazione d'uso originaria, previo adeguamento tipologico;
- è ammesso il recupero dei sottotetti con le prescrizioni di cui al successivo punto "l");

- nella ristrutturazione della copertura è sempre ammessa la modifica dello spessore di falda ai fini del contenimento energetico;
- la realizzazione di un cappotto termico perimetrale esterno non determinerà maggiore volume o limiti di distanza entro ~~una~~ lo spessore massimo derogabile vigenti ai sensi della normativa in materia di contenimento energetico ~~di cm 8, ai fini del risparmio energetico dell'edificio;~~
- la realizzazione di balconi, scale esterne e pensiline che non comportano incrementi di superficie coperta.

h) DEMOLIZIONE

E' finalizzata a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse, prive di valore storico o ambientale ed in contrasto con il tessuto storico.

Per detti edifici e manufatti censiti nelle tavole di Piano – fino alla loro demolizione – saranno ammesse solo opere di ordinaria manutenzione.

i) ACCESSORI COMPATIBILI

Per i manufatti riportati nelle tavole di Piano con opportuna grafia, sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino aumento volumetrico, aumento della superficie coperta, la chiusura perimetrale e neppure cambio di destinazione d'uso; **per tali edifici è ammessa anche la completa demolizione.**

j) FACCIATE DA CONSERVARE PARZIALMENTE

Negli edifici di grado II e III sono individuate con apposito segno grafico le facciate che sono da conservare parzialmente per le quali sono previste le seguenti modalità di intervento:

- è vietata la modifica delle aperture esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferiate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è ammessa in coerenza con caratteri compositivi della facciata la formazione di nuove singole aperture;
- sono ammessi, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate, la formazione di nuove singole aperture e la chiusura;
- è prescritta la conservazione di marcapiani, asce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- è prescritta l'eliminazione degli elementi recenti e contrastanti;
- nel rispetto degli elementi architettonici esistenti è sempre possibile ristrutturare la facciata con la realizzazione di un cappotto termico ai fini del risparmio energetico dell'edificio, senza determinare incremento volumetrico o limite di distanza da confini o da terzi, **una nello spessore massimo derogabile ai sensi della normativa in materia di contenimento energetico di cm 8, ai fini del risparmio energetico dell'edificio.**

k) FACCIATE MODIFICABILI

Negli edifici di grado II e III, le facciate non individuate con alcun segno grafico possono essere modificate, con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciata.

Nel rispetto degli elementi architettonici esistenti è sempre possibile ristrutturare la facciata con la realizzazione di un cappotto termico ai fini del risparmio energetico dell'edificio, senza determinare incremento volumetrico o limite di distanza da confini o da terzi, ~~nello spessore massimo di cm 8,00.~~

l) PROSPETTI CON OBBLIGO DI MANTENIMENTO DI FACCIATA IN RAPPORTO AL RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Nel caso di edifici identificati in cartografia per i quali è previsto l'obbligo del mantenimento dei prospetti di facciata, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui alla L.R... 11 marzo 2005 n.12 e successive modificazioni, sarà consentito solo nel caso in cui non vengano alterate o modificate le caratteristiche formali (aperture, gronde, modanature, decorazioni, ecc.) oggi presenti sul fronte dell'immobile. Né tanto meno potrà essere modificata la linea di gronda esistente. Fatti salvi gli estremi come da Codice Civile.

Una lieve modifica alle quote della copertura potrà essere autorizzata qualora l'intervento sia realizzato in aderenza ad altro edificio che presenta quote di imposta e/o di gronda leggermente maggiori, al fine di allinearsi a questo, o qualora si intervenga su edifici isolati e per il complesso di essi.

m) DEROGA ALLE NORME IGIENICO SANITARIE

~~Per gli edifici nei centri storici e gli edifici di valore storico artistico e ambientale all'esterno dei centri storici è ammessa la deroga alle norme igienico sanitarie, sentito il parere dell'A.S.L. competente.~~

I locali d'abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti così come previsto dall'Art. 1 del Decreto Ministero della Sanità 9 giugno 1999.

ART. 19 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA ZONA ZS –CENTRO STORICO

Ogni variazione di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie nell'ambito della stessa categoria urbanistica è soggetta ad autorizzazione edilizia.

Sono da considerarsi irrilevanti i mutamenti di destinazione d'uso operanti nell'ambito della stessa categoria urbanistica eseguiti senza esecuzione di opere edilizie.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata in tutti i progetti di intervento edilizio, così come nelle convenzioni e negli atti d'obbligo.

In caso di intervento sull'edificato con modifiche di destinazione d'uso, ove non sia possibile assicurare le relative dotazioni di standard, sarà ammessa la loro monetizzazione, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

Per gli edifici in difformità di destinazione d'uso rispetto alle previsioni di P.G.T., sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del P.G.T. anche per le destinazioni d'uso a carattere non residenziale, ove esistenti, anche in percentuale superiore ai limiti di utilizzo fissati.

E' ammessa la trasformazione d'uso residenziale in destinazione d'uso commerciale, direzionale, artigianale, o terziario, **ricettiva** salvo prescrizioni comunali e a

condizione che non si tratti di attività nocive o di disturbo alla quiete pubblica ed alle caratteristiche preminentemente residenziali della zona ZS centro storico.

E' ammessa la trasformazione di funzioni non residenziali in altre non residenziali a condizione che non si tratti di attività nocive o contrastanti con la preminente funzione residenziale o con il contesto ambientale.

E' ammessa la trasformazione di funzioni non residenziali in residenziali.

a) SOTTOTETTI

E' ammessa la trasformazione dei sottotetti ad uso residenziale - nell'ambito della sagoma geometrica degli edifici ove sia consentito di realizzare altezze utili nei rispetti della legge regionale n. 12/2005 e successive modificazioni e che non sussistano ulteriori ragioni tecniche o igienico-sanitarie che ne impediscano l'agibilità.

L'intervento non deve alterare i caratteri architettonici peculiari dell'edificio, né modificare il profilo altimetrico originario delle coperture, se non per adeguarlo al contesto adiacente. L'apertura di lucernari deve rispettare le quote e la continuità delle gronde, delle falde per un' adeguata altezza, le tecniche, i materiali e le finiture di tipo tradizionale.

a) PARCHEGGI

~~Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi, se volti a realizzare nuove unità Immobiliari sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggio o di sosta di un posto per ogni nuova unità.~~

~~La pertinenza deve essere garantita da un atto da trascriversi nei registri immobiliari. La monetizzazione dei parcheggi è ammessa solo nel caso in cui non sia possibile i reperimento dei posti necessari.~~

b) SPAZI PER AUTORIMESSE E PARCHEGGI

Negli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, e negli interventi di recupero **e ristrutturazione** con cambio di destinazione d'uso la formazione delle autorimesse/**posti macchina** sarà di norma obbligatoria nei limiti previsti **dal successivo Art. 31** ~~dalle disposizioni di legge vigenti~~ da ricavarsi all'interno del lotto od in altro spazio pertinenziale, anche non adiacente, ma vincolato con atto notarile. Negli edifici e nelle aree di loro pertinenza, esclusi i giardini vincolati per legge, è consentita la realizzazione di autorimesse interrato ~~e/o esterne~~ compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche funzionali della rete viaria di collegamento dell'assetto edilizio/urbanistico della proprietà e del contesto edificato, **mentre la possibilità di realizzare autorimesse esterne è limitata ai casi in cui è preesistente un fabbricato accessorio, entro il cui sedime sia insediabile il box stesso.**

~~Negli interventi di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione la formazione delle autorimesse sarà di norma obbligatoria nei limiti previsti dalle disposizioni di legge vigenti, quando il progetto di recupero ne dimostri la compatibilità con le caratteristiche ambientali dei luoghi interessati.~~

Le autorimesse ed i parcheggi in sottosuolo non devono di norma sporgere più di 50 cm dal piano stradale e la copertura, praticabile, deve essere ricoperta da uno spessore di terreno attrezzato a verde non inferiore a 50 cm, o sistemate secondo le richieste dell'Amministrazione.

~~Laddove applicabili si applicano le norme sui parcheggi di cui al successivo Art.31. Valgono comunque le norme sugli edifici pertinenziali di cui al precedente Art.7~~

c) MURI DI RECINZIONE

E' prescrittivo conservare e ripristinare i tradizionali muri in pietra o in mattoni intonacati, sia di recinzione che di contenimento esistenti. Anche in caso di ricostruzione o nuova costruzione devono essere impiegati materiali e lavorazioni tradizionali, con esclusione di recinzioni di tipo prefabbricato in cemento, in cotto, in acciaio inox o pvc. Eventuali recinzioni di ferro dovranno essere a disegno lineare.

d) IMPIANTI

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti incassati, comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle Norme di Sicurezza.

E' fatto obbligo durante l'esecuzione dei lavori, predisporre gli impianti tecnologici e le tubazioni necessarie per permettere l'allacciamento alle reti di urbanizzazione (fognatura, acquedotto, elettriche, telefoniche, gas e altro) che verranno richieste dall'Amministrazione Comunale ed altri Enti preposti (ENEL, ecc.) per motivi di carattere pubblico.

e) MANUFATTI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE

E' obbligatoria, in sede di nuovo intervento edilizio, la rimozione e la demolizione di tutti gli elementi, manufatti e superfetazioni in contrasto con l'ambiente che a seguito di interventi successivi abbiano alterato i prospetti interni ed esterni degli edifici.

f) ELEMENTI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO – AMBIENTALE

Negli edifici di valore storico, artistico, documentario e nelle aree libere pubbliche e private, anche quando non specificatamente indicate per la zona ZS, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino tutti gli elementi di interesse storico ed artistico, anche se non segnalati specificatamente nelle tavole di Piano.

Nelle zone ZS dovrà essere posta particolare attenzione per gli elementi architettonici di interesse che fossero rilevati ed opportunamente documentati.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi:

..CORREDI FISSI DI FACCIATA: affreschi, stemmi e stucchi, scritte, decorazioni pittoriche in genere, sia all'interno che all'esterno degli edifici.

..TIPI EDILIZI IN PIETRA LEGNO O LATERIZIO: balconi, scale, portali, portoni, porte, finestre, contorni di finestre e davanzali.

..ELEMENTI ARCHITETTONICI: colonne, loggiati, androni, portici, le volte, gli archi, solai di legno di pregevole fattura.

..ELEMENTI DI ARREDO: panchine.

..PAESAGGIO URBANO: le murature di edifici e muri alti, recinzioni tradizionali in ciottoli di pregevole fattura.

..MANUFATTI STORICI IN FERRO : inferiate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.

..ALTRO: Ponti, camini, meridiane, forni, accessi carrai e pedonali.

..PAVIMENTAZIONI: in ciottoli, in pietra, o in altro materiale di pregio.

g) OBBLIGHI DI VICINATO

Negli interventi di recupero in genere è d'obbligo l' esecuzione di opere murarie di consolidamento, nonché ogni altro accorgimento tecnico idoneo a garantire la statica degli edifici attigui. Devono inoltre essere rispettate le norme vigenti per i rapporti di vicinato, in particolar modo per quanto riguarda le servitù di veduta, di

passaggio, il rispetto delle distanze di legge per costruzioni in adiacenza, per le tubazioni e per gli impianti ed in generale per la regolamentazione di tutti i rapporti che verranno necessariamente a costruire in conseguenza delle realizzazioni progettuali.

h) PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE AMBIENTAMENTO

Si deve, in linea generale ricercare il migliore ambientamento con gli edifici adiacenti e con la tipologia tradizionale locale. Si deve perseguire l'integrazione con l'ambiente preesistente, specie per quanto riguarda raccordi di gronda e coperture, intonazione di colori e materiali, ritmi di aperture e di sporti.

i) COPERTURE

Le coperture devono essere realizzate con tegole di cotto (colore naturale) del tipo coppo a canale o portoghese o marsigliese.

Non è consentito impiego di tegole di cemento e impiego di coperture in ondulux, acciaio o similari. I comignoli devono essere di tipo semplice in cotto o di tipo tradizionale.

I canali di gronda (in rame o lamiera zincata) devono essere preferibilmente a sagoma rotonda e di colore scuro, i pluviali esterni devono avere sezione circolare.

~~Sono vietate falde a pendenze diverse e con caratteristiche diverse dall'esistente.~~

Le gronde devono essere mantenute nelle tipologie tradizionali, in particolare quelle lignee.

j) FACCIATE

L'intonaco deve essere di tipo liscio ovvero rustico tradizionale fine, deve essere mantenuta la muratura in pietra a vista, se esistente.

k) BALCONI

Le ringhiere devono essere realizzate in legno o in ferro di tipo semplice. Sono escluse false imitazioni di ringhiere tradizionali di tipo elaborato, salvo che per edifici che stilisticamente li richiedano.

Sono esclusi parapetti in muratura, ove già non inseriti nella sagoma o nel volume originari dell'edificio esistente.

l) APERTURE E FINESTRE

Le aperture devono essere di norma strette ed alte secondo la tipologia locale ed in modo da consentire il facile uso di gelosie. Eventuali inferiate devono essere eseguite con lo stesso criterio delle ringhiere.

Sia i serramenti, ~~sia~~ le ante a ventola, **nonchè altri sistemi oscuranti dovranno essere tipologicamente coerenti per l'intera facciata dell'edificio e devono essere preferibilmente in legno; l'eventuale uso di PVC e/o alluminio dovrà avere finitura effetto legno resistente all'attacco del tempo ed agli agenti atmosferici.**

Le porte esterne devono ~~essere in legno, come sopra,~~ **essere realizzate con un-a disegno semplice ed in coerenza con il resto della facciata.**

Particolare cura si deve porre per le grandi aperture delle vetrine dei negozi. I serramenti di vetrina devono essere in ferro o in legno; **l'eventuale utilizzo di pvc o alluminio sarà sottoposto a valutazione preliminare, escludendo l'impiego di materiali dall'aspetto lucido o vistoso. Le eventuali serrande (saracinesche) devono essere del tipo a maglie in metallo colorato.**

m) LUCERNARI e ABBAINI

Eventuali lucernari a parete inclinata devono essere di tipo tradizionale. Inoltre devono rispettare le quote e la continuità delle gronde e unitarietà delle falde per un'adeguata altezza.

Gli abbaini eventualmente ricavabili nelle falde, dovranno avere dimensione strettamente necessaria alla realizzazione delle aperture per l'aeroilluminazione, progettati secondo le usuali consuetudini locali.

n) COMIGNOLI - FUMAIOLI - ESALATORI - CAMINI GAS E SIMILI

I comignoli o fumaioli esistenti devono essere conservati, ripuliti, o ricostruiti identici se si presentano coevi all'edificio su cui sorgono e/o presentano caratteristiche di buona forma architettonica.

Dovranno essere in cotto o in lamiera/rame (comignoli detti anche torrini); oppure in muratura di mattoni da intonacare a vista nelle forme e tipi tradizionali con cappello in pietra o cemento cotto.

o) OPERE IN PIETRA E IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO

Eventuali contorni per finestre, porte d'ingresso ecc., se di pietra (serizzo, granito, beola) devono essere di grosso spessore, martellinate, frullonate o a taglio di sega.

Sono ammessi davanzali e contorni di finestra in conglomerato cementizio a semplice sezione rettangolare con grosso spessore o, per i davanzali, a sguscia, se in accordo con sagome precedenti o adiacenti.

p) INSEGNE E TENDE

~~Eventuali insegne per negozi devono essere realizzate con materiali non vistosi, ispirati a tipi tradizionali, ovvero realizzate con materiali ambientati nel contesto dell'edificio.~~

Le insegne e scritte pubblicitarie devono essere inserite entro il vano della vetrina, mentre le tende da sole possono contornare il vano dell'apertura. Sono tassativamente vietate le insegne e/o scritte pubblicitarie poste a bandiera o comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici o di uso pubblico (es. farmacie, posti telefonici, rivendite di tabacchi), o per gli esercizi pubblici, nonché insegne dinamiche ed elettroniche. Le tende da sole non devono sovrapporsi agli elementi architettonici della fronte e in ogni caso non possono essere poste ad altezza inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede. I giornali di tipo luminoso possono essere installati solo a cura dell'Amministrazione Comunale. Sono tollerate insegne luminose purché a bassa intensità luminosa e di luce fissa non cangiante e non intermittente.

q) SISTEMAZIONE ESTERNE

La pavimentazione di cortili, anditi ecc., deve essere preferibilmente in ciottoli o in pietra a lastre regolari. Devono essere conservate le sistemazioni esterne esistenti e tutti gli elementi di arredo di isolati: muri di cinta in pietrame, pavimentazioni in ciottoli, cordoli e gradini in sasso, cornici, portali, colonnati, pozzi, esedre, lapidi, affreschi, scalinate, cappelle, ecc.

r) COLORI

Le gamme dei colori da impiegare sono quelle inserite nella gamma delle terre dovrà trovare opportuno accostamento con riferimento a tutti gli aspetti di decoro e di finitura che dovessero andare a concorrere alla stesura del progetto.

s) MATERIALI VIETATI

Sono vietati il fibrocemento ondulato, ondulati plastilucidi traslucidi, alluminio, acciaio inox, lamiera ondulate (zincate o smaltate), marmi colorati lucidi, ed in genere tutti i materiali d'aspetto lucido o vistoso.

E' consentito l'utilizzo dell'alluminio verniciato a polvere sulle superfici o decorate ad effetto legno con effetto non lucido.

ART. 20 ZONA TdE: Tessuto dell' Espansione

a) DEFINIZIONE

Sono così definite le parti di territorio comunale già parzialmente o interamente edificate ed interessate dalle espansioni edilizie delle epoche più recenti con tipologie generalmente costituite da case uni o bifamiliari circondate da giardini o da semplici aree verdi, la cui destinazione prevalente è quella residenziale.

b) DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale, quelle complementari, accessorie e compatibili.

- residenza;
- negozi per la vendita al dettaglio;
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- studi professionali, uffici, agenzie, sportelli bancari;
- ristoranti, sale di spettacolo;
- attività artigianali di servizio alla residenza che non risultino nocive o moleste nei confronti di quest'ultima, che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né comunque appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; fatta salva la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti e nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- magazzini e depositi di raccolta di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né comunque fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; fatta salva la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti e nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- autorimesse;
- attività ricettive;
- centri culturali, sociali e religiosi.

c) MODALITÀ DI INTERVENTO

Nelle zone TdE sono consentite: ristrutturazioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti.

~~Per gli ambiti interni, perimetrati nelle tavole di piano, l'attuazione edilizia è subordinata alla progettazione urbanistica specifica da convenzionare attraverso strumento convenzionato con l'Amministrazione Comunale.~~

Il Piano riconferma i Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata vigenti e convenzionati, ma non ultimati.

Per gli edifici campiti e definiti con apposito asterisco si consentono interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo ed il progetto deve essere sottoposto al parere della competente Commissione del Paesaggio. Nel rispetto architettonico dell'edificio è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini residenziali anche con modifica alla quota della copertura.

Escludendo gli edifici storici, individuati nella cartografia di piano, a tutti gli altri Per gli edifici esistenti che hanno già saturato la disponibilità edificatoria, viene consentito un aumento volumetrico una tantum pari a 50 mq di SLP **corrispondente a 150 mc calcolati in base a parametri edilizi/urbanistici contenuti nelle presenti norme** , ~~in deroga agli indici di zona, finalizzati~~ per piccoli ampliamenti ed adeguamenti igienico funzionali. **In caso di ampliamenti, gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della verifica delle distanze e della superficie permeabile .**

Restano valide le norme per gli edifici accessori.

Nella zona alta di Monteggia non sono previste zone di espansione e di norma non è prevista la costruzione di nuovi edifici salvo la possibilità di saturare i contesti esistenti sino all'indice edificatorio massimo consentito.

Le limitazioni agli interventi edilizi conseguenti all'attuale classificazione geologica debbono intendersi adeguate alle nuove classificazioni derivanti dalle future modifiche alla componente geologica del PGT.

d) INDICI

- I.F. = 0,50 mc/mq
- H max = esistente, con un massimo di mt. 8,00 per nuovi edifici su lotti liberi ed eventuali ampliamenti
- R.C. = esistente, con un massimo del 20 % per ampliamenti ed edifici di nuova costruzione su lotti liberi
- S.P. = esistente, con un minimo del 30 % per ampliamenti ed edifici di nuova costruzione su lotti liberi
- D.C. = esistente, per interventi edilizi ammessi minimo mt. 5
- D.E. = esistente, per interventi edilizi ammessi minimo mt. 10
- Parcheggio : vedasi successivo Art.31.

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori come previsto dal presente Apparato Normativo.

ART. 21 ZONA TdD: Tessuto della Densificazione

a) DEFINIZIONE

Sono così definite le parti di territorio comunale già parzialmente o interamente edificate ed interessate dalle espansioni edilizie delle epoche più recenti con tipologie media intensiva, di case plurifamiliari, a schiera, uni o bifamiliari, o palazzine circondate da giardini o da semplici aree verdi, la cui destinazione prevalente è quella residenziale.

b) DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale, quelle complementari, accessorie e compatibili.

- residenza;
- negozi per la vendita al dettaglio;
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- studi professionali, uffici, agenzie, sportelli bancari;
- ristoranti, sale di spettacolo;
- ~~-attività artigianali di servizio alla residenza che non risultino nocive o moleste nei confronti di quest'ultima, che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né comunque appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; fatta salva la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti e nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie;~~
- ~~-magazzini e depositi di raccolta di piccola entità che non i chiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né comunque fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; fatta salva la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti e nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie;~~
- autorimesse;
- attività ricettive ;
- centri culturali, sociali e religiosi.

c) MODALITÀ DI INTERVENTO

Nelle zone TdD sono consentite: ristrutturazioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti.

~~Per gli ambiti interni, perimetrati nelle tavole di piano, l'attuazione edilizia è subordinata alla progettazione urbanistica specifica da convenzionare attraverso strumento attuativo.~~

Il Piano riconferma i Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata vigenti e convenzionati, ma non ultimati.

Per gli edifici campiti e definiti con apposito asterisco si consentono interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo ed il progetto deve essere sottoposto al parere della competente Commissione del Paesaggio.

Per gli edifici esistenti che hanno già saturato la disponibilità edificatoria, viene consentito un aumento volumetrico una tantum pari a 50 mq di SLP **corrispondente a 150 mc calcolati in base a parametri edilizi/urbanistici contenuti nelle presenti norme, in deroga agli indici di zona finalizzati** per piccoli ampliamenti ed adeguamenti igienico funzionali. **In caso di ampliamenti, gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della verifica delle distanze e della superficie permeabile .**

Restano valide le norme per gli edifici accessori.

Le limitazioni agli interventi edilizi conseguenti alla attuale classificazione geologica debbono intendersi adeguate alle nuove classificazioni derivanti dalle future modifiche alla componente geologica del PGT.

d) INDICI

- I.F. = 0,80 mc/mq

- H max = esistente, con un massimo di mt. 11,00 per nuovi edifici su lotti liberi ed eventuali ampliamenti

- R.C. = esistente, con un massimo del 30 % per gli interventi ammessi

- S.P. = esistente, con un minimo del 30 % per gli interventi ammessi

- D.C. = esistente, per interventi edilizi ammessi minimo mt. 5

- D.E. = esistente, per interventi edilizi ammessi minimo mt. 10

- Parcheggio : vedasi successivo Art.31.

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori come previsto dal presente Apparato Normativo.

ART. 22 ZONA ZPC –ZONA PRODUTTIVA ,E COMMERCIALE E RICETTIVA

a) DEFINIZIONE

Sono così definite le parti di territorio comunale già interessate da attività produttive industriali ed artigianali caratterizzate dalla presenza di immobili destinati a strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare e non alimentare, comunque con carattere prettamente commerciale.

b) DESTINAZIONE D'USO

Per questi ambiti il P.G.T. conferma la situazione insediativa esistente, permettendo eventuali espansioni alle aziende presenti nel rispetto degli indici di zona e l' inserimento di nuove attività di tipo commerciale **di vicinato e media superficie di vendita, attività ricettive**, magazzini ~~di vendita~~ e depositi in genere, artigianato di servizio non molesto. Sono ammesse esclusivamente attività nel rispetto di tutte le normative di tutela ambientale, ~~vigenti al momento Segnalazione Certificata di Inizio Attività e che rispettino le normative vigenti~~ in materia riguardanti gli scarichi civili o ad essi assimilabili, emissioni in atmosfera nei limiti prescritti, e la rumorosità entro limiti fissati dalla zona acustica come da legislazione statale e regionale. Sono inoltre ammessi: laboratori di ricerca e uffici strettamente al servizio della produzione, mense, servizi sociali, **la residenza esclusivamente del titolare dell'azienda e del personale di custodia, mentre non è ammessa la destinazione residenziale al di fuori di dette ipotesi.**

In questa zona sono pure ammesse le Attività Ricettive in quanto assimilate alle Attività Produttive.

c) MODALITÀ DI INTERVENTO

E' ammessa la costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione, previa demolizione, e la ristrutturazione.

~~Il Piano riconferma i Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata vigenti e convenzionati, ma non ultimati. Nel caso di avvenuta scadenza restano conformati tutti gli indici e le destinazioni d'uso a suo tempo definiti in sede di convenzione. In tale ipotesi l'attuazione potrà avvenire esclusivamente per mezzo di nuovo strumento attuativo e conseguente stipula di nuova convenzione.~~ Per gli edifici campiti e definiti con apposito asterisco si consentono interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza demolizione). Devono essere inoltre salvaguardati gli elementi architettonici, compositivi e volumetrici di impatto originario eliminando le eventuali superfetazioni. Per gli edifici esistenti che hanno già saturato la disponibilità edificatoria, viene consentito un aumento volumetrico un tantum pari al 10% della ~~volumi~~ **Slp** e della S.C. esistente per ampliamenti ed adeguamenti igienico funzionali **verificate in base a parametri edilizi/urbanistici contenuti nelle presenti norme.** Restano valide le norme per gli edifici accessori.

Nei progetti di nuove costruzioni e di ristrutturazioni/ampliamenti di plessi esistenti, al fine di realizzare nuovi spazi commerciali, qualora questi superino i 150 mq di Superficie Utile o si configurano come media superficie di vendita (anche se costituite da più unità commerciali), il progetto dovrà prevedere una nuova soluzione viabilistica alternativa alla viabilità principale, per servire il maggior carico di visitatori previsto, tale da rendere indipendente il flusso di traffico da quello della via principale

(esempio l'innesto ed uscita a senso unico senza consentire inversioni di corsia sulla pubblica via).

Detto progetto dovrà comunque ottenere prioritariamente il benessere dell' Ente gestore della pubblica via sul quale è previsto il nuovo carico di traffico dei visitatori. La nuova viabilità interna non è da intendersi quale opera di urbanizzazione e quindi non scomputabile dagli oneri di costruzione.

INDICI

- U.F. = 1 mq/mq
- H max = m. 10,00
- S.V. = 25%
- S.P. = 30% per complessi residenziali e misti; S.P.15% per zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali
- D.C. = minimo m. 5,00
- D.S. = minimo m. 10,00 per nuove costruzioni, per edifici esistenti si applica l'Art.7s)
- D.E. = minimo m. 10,00
- Parcheggio : vedasi successivo Art.31.

Potranno essere ammesse altezze superiori unicamente per attrezzature necessarie agli impianti tecnologici.

E' ammesso un solo alloggio per il custode e/o proprietario con la limitazione massima percentuale del 10 % rispetto alla slp totale, fermo restando un massimo di 150 mq. di slp, calcolata in base a parametri edilizi/urbanistici contenuti nelle presenti norme, fino ad un massimo di mq 150,00 di S.L.P. per ogni attività insediata nel rispetto dei parametri relativi alle distanze di cui sopra.

Le attività industriali ed artigianali non debbono essere di tipo inquinante.

Per il comparto contraddistinto con la sigla ARC-1 in cui insiste l'attività produttiva Merati Cartiera di Laveno S.p.A, si conferma la situazione insediativa esistente, ma al fine di permettere eventuali ampliamenti e riqualificazioni della azienda presente, si prescrivono i seguenti indici e parametri edilizi :

INDICI

- U.F. = 1 mq/mq
- H max = m. 18,00
- S.P. = 15%
- D.C. = minimo m. 5,00
- D.S. = minimo m. 5,00
- D.E. = minimo m. 10,00
- Parcheggio : vedasi successivo Art.31.

Potranno essere ammesse altezze superiori unicamente per attrezzature necessarie agli impianti tecnologici.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- attrezzature produttive artigianali e industriali;
- deposito ed esposizioni di merci al coperto
- mense e spogliatori per il personale;
- magazzino con eventuali spacci aziendali;
- esposizione dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta;
- uffici ove abbiano sede le funzioni direzionali dell'azienda;
- laboratori di ricerca;
- impianti, cabine di trasformazione ed impianti di depurazione vasche interrate per stoccaggio "impasti" e "acque", ossia impianti tecnologici da

considerarsi interventi a valenza manutentiva anche ai sensi della Circolare Ministero Lavori Pubblici del 16-11-1977, n. 1918.

E' ammesso un solo alloggio per il custode e/o proprietario con la limitazione massima percentuale del 10 % rispetto alla slp totale fermo restando un massimo di 150 mq. di slp.

Sono ammesse le attività industriali ed artigianali esistenti ed impianti connessi, nel rispetto delle normative vigenti correlate all'autorizzazione integrata ambientale richiesta per il tipo di attività svolta, ai sensi del Titolo III-BIS della Parte Seconda del d.lgs. 152/06 e s.m.i , e rilasciata dalla Provincia di Varese ai sensi della Legge Regione Lombardia n 24/2006 e s.m.. Dovrà comunque essere perseguito un obiettivo di miglioramento ambientale.

Sono ammesse nuove attività esclusivamente nel rispetto di tutte le normative di tutela ambientale, in materia riguardanti gli scarichi civili o ad essi assimilabili, emissioni in atmosfera nei limiti prescritti, e la rumorosità entro limiti fissati dalla zona acustica come da legislazione statale e regionale.

Gli interventi che riguardano ampliamenti e nuove costruzioni dovranno essere definiti in un Permesso di Costruire Convenzionato, in cui dovranno essere previsti tutti gli interventi atti a garantire il miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove l'attività produttiva si colloca, la verifica della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli , e dovrà fornire una previsione (nell'ambito di uno studio viabilistico inerente l'ambito ARC-1) di contributo alla soluzione dei problemi viabilistici e di accessibilità al comparto, con i correlati interventi proporzionati al tipo di ampliamento/riqualificazione richiesto.

Il progetto, in presenza di ampliamenti, dovrà anche contenere uno studio del verde che nel rispetto dei valori paesaggistici già esistenti valorizzi maggiormente l'area e che tuteli le parti edificate poste a confine con la proprietà.

Nel primo intervento che preveda un aumento di Slp, dovrà essere definito in un permesso di costruire convenzionato, dovranno essere definiti, anche attraverso un planivolumetrico, tutti gli interventi previsti comprendendo anche quelli finalizzati a riqualificare l'intero complesso, dal punto di vista viabilistico; dovranno inoltre essere dimensionate le aree per servizi e quelle per i parcheggi pertinenziali. Nella convenzione potrà essere definita l'attuazione per parti dell'intervento complessivo , in base alle esigenze ed alla tempistica degli operatori privati.

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per ampliamenti e riqualificazioni, deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

3.Prescrizione speciale:

Sono comunque ammessi, in quanto tesi ad un miglioramento ambientale, per la Cartiera di Laveno spa tutti gli interventi correlati all'autorizzazione integrata ambientale rilasciata dalla Provincia di Varese ed in particolare quanto alle attività già programmate, nonché di pavimentazione di aree esterne (anche in deroga ai parametri S.P., D.C. e D.S. di cui al presente articolo).

ART 23 ZONA ARC: AMBITI DI RICUCITURA CONVENZIONATI

a) DEFINIZIONE

Sono così definite le parti di territorio comunale libere o già parzialmente edificate, interposte nei tessuti edilizi residenziali.

b) DESTINAZIONE D'USO

- residenza;
- negozi per la vendita al dettaglio;
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- studi professionali, uffici, agenzie, sportelli bancari;
- ristoranti, sale di spettacolo ;
- attività artigianali di servizio alla residenza che non risultino nocive o moleste nei confronti di quest'ultima, che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) ne comunque appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; fatta salva la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti e nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- magazzini e depositi di raccolta di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) ne' comunque fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; fatta salva la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti e nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- autorimesse;
- attività ricettive ;
- centri culturali, sociali e religiosi.

c) MODALITÀ DI INTERVENTO

Nelle zone ARC sono consentite:

- **manutenzione straordinaria**, ristrutturazioni; ampliamenti, sopralzi e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti;
- nuove costruzioni, previa stipula di apposita convenzione **sull'intero ambito** (~~allegata in calce alle presenti norme~~) con il responsabile del servizio urbanistico.

d) INDICI

- I.F. = 0,30 mc/mq
- H max = esistente, con un massimo di mt. 8,00
- R.C. = massimo del 20 % della SF
- S.P. = minimo di 30 % della SF
- D.C. = minimo mt. 5
- D.E. = minimo mt. 10

Parcheggio : vedasi successivo Art.31.

-Standard Pubblico nella misura prevista dalle norme di Legge confermando comunque in valore minimo, le aree già individuate nelle tavole grafiche.

L'indice fondiario potrà essere aumentato sino a 0,5 mc/mq in relazione alle norme sulla premialità definite dall' 48.

ART 24 VP : VERDE PRIVATO

e) DEFINIZIONE

Sono così definite le parti di territorio all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato dove viene confermata la presenza di edifici a destinazione prevalente residenziale con aree pertinenziali marginali a zone agricole o boschive.

In tali zone si persegue il mantenimento degli edifici esistenti ed i caratteri originali del paesaggio, l'eventuale ripristino del degrado naturale, il potenziamento del paesaggio con le stesse risorse naturali.

f) DESTINAZIONE D'USO

- conferma delle destinazioni in atto con particolare valorizzazione della residenza esistente e dei volumi accessori pertinenziali. **E' consentita la conversione d'uso degli edifici esistenti per attività turistico ricettive.**

g) MODALITÀ DI INTERVENTO

In tali zone, fatti salvi ulteriori vincoli presenti in loco, sono consentiti interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti, compresa la demolizione con ricostruzione .

E' ammesso l'ampliamento volumetrico "una tantum" del 25% del volume esistente **calcolato in base ai paramenti edilizi delle presenti norme e nel rispetto della verifica delle distanze e del rapporto di copertura e della superficie permeabile.**

In queste zone è pure ammessa la trasposizione e l'accorpamento di volumi edilizi esistenti nella medesima proprietà fondiaria, come pure è ammesso realizzare l'intervento una-tantum sopra detto, su un unico edificio quale percentuale della somma di tutti i volumi esistenti nel comparto fondiario, con trascrizione del vincolo edificandi.

In caso di trasposizione del volume "una tantum" dovrà essere presentato un progetto unitario che dimostri il vantaggio paesaggistico ambientale, tale da giustificare la trasposizione e l'accorpamento dei volumi con approvazione dello stesso da parte della Commissione Paesaggio.

h) INDICI

Volume edilizio uguale all'esistente. Possibilità di aumento volumetrico "una Tantum" pari al 25% del volume esistente, **calcolato in base ai parametri delle presenti norme senza limite di Superficie Coperta**

-R.C. = esistente, con un massimo del 30 % per gli interventi ammessi

-S.P. = esistente, con un minimo del 30 % per gli interventi ammessi

-H = esistente con un massimo di mt. 9,00

~~I porticati potranno sempre essere ammessi nel limite max del 30% della S.C. relativa all'ampliamento una-tantum.~~

E' sempre ammesso il recupero del sottotetto ai fini abitativi.

E' consentita la realizzazione di volumi in deroga per la costruzione di autorimesse pertinenziali secondo le norme qui contenute nel rispetto dell'indice max di 1mq per ogni 10 mc di costruzione esistente o ristrutturata.

Si applicano le norme degli edifici accessori/**pertinenziali** con la sola verifica dell'indice permeabile minimo del 30% **e della Superficie coperta SC. In detta zona possono inoltre essere trasferiti diritti edificatori derivanti dalla cessione gratuita di**

~~Aree Pubbliche come stabilito dalle norme sulla compensazione urbanistica con il limite del rapporto di copertura max pari al 50% della Superficie del Lotto.~~

ART. 25 ZONA ZB – ZONA BOSCHIVA ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (T.U.C.)

Fatte salve le autorizzazioni di competenza degli enti sovraordinati e la compatibilità con le norme geologiche di piano, qualora ammissibile la trasformazione del bosco, per quanto di competenza comunale a tale area possono applicarsi le norme di cui all'Art. 24 V.P.

a) DEFINIZIONE

~~Sono così definite le parti di territorio di valore ecologico ambientale e paesistico in funzione di salvaguardia che contribuiscono alla gestione dei boschi, al loro verde direttamente legato anche ad aspetti naturalistici ed idrogeologici.~~

~~In tali zone si persegue il mantenimento dei caratteri originali del paesaggio, l'eventuale ripristino del degrado naturale, il potenziamento del paesaggio con le stesse risorse naturali.~~

b) DESTINAZIONE D'USO

~~attività connesse alla cura, al mantenimento e all'uso anche produttivo del patrimonio boschivo e naturale esistente: taglio culturale, rimboschimento, opere di bonifica o antincendio e di conservazione previsti e autorizzati in base alle norme vigenti in materia.~~

~~sono escluse in tali zone tutte le alterazioni e manutenzioni del suolo e del patrimonio naturale che non siano finalizzate a quanto previsto ai precedenti punti. Non è consentita autorizzazione di opere connesse all'apertura e all'esercizio di nuove cave.~~

c) MODALITÀ DI INTERVENTO

~~In tali zone, fatti salvi ulteriori vincoli presenti in loco, è permessa la trasformazione del bosco con relativa compensazione. Il tutto va preceduto però da specifico studio di settore che ne valuti le qualità o stato di consistenza ed il tipo.~~

~~Comunque sono consentiti interventi unicamente previsti dalla legge regionale 12/2005 e successive modificazioni.~~

~~Per quanto riguarda edifici esistenti in contrasto con la destinazione d'uso della presente zona si demanda all'Art. ~~28~~ 27 Edifici esistenti in zone improprie.~~

d) INDICI

- ~~Per le costruzioni eventualmente esistenti in zona sono permessi esclusivamente gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia nel rispetto dei volumi esistenti.~~

ART. 26 ZONA ZA –ZONA AGRICOLA

a) DEFINIZIONE

In tali zone, appositamente contrassegnate nelle tavole di piano, si dà specifico seguito all'attività agricola. Questi ambiti sono costituiti dalle parti del territorio non interessati da fenomeni insediativi e che offrono ancora un buon potenziale agricolo produttivo o un interesse alla cultura silvo/pastorale anche in funzione di un'adeguata salvaguardia ambientale e paesaggistica.

Il tutto è regolato dalla L.R... 1 marzo 2005 n. 2 e successive modificazioni.

E' possibile operare lavori finalizzati al riutilizzo funzionale dei volumi, come il consolidamento e la sostituzione di elementi strutturali, l'installazione di impianti tecnologici, avendo particolare cura e sensibilità al loro inserimento in rapporto alle qualità formali degli stabili.

Le stesse eventuali superfetazioni, seppur necessarie, dovranno armonizzarsi al contesto.

b) DESTINAZIONE D'USO

Sono consentite:

- attività agricole di allevamento e compatibili;
- funzioni secondarie compatibili quali la residenza dell' imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- locali per la lavorazione, la conservazione e l'eventuale vendita dei prodotti agricoli;
- attività agrituristiche ricettive e di ristorazione.

c) MODALITÀ DI INTERVENTO

Per gli interventi in attuazione a permessi di costruire si fa esplicito riferimento alla L.R... 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni.

~~In queste zone, nel caso in cui il proprietario non sia imprenditore agricolo, è ammessa la costruzione di un unico fabbricato per il deposito di attrezzi agricoli comunque al servizio dell'attività agricola per una superficie coperta massima di mq. 12,00 e per un'altezza non superiore a m. 3,00 in gronda e m. 4,00 al colmo.~~

Ai sensi dell'Art. 62 della L.R... 12/2005, è possibile, indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi prescritti dall'Art. 60 della stessa legge, realizzare piccoli edifici aventi una superficie massima di 12 mq ed un'altezza misurata dalla quota di campagna al punto più alto esterno della copertura di m.3,00 in gronda e m. 4 al colmo, costituiti da materiali naturali come legno e pietra, destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale previa presentazione d'atto d'impegno, che preveda il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile ed il vincolo di non edificazione, ad impiegare il realizzando manufatto al servizio di almeno di mq. 1000 di fondo. Detti manufatti, non rilevanti ai fini volumetrici, potranno essere realizzati ad una distanza di m. 1,50 dal confine.

Nel caso in cui fosse necessario prevedere opere di urbanizzazione, queste dovranno essere conformi alle prescrizioni tecniche contenute nelle norme vigenti in materia e saranno a carico del proprietario.

In tali zone sono consentite attività di agriturismo secondo quanto consentito dalla disciplina regionale e valorizzazione del territorio.

Per quanto riguarda edifici esistenti in contrasto con la destinazione d'uso della presente zona si demanda all'Art. 28 Edifici esistenti **con destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona.** ~~in zone improprie.~~

Per gli edifici campiti e definiti con apposito asterisco si consentono interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo ed il progetto deve essere sottoposto al parere della competente Commissione del Paesaggio.

d) INDICI

- I.F. = 0,06 mc/mq per la residenza su terreni a coltura orticola o floricola specializza;

- I.F. = 0,03 mc/mq per la residenza sugli altri terreni.

- H max = pari all'esistente, 8,00 mt per i nuovi interventi

- H max serre = 4 mt

- R.C. = 40% dell' intera sup. aziendale per le serre su terreni a coltura orticola o floricola specializzata

- R.C. = 10% dell' intera sup. aziendale per le altre attrezzature agricole compresa la residenza

I porticati annessi alla residenza non fanno Superficie Coperta nel limite massimo del 30% della Superficie Coperta dell'edificio principale.

- D.C.= minimo m 5,00

- D.S. = minimo m 5,00

- D.E. = minimo m 10,00

- minimo m 20,00 m. tra le abitazioni circostanti e gli ambienti di ricovero del bestiame.

Le unità di vendita di eventuali prodotti dell'azienda agricola non dovranno avere una superficie superiore a 150 mq, comprensivi di magazzini e spazi di lavorazione.

Le attività agrituristiche sono ammesse nel limite massimo di 500 mq. di SLP.

Le attrezzature e le infrastrutture necessarie all'esercizio dell'attività agricola non sono sottoposte ai limiti volumetrici.

E' considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo a da altre costruzioni laterali abitualmente infisse.

Nella realizzazione dei manufatti si esclude l'uso del cemento armato a vista e l'utilizzo di serramenti di ferro, ciò al fine di una migliore integrazione degli edifici con il paesaggio agricolo.

e) Edifici esistenti non asserviti all'attività agricola

Nell'areale agricolo, al di fuori di quanto previsto dagli Artt. 59 e 60 della L.R...12/2005, sono vietate le nuove costruzioni e sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, modifiche interne e realizzazione di volumi tecnici sugli edifici esistenti, nel rispetto della disciplina di salvaguardia del paesaggio agricolo.

E' sempre possibile il recupero degli edifici e delle costruzioni esistenti di qualsiasi natura, alla funzione abitativa, anche quando non siano state realizzate in funzione di conduzione del fondo e/o destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, ovvero di edifici che alla data di adozione del PGT

presentino destinazione diversa da quella agricola, ovvero risultino dismessi dalla attività agricola da almeno tre anni, come indicato dal comma 3 bis dell'Art. 89 della L.R... 12/2005, e presentino regolare posizione amministrativa

Detti recuperi si attuano con le seguenti modalità:

1) Recupero con ampliamento

Possono essere eseguiti interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 27 della L.R... 12/2005 ed è possibile conservare la volumetria e la superficie coperta esistente, assicurando il rispetto della sagoma esistente, è consentito, inoltre, rispetto alla Slp esistente al momento dell'adozione del presente PGT, un incremento massimo del 10%, calcolato in base ai parametri edilizio /urbanistici delle vigenti norme, per ampliamenti.

2) Recupero sottotetti

Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli Artt. 63-64-65 della L.R... 12/2005, è ammesso, nel caso di sopraelevazione, mantenere le Dc, Ds preesistenti

3) Demolizione con ricostruzione

Negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, è possibile conservare la volumetria preesistente; nel caso di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, è consentito mantenere gli altri indici esistenti; nel caso di demolizione e ricostruzione con sedime diversi da quelli dell'edificio esistente, devono essere rispettate le distanze Ds, Dc, De di zona e non possono essere aumentate le altezze He e Hf per più del 15% di quelle preesistenti.

Tali interventi dovranno uniformarsi ai seguenti principi:

Le tipologie costruttive dovranno essere coerenti con l'obiettivo primario per il PGT di tutela del paesaggio rurale.

In mancanza del sistema fognario, tutti i nuovi interventi, devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante quanto previsto dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 3. Deve essere comunque assicurata, prima dell'avvio dell'intervento di recupero da parte del proprietario, la realizzazione delle urbanizzazioni minime in base alle norme vigenti quali: l'allacciamento alla rete idrica, alla rete elettrica e il sistema evacuazione reflui.

È ammesso anche l'accorpamento di manufatti minori al fabbricato principale, sempreché siano tutelati eventuali elementi di interesse storico testimoniale.

Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici dovranno mantenere le originali caratteristiche di naturalità con superficie a prato e percorsi o limitate aree di sosta lastricate in pietra. Per gli eventuali dislivelli che richiedono manufatti di sostegno, questi saranno realizzati con muretti in pietra a secco e dovranno disporre di adeguati sistemi di percolazione di acque meteoriche.

È inoltre possibile recuperare volumi esistenti e documentabili alla data di adozione del PGT, antichi caselli e manufatti rurali, in regolare posizione amministrativa, anche laddove non riportati nella cartografia di base, senza modifica della destinazione d'uso in atto. A tale proposito dovrà essere prodotta una perizia asseverata da un professionista abilitato che testimoni la presenza, attraverso documentazione cartografica, storico-catastale e fotografica, di porzioni/ruderi degli edifici, quali fondamenta e paramenti murari, presenti alla data di adozione del PGT, e documenti l'esatta consistenza dei volumi da recuperare anche con riferimento alle preesistenze. Non sono in ogni caso ammissibili ricostruzioni di altezza media superiori a m. 7,00. Tali interventi sono ammissibili solo dopo esplicita approvazione di un pre-progetto planivolumetrico da parte dell'Amministrazione Comunale in

merito ai contenuti tecnici e alla verifica della perizia prodotta.

Solo per gli edifici residenziali esistenti ricadenti in zona agricola, per problemi di protezione o sicurezza, sono consentite nuove recinzioni con le prescrizioni di seguito descritte:

- a) le nuove recinzioni non potranno comunque superare la distanza massima di m 10.00 (misurata geometricamente) dai fabbricati stessi o essere estesi all'insieme del "complesso residenziale" che si intenderebbe proteggere, se questo, abitazione e terreno pertinenziale, non supera la superficie di 2000 mq;
- b) è permesso intervenire solo con rete metallica e paline aventi plinti interrati tra loro separati o con staccionate in legno,
- c) L'altezza totale non potrà superare mt.1,50 e a rete dovrà essere sollevata dal terreno di almeno 30 cm;
- d) Gli eventuali cancelli d' ingresso dovranno essere provvisti di semplici pilastri escludendo ulteriori opere murarie.

~~La stessa norma vale per le zone a Verde Privato qualora il lotto di proprietà ecceda in altre zone a destinazione Agricola, e quindi si renda necessario estendere la recinzione a tutto il "complesso residenziale" interessante anche questi ambiti. La zona pertinenziale in ambiti agricoli non dovrà essere maggiore dell'area destinata a Verde Privato.~~

Nelle aree agricole le recinzioni da erigersi a delimitazione di aree di pertinenza di edifici esistenti ricadenti non in ambito agricolo, ma nel TUC, potranno essere realizzate in analogia a quelle già esistenti sul fondo, nella zona edificabile.

Si rammenta che in ogni caso i terreni, una volta recintati e ricadenti in zona agricola, dovranno continuare a mantenere l'utilizzo di tale zona.

In tali zone per delimitare il terreno nelle aree adibite ad attività agricole, finalizzate alla **protezione delle colture ed al** mantenimento del bestiame stesso o ad utilizzo di pascolo, sono ammesse solo recinzioni costituite da staccionate di legno o metallo, con altezza non superiore a mt.1,50, integrata eventualmente da siepi e arbusti, da realizzare in ogni modo con attenzione alla continuità ecologica ed al deflusso delle acque.

In generale per le recinzioni preesistenti, nel caso di difformità dalle presenti norme, è consentita la sola manutenzione ordinaria.

Come previsto dell'Art.43 c.2-bis della L.R... 12/2005 in caso di sottrazione di ambiti agricoli per nuova edificazione, nello stato di fatto, si applicherà una maggiorazione al Contributo di Costruzione nella misura del 4% da destinarsi obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

ART. 27 ZONA ZB –ZONA BOSCHIVA

a) DEFINIZIONE

Sono così definite le parti di territorio di valore ecologico ambientale e paesistico in funzione di salvaguardia che contribuiscono alla gestione dei boschi, al loro verde direttamente legato anche ad aspetti naturalistici ed idrogeologici.

~~Queste zone saranno assoggettate alle norme e prescrizioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) in corso di approvazione da parte della Comunità Montana Valli Luinesee.~~

b) DESTINAZIONE D'USO

- attività connesse alla cura, al mantenimento e all'uso anche produttivo del patrimonio boschivo e naturale esistente: taglio culturale, rimboschimento, opere di bonifica o antincendio e di conservazione previsti e autorizzati in base alle norme vigenti in materia ed alle prescrizioni del PIF.

-

c) MODALITÀ DI INTERVENTO

~~Ai sensi del c. 3, dell'Art. 48 della L.R... 31/2008, le delimitazioni delle superfici a bosco e le indicazioni sulla trasformazione del bosco di cui al P.I.F. della Comunità Montana Valli del Verbano, sono immediatamente prevalenti sui contenuti degli atti del PGT, pertanto tutti gli interventi devono fare riferimento alle norme del P.I.F .~~

~~Fatte salve le autorizzazioni di competenza degli enti sovraordinati e la compatibilità con le norme geologiche di piano, qualora ammissibile la trasformazione del bosco, per quanto di competenza comunale a tale area possono applicarsi le norme di cui all'Art. 26 Z.A.~~

~~Fatto salve le indicazioni del PIF, è possibile realizzare piccoli manufatti delle dimensioni di 2.5 x2.5 (h.2.10) — solo allo stretto servizio della gestione o il rimessaggio degli attrezzi agricoli. Non dovranno avere allacciamenti d'alcun genere, ed essere costituiti unicamente da materiali di legno.~~

~~Le recinzioni potranno essere consentite unicamente per gli edifici residenziali esistenti unicamente per problemi di protezione o sicurezza.~~

~~Queste nuove recinzioni non potranno comunque superare la distanza massima di m 10.00 (misurata geometricamente) dai fabbricati stessi o dall'insieme del "complesso residenziale" che si intenderebbe proteggere.~~

~~E' permesso intervenire solo con rete metallica e paline aventi plinti interrati tra loro separati.~~

~~L'altezza totale non potrà superare mt.1,50 e la rete dovrà essere sollevata dal terreno di almeno 30 cm.~~

~~Gli eventuali cancelli d'ingresso dovranno essere provvisti di semplici pilastri escludendo ulteriori opere murarie. Si rammenta che in ogni caso i terreni, una volta recintati e ricadenti in zona agricola, dovranno continuare a mantenere l'utilizzo di tale zona.~~

~~Per quanto riguarda edifici esistenti in contrasto con la destinazione d'uso della presente zona si demanda all'Art. 28 : Edifici esistenti in zone improprie.~~

d) INDICI

~~Per le costruzioni eventualmente esistenti in zona sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia nel rispetto dei volumi esistenti.~~

ART. 28 EDIFICI ESISTENTI IN ~~ZONE IMPROPRIE CON DESTINAZIONE~~ D'USO INCOMPATIBILE CON LA DESTINAZIONE DI ZONA.

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso in rapporto alle zone identificate con il presente P.G.T., sono possibili interventi ~~fino alla manutenzione straordinaria.~~ **di ordinaria, straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.**

L'ampliamento degli edifici residenziali che hanno saturato la disponibilità volumetrica, può essere concesso, **per una sola volta**, solo se strettamente necessario per adeguamenti igienici e funzionali fino ad un massimo di 150 mc **pari a 50 mq di slp calcolata in base ai parametri edilizio /urbanistici delle vigenti norme.**

~~Anche per gli edifici produttivi o commerciali in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme, sono possibili solo interventi fino alla manutenzione straordinaria.~~

Relativamente agli edifici isolati aventi destinazione residenziale, **parte dei quali erano stati e/o anche** individuati con la lettera "a" nel vecchio PRG **ed ora con la stessa lettera (a) nelle tavole di PGT in variante**, ricadenti in zona agricola ZA e boscata ZB, **disciplinata dall'Art. 25 delle presenti norme**, è consentita l'ordinaria e straordinaria manutenzione **il restauro e risanamento conservativo la ristrutturazione edilizia** nonché l'ampliamento dell'edificio, per una sola volta e fino ad un massimo di ~~450~~ **450** mc **calcolati in base ai parametri edilizio /urbanistici delle vigenti norme.** ; ~~l'ampliamento deve essere motivato da ragioni familiari (aumento del nucleo familiare) igienico-sanitario e di adeguamento tecnologico.~~

In tale caso l'altezza non potrà superare l'altezza di 7,5 metri e dovrà essere riconosciuto, a favore del Comune, un contributo straordinario nella misura di 100,00€ a mc (euro al metro cubo).

L'intervento dovrà garantire il reperimento della quota parcheggi da determinarsi ai sensi dell'Art.31.

Eventuali necessità di carattere urbanizzativo o infrastrutturale (accessi, strade, urbanizzazioni di qualsiasi natura, ecc.) saranno a totale carico del privato, previa le necessarie autorizzazioni da richiedersi all'Amministrazione Comunale la quale, per motivata causa, potrà esprimere diniego.

Per quanto riguarda invece gli edifici accessori in zona ~~agricola ZA~~ e boscata ZB sono ammessi solo ed esclusivamente interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, senza alcuna modifica di destinazione d'uso.

ART. 29 – EDIFICI CON SPECIFICA NORMATIVA

Sono edifici pubblici o privati che pur inseriti in particolari zone omogenee del tessuto urbanistico, presentano caratteristiche tali che la loro possibile trasformazione o destinazione ad attività pubblica o di pubblico interesse può determinare un diverso peso urbanistico in termini di volume. Tra questi edifici ci sono anche quelli assoggettati ad esproprio per allargamenti stradali o pubbliche finalità.

La valorizzazione urbanistica di detti edifici potrà essere approvata previo strumento attuativo convenzionato, dove venga effettivamente dimostrata la valorizzazione e l'interesse pubblico dell'intervento.

Gli edifici sono catalogati nelle tavole di azionamento con la dicitura "f+numero" ed un cerchio delimitatore, e qui di seguito vengono elencati:

-f1: fabbricato storico in zona VP già oggetto di recente ristrutturazione. Attualmente la sua destinazione è residenziale. **È ammessa la trasformazione in attività ricettiva-turistica potrà prevedere un' ampliamento volumetrico pari al 100% dell'esistente. In detta evenienza saranno consentiti fabbricati accessori per strutture pertinenziali quali autorimesse in ragione di UNA per ogni 2 posti letto previsti, piscina, spogliatoi secondo norme ASL, ed eventuali volumi per strutture accessorie (SPA o similari) in edifici seminterrati con copertura a prato verde. L' ampliamento volumetrico sarà circoscritto all'area a Verde Privato pertinenziale, mentre i fabbricati accessori potranno essere realizzati anche nelle aree pertinenziali aventi diversa destinazione di zona. Lo strumento attuativo prevederà una convenzione con la quale il vincolo di destinazione ad attività ricettiva non potrà avere durata minore di 20 anni. In loco della cessione degli standard qualitativi, la convenzione dovrà prevedere la monetizzazione di questi a favore del Comune e la corresponsione di un Bonus Volumetrico a favore del Comune stesso stimato in 50 €/mc di nuove costruzioni. Gli Oneri di Urbanizzazione saranno ridotti del 50% mentre non saranno scomutate opere di urbanizzazione ed allacciamenti dei servizi che verteranno esclusivamente a carico del soggetto attuatore.**

Gli interventi previsti dovranno essere conformi a quanto ammesso dalle norme geologiche riferite alla fattibilità geologica 4 a.

-f2: fabbricato storico di valenza paesaggistica ambientale. Attualmente ha destinazione privata per servizi ed attività sportive. La sua trasformazione ad attività pubblica o di pubblico interesse (ricettiva-turistica) potrà prevedere anche ampliamenti volumetrici sul lato nord (non visibile dal lago), tali da assicurare la dotazione minima di standard funzionali per servizi accessori o complementari. L'ampliamento volumetrico sarà al massimo pari al 40% del volume esistente, **calcolato in base alle NTA del Piano delle Regole vigenti**, previa redazione di un progetto attuativo dove venga dimostrata la conservazione delle facciate principali ed il corretto inserimento dei nuovi volumi nel rispetto dell'aspetto storico paesaggistico dell'edificio. L'area pertinenziale dovrà essere mantenuta a verde e/o parcheggio per una sup non maggiore del 50% e di tipo permeabile. Il fabbricato accessorio esistente potrà essere recuperato per attività complementari. La mancanza di dotazione per standard a parcheggio dovrà essere reperita in aree poste nelle immediate vicinanze tali da garantire il collegamento dell'attività a detti servizi anche attraverso navette private.

-f3: fabbricato storico sede di una vecchia attività produttiva, e pertinenza dell'impianto funiviario.

Per tale edificio sono consentiti gli interventi di recupero e di ampliamento per una superficie massima di 150 mq. di slp. Senza nuovo consumo di suolo.

In caso di ampliamento, l'intervento dovrà essere sottoposto a Permesso di costruire

Convenzionato, in cui verranno eventualmente definiti, parametri edilizi, anche in deroga a quelli prescritti nelle norme della zona urbanistica in cui tale edificio ricade.

~~La sua possibilità di essere acquisito ad uso pubblico da parte del Comune consentirà che il suo volume edilizio potrà essere trasferito in altro ambito residenziale e/o produttivo in disponibilità della proprietà. Il tutto dovrà avvenire tramite progetto attuativo dove in loco del Bonus Volumetrico sarà prevista la ristrutturazione del plesso edilizio per le finalità pubbliche che il Comune indicherà.~~

-f4: fabbricato sede di nota attività ricettiva-turistica “Capanna Gigliola”, punto significativo della ricettività turistica nella frazione Casere di Vararo. Il fabbricato è già stato oggetto di ampliamento volumetrico in epoca recente per migliorarne la ricettività. Viene ulteriormente concessa la possibilità di migliorare ed adeguare la struttura ricettiva esistente con un nuovo ampliamento volumetrico in ragione max del 40% del volume esistente **calcolato in base alle NTA del Piano delle Regole vigenti** con progetto convenzionato con i patti e vincoli stabiliti per il fabbricato “f1”.

-f5: fabbricato destinato ad attività alberghiera e simbolo di qualità tra le strutture ricettive del Comune . La possibilità di ampliamento della struttura ricettiva viene concessa nel limite del 100% del volume esistente con intervento diretto mirato.

-f6: sono così individuati i fabbricati attualmente destinati in toto o parzialmente ad attività ricettiva alberghiera ma inseriti in contesti urbanistici saturi.

Nell’obiettivo di incrementare l’offerta turistica nel nostro comune, **escludendo gli edifici che ricadono in fattibilità geologica 4a, 4g e 4d e detti edifici** viene concesso un ampliamento volumetrico una tantum finalizzato al raddoppio o più dell’offerta alberghiera esistente attraverso interventi in ampliamento in deroga ai limiti quantitativi di zona e con il solo rispetto della distanza tra pareti finestrate di edifici esistenti. Detto ampliamento può essere concesso anche con recupero dei volumi in sottotetto. In caso di pareti fronteggianti cieche sarà mantenuta la distanza minima di 5 mt. Le distanze dai confini e dalle sedi viarie potranno essere ridotte sino a mt 0,00. Le autorimesse pertinenziali saranno realizzate in deroga anche alle distanze tra edifici. Gli interventi di ampliamento saranno considerati ristrutturazione e gli oneri di urbanizzazione afferenti saranno ridotti al 50%. Il vincolo di destinazione per almeno

20 anni dovrà essere trascritto nei registri immobiliari a cura dell’attuatore e prima del rilascio della segnalazione certificata di agibilità .

Per tutti gli altri edifici gli interventi previsti, dovranno essere conformi a quanto ammesso dalle norme geologiche riferite alla fattibilità geologica in cui tali edifici ricadono.

-f7: complesso sede della Casa del Gesù Bambino, destinato a sede di culto ma anche in parte a struttura ricettiva di accoglienza Prescindendo dal valore storico dell’edificio principale e del parco annesso, qualora la struttura avesse la necessità di ampliare la propria ricettività di accoglienza, si concede un’ aumento volumetrico una tantum in deroga alle norme di zona per realizzare la nuova struttura , sia come nuovo edificio che ampliamento dell’esistente. In detto caso sarà previsto un progetto convenzionato dove saranno stabiliti indici fondiari e rapporti di copertura adeguati alle esigenze della proprietà ed il rispetto ambientale del sito. L’aumento dell’attività ricettiva godrà dello sconto sugli oneri di urbanizzazione del 50%. Gli standard di legge potranno essere monetizzati per la nuova parte in ampliamento.

Per questi edifici ubicati in zona Vincolata valgono le norme sull’Avan Progetto relativo ai piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione con coinvolgimento preventivo da parte della Soprintendenza al fine di ottenere una qualità paesaggistica del progetto ampiamente sostenibile e qualificativa.

-f8: complesso immobiliare sede di un’attività produttiva dismessa ormai da anni; la sua localizzazione in un ambito residenziale a forte connotazione urbana deve

consentirne la sua riconversione a destinazione residenziale con recupero della volumetria edificata e redistribuzione della stessa secondo criteri urbanistici leggibili nella zona. La volumetria esistente potrà essere riconvertita attraverso un Progetto Convenzionato di ristrutturazione integrale senza rispetto della sagoma, derogando ai limiti di zona per quanto riguarda l'altezza massima, che però non potrà superare i 3 piani fuori terra, e la Superficie Coperta, mentre dovranno essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati esistenti. Non saranno applicabili nel caso le norme sulla premialità ed incentivazione urbanistica.

ART. 30 RECINZIONI E ACCESSI CARRAI

Le recinzioni saranno costituite da zoccolo in muratura, alta non più di 0,50 m dal terreno interno sistemato (privato) e sovrastante cancellata di ferro o altro materiale che assicuri la vista di quanto trovasi nella parte retrostante; per le zone industriali ed artigianali è ammessa la recinzione cieca (non trasparente) avente un'altezza massima di m. 2,30.

E' in facoltà dell'Amministratore Comunale richiedere che le aree di pertinenza in fregio a spazi pubblici siano chiuse con opere di recinzione decorosa, da sottoporre alle necessarie approvazioni.

Tali recinzioni non dovranno mai superare l'altezza di m. 2,30.

Nel caso sia richiesto il permesso per la realizzazione o il rifacimento della recinzione esistente, l'Amministrazione Comunale può richiedere arretramenti o di un tratto della stessa per il posteggio di cassonetti stradali per la raccolta delle immondizie.

Per la modalità di esecuzione delle recinzioni in zona agricola, si rimanda all'Art.26 ~~Nelle aree agricole e boschive non edificate è ammessa la recinzione solo in presenza di edifici esistenti per una superficie massima pari a 10 volte il sedime dei fabbricati.~~

Le aperture dei cancelli e di passi carrabili, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità e di conservazione di allineamenti architettonici di facciata devono essere arretrati di regola almeno, m. 3,00 dalla cordonatura del marciapiede o dal ciglio stradale previsto dagli strumenti urbanistici.

Per le strade non definite dagli strumenti urbanistici, l'arretramento si misura dall'allineamento prescritto per le recinzioni. Tale piazzola di sosta dovrà essere sempre in piano nei confronti della sezione stradale prospiciente. Le acque meteoriche di eventuali rampe o percorsi interni alle proprietà non potranno in alcun modo defluire sulle strade antistanti. **Sono fatte salve le specifiche previsioni delle presenti Norme relative alle recinzioni nei varchi e corridoi ecologici.**

a) OBBLIGHI LUNGO STRADE NON COMUNALI

Le recinzioni lungo le strade provinciali o di pertinenza di Enti sovracomunali e gli incroci in corrispondenza delle stesse, saranno sistemati secondo le prescrizioni vigenti per dette strade, come fissate dagli Enti interessati.

b) RECINZIONI DI SPAZI SPORTIVI

Le recinzioni degli spazi sportivi, purché funzionali alle esigenze delle attività praticate e finalizzate alle condizioni di sicurezza degli utenti degli spazi circostanti, sono ammesse secondo dimensioni superiori a quelle prescritte normalmente, purché siano di tipologia "aperta" e adeguatamente inserite nell'ambito circostante.

ART. 31 SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI

~~Per le nuove costruzioni, ricostruzioni e per gli ampliamenti, devono essere previsti spazi privati necessari, per la sosta manovra e accesso degli autoveicoli.~~

Nelle nuove costruzioni (esclusi gli eventuali ampliamenti una tantum consentiti dalla norme di zona), nonché in occasione di interventi di recupero edilizio con cambio di destinazione, devono essere assicurati spazi per parcheggio privato almeno nella misura sotto indicata, salva l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art. 2.2 della Legge n. 122/89:

- un posto macchina ogni 35 mq. (o frazione) di SIp a destinazione residenziale;
- un posto macchina ogni 35 mq. (o frazione) di SIp a destinazione uffici;
- un posto macchina ogni 35 mq. (o frazione) di SIp a destinazione commerciale;
- un posto macchina ogni 80 mq. (o frazione) di SIp a destinazione artigianale o industriale;
- un posto macchina ogni 4 posti letto o a sedere , relativamente agli insediamenti ricettivi o sanitari e/o assistenziali ovvero turistici e/o alberghieri, nonché agli insediamenti della ristorazione, della cultura, dello spettacolo, dello sport ed agli insediamenti similari.

Ogni posto macchina deve avere una superficie minima di 12,5 mq al netto dello spazio di manovra. Ove non vi sia oggettiva disponibilità di area, tutti gli spazi di cui sopra potranno essere reperiti ed asserviti in zona limitrofa, nel raggio massimo di 150m. dall'area. Gli spazi per parcheggio dovranno in ogni caso essere destinati a pertinenza mediante atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime la dotazione di aree parcheggio dovrà corrispondere per ogni singola porzione a quanto indicato nelle specifiche zone alle quali si rimanda, sottolineando che i posti macchina risultanti dall'applicazione ~~dell'applicazione~~ delle norme in questione possono essere realizzati anche all'interno delle costruzioni stesse.

La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali è ammessa esclusivamente qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire nuove aree a parcheggio.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla presentazione di atto abilitativo.

~~Per posto macchina deve intendersi la superficie occupata da un autoveicolo fermo. Tale superficie deve avere le seguenti dimensioni:~~

- ~~—per autovetture: m. 5,00x2,50 pari a mq. 12,00~~
- ~~—per autocarri: m. 10,00x2,50 pari a mq. 25,00~~
- ~~—per autotreni: m. 15,00x3,00 pari a mq. 45,00~~
- ~~—per motocicli: m. 2,50x1,00 pari a mq. 2,50~~

~~Per quanto riguarda l'area per il posto auto per il portatore di handicap deve avere le dimensioni per autovetture incrementate da uno spazio zebraato di dimensione pari a m. 5,00x1,50.~~

~~Le dotazioni per parcheggi ad uso privato sono le seguenti:~~

1. ATTREZZATURE COLLETTIVE PUBBLICHE	
Tipo di struttura	Dotazione di posti
Cinema, teatri, sale per spettacolo in genere	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti
Sale per conferenze, ritrovi e simili	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti
Edifici per il culto	1 p.a. ogni 20 posti
Strutture per lo sport: campi sportivi all'aperto	1 p.a. ogni 15 posti
Palazzetti dello sport, palestre	1 p.a. ogni 50 mq/S.l.p. x addetti
Piscine	1 p.a. ogni 80
Edifici per cura ed assistenza: ospedali, case di cura	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti
case per anziani	1 p.a. ogni 80
day hospital	1 p.a. ogni 80
2. ATTREZZATURE PRIVATE ANCHE DI INTERESSE PUBBLICO	
Tipo di struttura	Dotazione di posti
Uffici e banche: per personale e visitatori	1 p.a. ogni 30
Scuole	1 p.a. ogni 3 addetti
Cinema, teatri, sale di spettacolo in genere	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti
Alberghi, pensioni, attrezzature ricettive in genere	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti
Edifici per cura ed assistenza: ospedali, case di cura	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti
case per anziani	1 p.a. ogni 80
sale per ritrovi, conferenze, sale da ballo, associazioni e simili	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti
3. ATTREZZATURE PRIVATE CONSIDERATE PUNTI ATTRATTIVI	
Tipo di struttura	Dotazione di posti auto
Ristoranti, locande, esercizi per la ristorazione in genere	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti
Bar e locali per la somministrazione di bevande in genere	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti

Attrezzature per lo sport:	
palestre e sale per attività sportive ed atletica	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti
piscine di circoli privati e aperti al pubblico	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti
campi da tennis di circoli privati e aperti al pubblico	4 p.a. ogni campo
maneggi ed impianti per sport equestri	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti
maneggi ed impianti per sport equestri con rilevante afflusso di	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x
4. ATTIVITA' COMMERCIALI ED ARTIGIANALI DI SERVIZIO	
Tipo di struttura	Dotazione di posti auto (p.a.)
Spazi commerciali al minuto ed all'ingrosso con superficie lorda commerciale: inferiore o uguale a mq 600	1 p.a. ogni 100 mq/S.l.p. x addetti
Compresa tra 600 e 1500 mq	1 p.a. ogni 100 mq/S.l.p. x addetti
Oltre 1500 mq	2 p.a. ogni 100 mq/S.l.p. x
Artigianato di servizio	1 p.a. ogni 30 mq/S.l.p. x
5. SECONDARIO DI PRODUZIONE	
Tipo di struttura	Dotazione di posti auto
Attività produttive in genere, Artigianato di produzione	1 p.a. ogni 150 mq/S.l.p. x addetti
6. ABITAZIONI	
Tipo di struttura	Dotazione di posti auto
Dotazione minima	1 p.a. ogni 200 mc di volume residenziale da edificare
Per la verifica dei posti auto gli "uffici privati" sono assimilati a "residenza"	

ART. 32 INFRASTRUTTURE PER LA PERCEZIONE DEL PAESAGGIO

Tali ambiti sono di particolare rilevanza paesaggistica ed ambientale. In generale presentano interesse in situazioni territoriali e naturali che necessitano di una salvaguardia tale da mantenere libera da ostacoli visivi la visuale sull'ambiente circostante.

Anche questo caso dovrà essere evitata la saldatura delle parti urbanizzate e le eventuali necessarie infrastrutture dovranno presentare particolare attenzione ponendo in essere tutte le necessarie mitigazioni, così da determinare il minor impatto possibile, sia esso fisico che visivo.

Anche i cartelli pubblicitari, gli impianti tecnologici ed i cartelli segnaletici stradali, non altrimenti collocabili, dovranno essere posizionati in modo tale che non intralcino i coni visuali verso l'ambiente circostante.

Gli interventi che possono influire sulla percettibilità della rete viabilistica paesaggistica dovranno attenersi alle disposizioni degli Art. 25 e 26 del PTR Regione Lombardia.

Nel particolare essendo strade di interesse Provinciale, si dovrà concordare con lo stesso Ente la realizzazione di interventi finalizzati alla miglior fruizione del sistema panoramico-viabilistico in ambito comunale.

Per quanto attiene la pista ciclopedonale di recente realizzazione, si evidenzia la necessità di conservarla con la massima attenzione integrandola con una serie di infrastrutture di servizio che possano consentire di usufruirla al meglio sia dal punto di vista pubblicitario che di rispetto della flora e della fauna esistenti. Sarebbe auspicabile integrare i percorsi paesaggistici con aree di sosta, punti panoramici di vista, cartellonistica per il riconoscimento tematico dell'ambiente e della fauna stanziale.

Si consiglia l'uso di materiali consoni con la tipologia del territorio, sconsigliato l'uso di pavimentazioni in cemento, mentre le strutture di servizio (panchine, ponticelli, elementi di arredo) dovranno preferibilmente essere in legno naturale.

I selciati in sasso naturale esistenti così come i muretti di contenimento in pietra naturale, dovranno essere riqualificati ed integrati nelle stesse tipologie originarie.

ART. 33 RETE E VARCHI ECOLOGICI

Tali ambiti sono di particolare rilevanza paesaggistica ed ambientale. In generale presentano interessi naturalistici, idraulici e sono aree intercluse con l'edificato tali da tendere al mantenimento delle connessioni tra gli aggregati stessi.

Il P.G.T. conferma le previsioni e le specifiche norme del P.T.C.P. mentre vengono integrati i varchi a livello Comunale (REC) quale connessione logica di un sistema coordinato di salvaguardia ambientale tra Rete Ecologica Regionale e Provinciale.

In corrispondenza di ciascun varco va evitata la saldatura dell'urbanizzato tra i due fronti per garantire la continuità del **varco della rete ecologia** ~~corridoio ecologico~~ in rapporto con l'edificato.

Al loro interno non possono essere oggetto di sviluppo edilizio e neppure recinzioni o altri manufatti tali da produrre la fisica interruzione della rete ecologica.

Sono consentiti invece interventi che possono riqualificarne l'uso per percorsi pedonali e/o ciclabili di uso pubblico.

La rete ecologica riveste un ruolo specifico nel mantenimento degli equilibri territoriali in quanto struttura idonea a perseguire la conservazione e il miglioramento della biodiversità e della riproduzione della vita animale e vegetale, a garantire gli scambi tra popolazioni, a favorire la difesa e il riequilibrio idrogeologico, a ottimizzare la produttività e la protezione degli ecosistemi agrari attraverso la ricostituzione dell'ecotessuto e l'incremento della vegetazione non colturale.

Le possibilità di intervento, limitatamente alla funzione agricola e circoscritte a manufatti essenziali per la razionale conduzione dei fondi, sono condizionate alla dimostrazione del mantenimento di adeguati livelli di connettività, tali da garantire la sussistenza dei servizi ecosistemici della rete nel suo complesso.

Gli studi - che integrano (e non sostituiscono) la valutazione di incidenza in quanto estesi all'intero segmento della rete di volta in volta assunta come unità ecologica rilevante nell'analizzare i fattori di pressione e nel fare emergere, anche attraverso il confronto tra più scenari, la soluzione insediativa di minore impatto - dovranno considerare le possibilità di trasformazione da garantire a tutti i soggetti potenzialmente interessati.

Nei corridoi ecologici le recinzioni sono ammesse per dimostrate necessità di protezione di colture specializzate e/o allevamenti di animali o per particolari esigenze da motivare e documentare. In fase progettuale dovranno essere evidenziati gli accorgimenti finalizzati al mantenimento della funzionalità del corridoio ecologico.

~~Sono, comunque, precluse recinzioni dei fondi agricoli ad eccezione di quanto strettamente necessario per la protezione da intrusioni nei manufatti con estensione non superiore ad un areale rappresentato dalla proiezione del sedime del manufatto esteso per dieci metri".~~

La formazione di infrastrutture essenziali, insuscettibili di diversa collocazione, deve essere accompagnata da adeguate misure mitigatorie e compensative, capaci di assicurare il mantenimento delle funzioni ecologiche e, segnatamente, della connettività.

TITOLO III° AREE CON VINCOLO AMBIENTALE

ART. 34 AREE DI RISPETTO E PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.L. 22 GENNAIO 2004, N. 42)

Ai sensi di quanto disposto dal D.L. 22 gennaio 2004 n. 42 e fino alla redazione dei piani paesaggistici o di una specifica normativa d'uso e di valorizzazione ambientale da parte della Regione Lombardia nelle aree comprendenti:

..le zone di particolare interesse paesistico (ex Legge 1497/39) di cui al precedente D.M. 1.12.1961;

..i territori contermini ai laghi per una fascia di 300 m. (Art.142 lettera B);

..le acque pubbliche come i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna (Art.142 lettera c);

..le aree boscate (Art.142 lettera g);

..le zone sopra gli 800 mt. s.l.m. (D.lg. 431/85 Art.1/TER);

per gli interventi che non riguardino opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo senza alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, nonché per 'esercizio dell'attività agricola e silvicolturale che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie o altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio è necessaria specifica autorizzazione paesaggistica ai sensi di quanto stabilito dal D.L. 22 gennaio 2004 n.42 con le modifiche previste dalla L.R... 54/84 e n. 32/92 e seguenti modifiche e/o integrazioni.

Le aree di cui al presente articolo possono essere computate ai fini edificatori di zona sui lotti contigui non compresi dal vincolo.

ART. 35 AREE OGGETTO DI TUTELA

Sono ancora soggette a tutela ed a vincolo, come da ex L. 1497 del 1939, le aree perimetrate:

-le aree naturali protette appartenenti alla rete Natura 2000, ed in particolare:

- SIC IT2010018 “Monte Sangiano”: il sito interessa parte dei rilievi del monte Sangiano ricadenti sul territorio comunale nella sua parte sud-orientale;
- SIC IT2010019 “Monti della Valcuvia”: il sito interessa le aree boscate che dalle pendici del Sasso del Ferro scendono fino alla sponda lacuale, nella porzione settentrionale del territorio comunale.

--il bacino del Parco della torbiera di Mombello, oggi regolamentato dal PLIS all'uopo approvato.

Per gli interventi che non riguardino opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo senza alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agricola e silvicolturale che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie o altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio è necessaria specifica autorizzazione paesaggistica ai sensi di quanto stabilito dal D.L. 22 gennaio 2004 n.42 con le modifiche previste dalla L.R... 54/84 e n. 32/92 e seguenti modifiche e/o integrazioni.

Le aree di cui al presente articolo possono essere computate ai fini edificatori di zona sui lotti contigui non compresi dal vincolo.

In particolare TUTTI GLI INTERVENTI IN AMBITO DI VINCOLO PAESAGGISTICO, soggetti a Piani Attuativi, Piani Convenzionati, Ambiti di Trasformazione e/o Programmi Integrati di Intervento, dovranno preventivamente predisporre un avanprogetto - paesaggistico, redatto in più soluzioni, da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio al fine di acquisire precisi indirizzi progettuali necessari alla redazione del progetto definitivo; contestualmente, in questa fase preventiva, dovrà oltremodo essere coinvolta la Soprintendenza archeologia, belle Arti e paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese (ex Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia) Beni Architettonici di Milano ai sensi dell'Art. 16 della l.1150/42 secondo le procedure che la stessa indicherà.

ART. 35/bis VINCOLI IMPOSTI DAL P.P.R.

Si richiamano di seguito i principali dettami dell'Art.17 e 19 del Piano Paesistico Regionale a tutela degli ambiti di elevata naturalità e dei laghi lombardi, a cui ogni intervento dovrà essere armonizzato,

Art.17 del P.P.R.

~~1. Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.~~

~~2. In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:~~

~~a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;~~

~~b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;~~

~~c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;~~

~~d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;~~

~~e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.~~

~~....omissis....~~

~~6. Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:~~

~~a) la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;~~

~~b) la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;~~

~~c) la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.~~

Art. 19 (Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi)

~~...omissis.....~~

~~5. I territori contermini ai laghi di cui al precedente comma 3, come definiti dalla lettera b) del' articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico;~~

~~in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono~~

~~specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che specificano ed integrano quanto indicato al precedente comma 4:~~

~~— salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi ineditati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;~~

~~— conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;~~

~~— preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;~~

~~— valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;~~

~~— valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del presente piano alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;~~

~~— recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;~~

~~— promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;~~

~~— salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.~~

6. ~~Nei territori di cui al comma 5:~~

~~— è comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;~~

~~— la previsione di nuovi porti o approdi deve essere oggetto di attenta valutazione paesaggistica nei P.T.C. di parchi e province con riferimento alle~~

~~previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale; comunque, la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con province, parchi, comuni interessati e contermini, consorzi lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei servizi, al fine di verificarne l'accettabilità dell'impatto rispetto alle indicazioni di cui al precedente comma 5, nonché la coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, porto o approdo e aree e strutture contermini, prevedendo del caso adeguati interventi e opere di integrazione e correlazione tra questi e il paesaggio urbano e naturale circostante; - tutti i comuni anche solo marginalmente interessati dalla specifica tutela dei laghi di cui all'Art. 142 del D. Lgs. 42/2004, devono seguire, ai fini dell'approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio (PGT), la procedura indicata al comma 8 dell'Art. 13 della~~

~~L.R... 12/2005, per la verifica regionale sul corretto recepimento delle indicazioni e disposizioni del presente Articolo.~~

ART. 35/ter — IMMOBILI VINCOLATI EX ART. 136 D.LGS 42/2004

PPR Art. 16 bis (Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici)

~~3. — Per i beni paesaggistici di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'Art. 136 del D. Lgs. 42/2004, individuati ai sensi degli Articoli da 138 a 141 dello stesso decreto o da precedenti dichiarazioni di notevole interesse pubblico, qualora non sia precisata nei provvedimenti suddetti la specifica disciplina di tutela alla quali attenersi, si applicano le seguenti prescrizioni:~~

~~i. — I beni paesaggistici individui di cui alla lettera a) suddetta, devono essere salvaguardati nella loro consistenza e riconoscibilità, preservandone l'identità e l'integrità naturalistica e morfologica, simbolica e/o scientifica che ne ha determinato l'individuazione quale bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica; sono quindi da escludersi tutti gli interventi che possano compromettere i predetti caratteri del bene in sé e le aree a contorno degli stessi e comprese nella dichiarazione di notevole interesse pubblico, in quanto tali aree sono da intendersi specificamente finalizzate a costituire una fascia di rispetto dei suddetti beni per garantirne la percepibilità e limitare i possibili effetti indotti da trasformazioni al contorno o da eccessiva pressione antropica.~~

~~ii. — Per i beni paesaggistici individui di cui alla lettera a) suddetta dei quali non risultino più riconoscibili i caratteri di singolarità o integrità che ne hanno determinato l'individuazione originaria, le prescrizioni di cui al punto precedente sono da intendersi quale intangibilità del bene fino alla revisione del provvedimento/dichiarazione di tutela del bene stesso.~~

~~iii. — Le ville, i giardini e i parchi, di cui alla lettera b) suddetta, devono essere salvaguardati nella loro identità, consistenza e riconoscibilità, con specifico riferimento alla preservazione dei caratteri morfologici e stilistici dei correlati manufatti architettonici, alla salvaguardia dei valori storici e vegetazionali dei giardini e dei parchi, la cui preservazione come "aree verdi attraenti" diviene assolutamente prioritaria e inderogabile qualora si tratti di parchi o giardini inclusi in contesti urbanizzati; inoltre:~~

~~a. — devono essere salvaguardate le essenze arboree presenti, con particolare riferimento a quelle di più vecchio impianto, e devono essere scelti con particolare cura materiali e arredi,~~

~~b. — deve essere garantita la percepibilità delle suddette aree verdi dagli spazi di pubblica circolazione circostanti,~~

~~c. — si deve tenere conto del valore simbolico e testimoniale di queste aree nella definizione delle scelte di illuminazione,~~

~~d. — deve essere attentamente valutata la disposizione e scelta di cartelli e catelloni informativi ed è da escludersi l'inserimento di pannelli pubblicitari,~~

~~e. — deve essere valutata con grande attenzione l'eventuale introduzione di strutture di servizio (chioschi o simili) e per il gioco e comunque la scelta degli~~

~~elementi e materiali che vanno a comporre devono risultare idonei al carattere storico-culturale e ambientale dell'area,~~

~~f. — sono da escludersi destinazioni d'uso e interventi che possano erodere o pregiudicare l'integrità del complesso architettonico e del sistema verde e va pertanto opportunamente considerato in tal senso l'esercizio di eventuali manifestazioni o attività ad elevato impatto di pubblico.~~

~~iv. — Per i beni paesaggistici di cui alla lettera b) suddetta dei quali non risultino più riconoscibili i caratteri di non comune bellezza o rilevanza ambientale e della flora che ne hanno determinato l'individuazione, le prescrizioni di cui al punto precedente sono da intendersi quale indicazione di non modificabilità del bene, salvo i necessari interventi di manutenzione, fino alla revisione del provvedimento/dichiarazione di tutela del bene stesso.~~

~~4. — Per i beni paesaggistici di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell' Art. 136 del D. Lgs. 42/2004, individuati ai sensi degli Articoli da 138 a 141 dello stesso decreto o da precedenti dichiarazioni di notevole interesse pubblico, qualora non siano precisate nei provvedimenti suddetti le specifiche indicazioni di tutela alle quali attenersi, valgono le seguenti prescrizioni:~~

~~i. — Si applicano prioritariamente le indicazioni, disposizioni ed eventuali limitazioni di intervento di cui al successivo Titolo III della presente parte della Normativa in riferimento a tutti gli ambiti e sistemi di rilevanza regionale ivi indicati;~~

~~ii. — Si applicano i "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" approvati dalla Giunta regionale e in particolare le indicazioni contenute nella sezione Modalità delle trasformazioni delle "Schede degli elementi costitutivi del paesaggio" di cui all'Allegato B, assumendo gli "Elementi di vulnerabilità" e le "Categorie compatibili di trasformazione", ivi evidenziati, rispettivamente quali cautele e prioritari criteri di intervento;~~

~~v. Valgono comunque nelle aree di cui ai beni oggetto del presente comma le seguenti prescrizioni specifiche:~~

~~a. — Cartellonistica e mezzi pubblicitari:~~

~~a) — cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;~~

~~b) — cartellonistica informativa: — (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico-artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico): è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto;~~

~~c) — cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: — sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei centri abitati e devono essere valutati con grande attenzione all'interno dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.~~

~~b. — sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclo-pedonale:~~

~~a) devono essere tutelati e valorizzati quale infrastruttura per la fruizione sostenibile del paesaggio e al contempo componente connotativa dello stesso,~~

~~b) — devono esserne mantenute di massima le dimensioni, il fondo naturale, la vegetazione e le finiture che ne caratterizzano l'assetto tradizionale,~~

~~c) — vanno promosse le iniziative volte alla manutenzione e riqualificazione dei sentieri e dei percorsi pedonali in disuso,~~

~~d) — devono essere impediti interventi che possano frammentarne la continuità e/o comprometterne le connotazioni specifiche di rete di mobilità a carattere principalmente pedonale o ciclo-pedonale.~~

~~e. — viabilità storica, comprendente sia tracciati di rilevanza sovralocale sia percorsi locali urbani e rurali:~~

- ~~a) tutela e valorizzazione della permanenza e leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano;~~
- ~~b) salvaguardia della permanenza dei “calchi” e degli allineamenti all'interno degli abitati;~~
- ~~c) salvaguardia degli elementi funzionali storicamente connessi al “sistema strada” quali stazioni, caselli, locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta e/o di fabbrica, porte ecc.;~~
- ~~d) salvaguardia della toponomastica storicamente riconosciuta;~~
- ~~e) perseguimento del decoro ambientale, scongiurando e controllando ogni forma di disordine (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei ecc.);~~
- ~~f) inibizione o comunque massima limitazione della realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.~~
- ~~d. alberate, filari e macchie boschive:~~
- ~~a) nei paesaggi rurali di pianura devono essere salvaguardati, potenziati e valorizzati i filari e le quinte arboree o arbustive tradizionalmente correlati alla pArtizione agraria, che connotano il paesaggio agrario tradizionale segnandone, tramite quinte verdi, la tessitura e le relazioni con gli insediamenti e l'Idrografia; specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari storici, della vegetazione lungo i bordi di fondi agricoli e dei tracciati stradali di accesso ai nuclei; devono essere altresì tutelate e valorizzate le macchie boschive esistenti e i sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'Idrografia superficiale;~~
- ~~b) nei paesaggi rurali collinari, deve essere tutelata la conformazione morfologica dei versanti e, ove presente, la pArticolare organizzazione agraria caratterizzata da balze e terrazzamenti, i manufatti utilizzati per il contenimento delle terre devono essere realizzati con tecniche coerenti con la tradizione locale; specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari storici, delle alberature che segnano l'accesso a ville e parchi, della vegetazione lungo i bordi di fondi agricoli; gli interventi riguardanti i boschi devono essere finalizzati in generale al loro mantenimento, le eventuali riduzioni delle loro superfici devono essere compensate attraverso l'attuazione di piani di rimboschimento conformemente alla normativa di settore ed in coerenza con la salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio locale;~~
- ~~c) nei paesaggi rurali montani, deve essere tutelata la conformazione morfologica dei versanti e, ove presente, la pArticolare organizzazione agraria caratterizzata da balze e terrazzamenti, i manufatti utilizzati per il contenimento delle terre devono essere realizzati con tecniche coerenti con la tradizione locale; specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela e valorizzazione di alpeggi e maggenghi, alla salvaguardia dei caratteri di naturalità dei versanti meno antropizzati e alla cura dei boschi;~~
- ~~d) in ogni caso, l'eventuale sostituzione e reintegro della vegetazione presente, dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo di essenze di specie autoctone o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico, di opportuna dimensione e nel rispetto delle connotazioni vegetazionali, tradizionalmente consolidate nell'area.~~
- ~~e. belvedere, visuali sensibili e percorsi panoramici:~~
- ~~a) devono essere salvaguardate le potenzialità di percezione del paesaggio indicate nella descrizione del bene, valutando in tal senso con pArticolare attenzione la collocazione di insediamenti, complessi edilizi e impianti tecnologici in riferimento ai rischi di intrusione o ostruzione della veduta panoramica;~~
- ~~b) devono essere evitate interventi e attività che:~~
- ~~—— possono portare alla parziale o totale ostruzione delle visuali,~~
- ~~—— possono compromettere le condizioni di accessibilità e fruibilità pubblica dei siti e dei tracciati, possono compromettere decoro e tranquillità della percezione, valutando con pArticolare attenzione interventi di arredo e illuminazione, collocazione di spazi per la sosta di automezzi e inserimento di impianti tecnologici.~~

TITOLO IV°
AREE CON VINCOLO SPECIALE

ART. 36 ZONE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono quelle previste dall'Art. 44, comma 4, di cui alla L.R... 12/2005 e successive modificazioni, tali da dotare la zona per le fondamentali attrezzature urbane e da soddisfare le esigenze sociali dell'insediamento in conformità con e pre visioni di P.G.T. per la cui attuazione si demanda al Piano dei Servizi.

ART. 37 ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO E SISMICO

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico di cui all'Art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, Permesso di Costruire o **altro atto abilitativo** ~~Denuncia di inizio d'Attività (D.I.A.)~~ sono ~~concessi~~ **subordinati alle autorizzazioni rilasciate** dagli organi competenti sovraordinati. ~~Nelle predette zone sono vietate nuove costruzioni ed opere d'urbanizzazione.~~

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico è consentita soltanto l'apertura di strade al servizio di attività agro-silvo-pastorali, previa l'autorizzazione di cui sopra.

Tali strade dovranno comunque essere chiuse al traffico ordinario, e le loro dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

Possono invece essere realizzate:

opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità quali;

- opere pubbliche da eseguirsi su terreno appartenente al demanio o al patrimonio dello Stato o degli Enti Locali;
- opere attinenti al regime idraulico, alla derivazione d'acqua o ad impianti di depurazione, previa autorizzazione degli organi competenti.

L'utilizzazione dei terreni è sottoposta alla disciplina delle disposizioni vigenti in materia, e qualunque attività che comporti un mutamento di destinazione ovvero di trasformazione d'uso dei terreni è soggetta alle prescrizioni della sopra citata legge.

ART. 38 NORME GEOLOGICHE DI PIANO

Ogni fattibilità d'intervento è disciplinata dallo specifico studio redatto in occasione della stesura del presente P.G.T. Tali norme integrano e specificano il presente P.R. e per gli argomenti in questione si demanda a specifico allegato.

ART. 39 ACQUE PUBBLICHE

Per quanto riguarda le acque pubbliche si fa riferimento a quanto previsto dal R.D. 523/1904 e dal R.D. 1775/1933, L.R... 15 marzo 2016 n. 4 e DGR 18.12.17 n. X/7581 e s.m.i.i. R.D. 1740/33. Relativamente alla salvaguardia delle captazioni d'acque sotterranee destinate al consumo umano si rimanda alle disposizioni alla Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, parte integrante del presente P.G.T.

~~Anche in questo caso gli interventi edilizi possibili e la normativa di riferimento sono strettamente connessi allo studio per la componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio.~~

~~Nel particolare il RD 523/1904 rimanda a specifiche norme locali la possibilità di costruire a distanza minore dagli argini e dalle sponde dei laghi, e così come previsto anche dal precedente PRG, nel Tessuto Urbano Consolidato viene concessa deroga per l'ampliamento delle costruzioni esistenti sino a distanza non minore di quella preesistente. Eventuali nuove costruzioni all'interno del T.U.C. e/o per l'ampliamento dei fabbricati nelle Aree Non Trasformabili, dovranno rispettare la distanza minima di mt 7,00. All'esterno del T.U.C. valgono le norme del RD 523/1904.~~

Gli interventi edilizi in prossimità dei corsi d'acqua sono soggetti al rispetto della disciplina sulle distanze di cui alla L.R... 4/2016. L'individuazione di fasce di rispetto in deroga alle distanze così previste potrà avvenire solo previa redazione di appositi studi idraulici ed idrogeologici ai sensi della Direttiva IV dell'Autorità di Bacino del Fiume Po contenente i "criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" e della DGR n. 2616/2011.

Per le aree comprese nell'ambito territoriale Aree Costiere Lacuali (ACL) dal Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione si applicano le disposizioni della D.G.r. n. X/6738 del 19 giugno 2017, nonché le previsioni della Componente geologica, idrogeologica e sismica che costituisce parte integrante del presente P.G.T.

ART. 39/bis AREE IN AMBITO S.I.C.

Gli interventi ricadenti all'interno dei Siti di Importanza Comunitaria "Monte Sangiano" e "Monti della Valcuvia", qualora previsto dalla normativa sovraordinata vigente, dovranno essere sottoposti alla Valutazione di Incidenza da parte dell' ente gestore con le modalità di cui alla D.g.r. n.7/14106 del 08.08.2003 come modificata e integrata dalla D.g.r. n. 8/3798 del 13 dicembre 2006.

In particolare dovranno essere sottoposti a tale procedura i seguenti interventi previsti all'interno dei Siti:

- l'organizzazione di gare e manifestazioni motoristiche, anche su strade asfaltate;
- l'organizzazione di manifestazioni che prevedano attività notturne, uso di amplificazioni acustiche, spettacoli pirotecnici e altre forme di potenziale disturbo;
- la realizzazione di nuovi punti di involo per deltaplani, parapendii e mezzi similari, anche prossimi a quelli esistenti.

La procedura di Valutazione di Incidenza dovrà attenersi anche per gli interventi localizzati all'interno dei varchi per la rete ecologica esterni ai SIC ed individuati nella tav DP-17 del Documento di Piano, quando tali interventi comportino consumo di suolo o interruzione al libero spostamento della fauna.

Sono sempre vietati sulle pareti e formazioni calcaree presenti nei SIC:

- ogni tipo di attività che possa arrecare disturbo alla fauna, in special modo durante il periodo della nidificazione e della riproduzione;
- ogni tipo di attività che possa provocare modificazioni morfologiche alle rupi nonché alla realizzazione e l'installazione di strutture fisse adibite a supporto per l'attività di arrampicata libera e alpinismo, comprese le ferrate;
- svolgere attività di arrampicata nel periodo che va dal 15 febbraio al 15 luglio;
- effettuare la manutenzione e la riparazione dei camminamenti e dei sentieri di accesso e in vicinanza delle rupi calcaree nonché la posa e la manutenzione ordinaria di reti di protezione paramassi nel periodo dal 15 febbraio al 15 luglio. Per tali azioni dovranno essere utilizzate esclusivamente tecniche di ingegneria naturalistica minimizzando l'impatto sull' ambiente.

Sono inoltre vietati:

- il cambio d'uso del suolo da prato stabile a qualunque altra tipologia;
- l'organizzazione di gare e manifestazioni motoristiche, anche su strade asfaltate, nelle ore notturne e nel periodo dal 1 aprile al 31 luglio.

TITOLO V° FASCE DI RISPETTO

ART. 40 RISPETTO CIMITERIALE

Tali aree, individuate nel Piano Regolatore Generale con apposito perimetro, sono soggette al vincolo “non ædificandi” di cui all’Art. 338 del TU. delle Leggi sanitarie 28 luglio 1934, 1265 e della Legge 17 ottobre 1957 n. 983, dalla L.R.. **30 dicembre 2009, n. 33.** ~~18 novembre 2003 n.22,~~ e dal Regolamento Regionale 9 novembre 2004 n.6.

Nelle zone di rispetto cimiteriale è vietata ogni nuova costruzione di carattere permanente, è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, l’installazione di chioschi, edicole florovivaistiche, punti di vendita di fiori o lapidi, tutti subordinati a convenzione annuale, eventualmente rinnovabile.

Per gli edifici esistenti nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentiti interventi di recupero edilizio, d’ordinaria e straordinaria manutenzione, **ristrutturazione edilizia ed ampliamenti come previsto dal comma 8 dell’Art. 338 R.D. 1265/1934, nella percentuale massima del 10% della slp ed il cambio di destinazione d’uso.** ~~senza alcun incremento volumetrico.~~

Le zone di rispetto cimiteriale quando interessano aree ad uso agricolo possono essere computate ai fini dell’edificabilità rurale dell’azienda di cui fanno parte .

ART. 41 RISPETTO ELETTRODOTTI E ANTENNE

a) RISPETTO ELETTRODOTTI

Sulle aree sottostanti elettrodotti ad alta tensione, il permesso di costruire o la denuncia di inizio d'attività dovranno avvenire nel pieno rispetto della legislazione vigente e delle norme riguardanti la protezione dall'elettrosmog come previsto dalla Legge quadro n.36 del 22.01.2001 dal D.lgvo 01.08.2003 n.259 Testo Unico delle Comunicazioni Elettroniche ed al DPCM 08.07.2003.

Si rammenta inoltre che le fasce di rispetto degli elettrodotti sono determinate dall'Ente Gestore secondo quanto previsto dal Decreto n. 32618 del 29 maggio 2008.

Le stesse aree possano essere computate ai fini edificatori di zona sui lotti contigui non compresi dal vincolo.

b) CABINE

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali: - il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;

- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;

- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a mt. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici per i quali l'Amministratore Comunale valuterà di volta in volta.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito dalla legislazione vigente.

In particolare il lottizzante dovrà esibire alle Autorità comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'azienda elettrica che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione di energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona interessata.

Possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

c) ANTENNE

Nel territorio comunale è consentita l'installazione d'antenne per la telefonia mobile e per le telecomunicazioni in genere.

Gli impianti relativi alla ricezione telefonica e radiotelevisiva saranno installati con permesso rilasciato dal Comune solo nelle posizioni individuate dal Piano dei Servizi o dalla stessa Amm. Comunale. A tale proposito si darà seguito ad un accordo tra l'Amm. Comunale e l'ente stesso proprio in rapporto alle necessarie garanzie a protezione delle emissioni di onde verso gli ambiti residenziali, pubblici o di interesse pubblico.

Per queste strutture le specifiche tecniche e funzionali dovranno essere tali da salvaguardare le caratteristiche ambientali ed i valori naturali dei luoghi, nonché quanto stabilito e come consentito dalla legislazione vigente in materia.

L'installazione di questo tipo d'impianti (antenne, tralicci, parabole e manufatti di tal genere) è soggetto al parere obbligatorio da parte dell'Ente competente che dovrà

esprimersi in merito, attraverso la propria Commissione del Paesaggio, sugli aspetti paesaggistico - ambientali per ridurre il più possibile gli eventuali impatti visivi e/o paesaggistici oltre ad offrire le misure di massima cautela nei confronti della salute pubblica.

Gli eventuali accessori annessi dovranno essere totalmente interrati o, se verificata la reale impossibilità, del tutto mascherati da siepi con essenze arboree autoctone sempreverdi. L'area di pertinenza dovrà essere sempre mantenuta in ordine, sgombra da vegetazione infestante e da materiale d'uso necessario all'impianto.

E' consentita la recinzione dei soli manufatti allo scopo di proteggere e salvaguardare gli impianti insediati. La delimitazione dell'area dovrà essere costituita da semplici paletti e rete metallica. Non dovrà essere costruito alcun muretto di recinzione.

Si deve comunque fare espresso riferimento al Piano delle Antenne già approvato dall' Amministrazione Comunale.

ART. 42 RISPETTO METANODOTTI

Sulle aree eventualmente interessate dal tracciato del metanodotto qualsiasi intervento edilizio può essere autorizzato solo previo assenso degli Enti che gestiscono tale servizio.

Per la costruzione delle cabine di decompressione del gas valgono le seguenti norme speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga

alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a mt. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta di comprovati motivi tecnici per i quali l'Amministratore Comunale valuterà di volta in volta.

Per quanto riguarda gli impianti inseriti nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito dalla legislazione vigente.

ART. 43 RISPETTO FERROVIARIO

La zona è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi e sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientali (quali le barriere fonoassorbenti) recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni.

La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere da eventuali rappresentazioni sulla tavola d'azzonamento per una profondità di metri 30 dalla rotaia più esterna.

Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel D.P.R. n°753/80.

Secondo quanto stabilito dal sopraccitato D.P.R., in deroga agli articoli n. 49 e n. 56, è possibile operare una riduzione alle distanze prescritte come previsto dall'Art. 60.

ART. 44 RISPETTO FUNIVIA

Il D.P.R. 11 luglio 1980, n°753, titolo I, disciplina i rapporti con le proprietà attigue e le distanze minime previste per le linee della funivia, il franco di un qualsiasi elemento dell'impianto rispetto ad edifici o manufatti di qualunque specie non appartenenti all'impianto medesimo.

Le prescrizioni tecniche speciali per gli impianti relativi alle funicolari aeree e terrestri in servizio pubblico destinate al trasporto di persone devono garantire la sicurezza delle persone stesse e dei beni contro i pericoli ed i danni che possono derivare dall'esercizio degli stessi.

Le normative specifiche per tutti gli elementi costitutivi gli impianti, le strutture così come per le stazioni, le opere civili e le piste sono regolamentate dalla legislazione vigente.

L'esercizio dell'impianto deve svolgersi in osservanza delle leggi e regolamenti in vigore riguardanti il trasporto pubblico ed in ottemperanza alle norme specifiche nazionali in materia.

ART. 45 RISPETTO STRADALE, PERCORSI PEDONALI, CICLABILI E SENTIERI

a) RISPETTO STRADALE

La viabilità in quanto tale comprende le sedi stradali, le pertinenze, i nodi stradali, gli allargamenti.

Le fasce di rispetto laterali alla maglia viaria fondamentale a livello sovracomunale e comunale, sono definite graficamente sulle tavole di P.G.T.

Il sistema viario è così definito:

- per le strade localizzate in aree esterne al perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.G.T. secondo le disposizioni del Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 – Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada);
- per le aree interne al centro abitato o comprese negli insediamenti, in virtù delle previsioni di Piano, secondo le misure prescritte per le diverse zone urbanistiche.

b) ARRETRAMENTI STRADALI

Il Piano delle Regole definisce le indicazioni specifiche nel rispetto del D.M. 2.04.1968 n.1444 e del Nuovo Codice della Strada **D.lgs 30 aprile 1992 n.285 e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione** D.P.R. 16.12.1992 n.495.

I calibri stradali presentano carattere prescrittivo, durante l'eventuale progettazione esecutiva l'Amministrazione comunale potrà indicare larghezze differenti, in funzione delle esigenze del traffico sia veicolare che pedonale. Potrà inoltre imporre maggior arretramenti anche delle recinzioni per motivi d'interesse pubblico.

c) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle fasce o zone di rispetto stradale, non è consentita alcuna nuova edificazione salvo che per l'installazione di impianti di distribuzione di carburante.

Le aree comprese in tali zone possono essere computate ai fini del calcolo delle volumetrie, del rapporto di copertura e delle superfici lorde, salva diversa indicazione delle tavole di zonizzazione del P.G.T.

In tali fasce o zone di rispetto sono di conseguenza vietati depositi di rifiuti, cimiteri di automobili, impianti pubblicitari tridimensionali e tutto quanto non confacente con il decoro urbano.

Dette fasce dovranno essere opportunamente piantumate, a cura e spese del proprietario, nel caso in cui non vi insistano gli impianti e le attrezzature sopra descritte e nel rispetto **delle disposizioni del D.P.R. n. 495/1992 (spec. Art.26) dell' Art. 1 del R.D. 1740/33**. Le nuove strade private dovranno essere di sezione non inferiore a 6 mt. salvo casi particolari, in cui tale misura potrà essere ridotta fino a mt. 4,00.

Le strade a fondo cieco dovranno essere provviste di idoneo spazio di manovra per l'inversione di marcia. La distanza da osservarsi per le recinzioni dovrà essere:

- viabilità con funzioni sovracomunali, m 3,00 da ciglio strada o comunque dal limite di proprietà dell' ente;
- negli altri casi è possibile, salvo diversa indicazione delle tavole di P.G.T., edificare le recinzioni secondo le prescrizioni specifiche dettate dagli organi superiori.

Sugli edifici esistenti al momento dell'adozione del presente P.G.T. all'interno dei previsti arretramenti e delle fasce di rispetto previste, potranno essere previsti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, comunque che non comportino

incrementi di volume o superficie utile.

d) CORRIDOIO DI SALVAGUARDIA INFRASTRUTTURALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) recepisce l'ipotesi di riqualificazione della Strada Provinciale 394, che in continuità con a SP 1 giungendo da Cittiglio attraversa l'abitato di Laveno.

Il presente Piano delle Regole, recependo le indicazioni del Documento di Piano, individua un corridoio di salvaguardia entro il quale vigono le norme relative alle fasce di rispetto stradale, che consenta l'eventuale soluzione alla viabilità di carattere sovracomunali. All'interno di tale fascia per gli edifici oggi esistenti, fuori del centro edificato, sono consentite solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

e) PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

L'amministrazione Comunale, con propri atti, ha la facoltà di dar seguito alla formazione di nuovi percorsi sia pedonali che ciclabili, oltre a quelli identificati dal presente P.G.T. per promuovere percorsi alternativi, recuperare tracciati storici, il tutto eventualmente segnalato anche da cartelli indicatori.

Gli interventi potranno ricadere sia su spazi pubblici come su spazi privati opportunamente definiti.

f) SENTIERI

Su tutto il territorio comunale è vietata la soppressione e interruzione dei sentieri pubblici esistenti, in particolar modo negli aggregati storici, nelle zone agricole o boscate il tutto per favorire una circolazione sostenibile dal punto di vista ambientale. La modifica, la realizzazione, o il miglioramento degli stessi è subordinata alle necessarie autorizzazioni comunali.

ART. 46 RISPETTO DEI CORPI IDRICI

Sono così denominate le aree destinate al rispetto dei corsi d'acqua, indicate sulle tavole del P.G.T.

Tali aree sono destinate alla salvaguardia dei corsi d'acqua e conseguentemente su di esse è vietata ogni tipo di edificazione. Per gli edifici eventualmente esistenti su tali aree alla data di approvazione del P.G.T. sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda specificatamente le aree di pertinenza dei corpi idrici si demanda alla Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, parte integrante del presente P.G.T.

TITOLO VI°
NORMATIVE INTEGRATIVE

ART. 47 DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE

1. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, secondo le diverse tipologie distributive definite dall'Art. 4 del D.Lgs. 114/98 e dalla L.R... 14/99 qui assunte in guisa di mere tipizzazioni categoriali, secondo una concezione dell'attività commerciale coerente con la l. 241/2011, che sottopone il commercio unicamente a limitazioni di ordine insediativi, funzionali unicamente alla salvaguardia dell'ambiente urbano e degli equilibri viabilistici.

2. La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

3. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli Art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.

4. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- a) alimentare;
- b) non alimentare.

5. In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

6. Le tipologie distributive sono:

- a) esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 150 mq SV;
- b) medie strutture di vendita di prossimità (MSP) = da 150 a 1.500 mq SV.

7. In ogni caso, è escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita e centri commerciali .

a) PROCEDIMENTI DI AUTORIZZAZIONE ALL'APERTURA DI ESERCIZI COMMERCIALI E PROCEDIMENTI URBANISTICO- EDILIZI.

Compatibilmente con le previsioni della legislazione nazionale e regionale, il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio e avviene tramite presentazione, per via telematica al SUAP, di una Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA).

Qualora invece si debba ricorrere a Piano Attuativo l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Le procedure autorizzative seguono le previsioni della DCR 12 novembre 2013 n. X/187 e della DGR 20 dicembre 2013 n. X/11932

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'Art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R... n° 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997 e nella DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti", che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

~~1. In caso di apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, se il privato ricorre alla SCIA, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 o ad altro titolo previsto dalla legge va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla normativa vigente in tema di Scia. Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui agli Art. 41 e 42 della L.R... 12/05 o la S.C.I.A. di cui all'Art. 19 della l. 7 agosto 1990, n. 241, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'Art. 42, comma I della L.R... 12/05 o la documentazione indicata dal citato Art. 19.~~

~~2. L'autorizzazione commerciale (cd. atto unico), ove prevista dalla legge, che produce effetti anche di permesso di costruire deve essere sottoscritta dal responsabile del servizio a cui compete emanare il permesso di costruire.~~

~~3. In caso di intervento su aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione dell'Art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa, nel rispetto della normativa regionale vigente.~~

~~4. L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica, ed il relativo parere della Commissione Paesaggio, deve essere trasmesso alla competente Soprintendenza ai fini della procedura di autorizzazione di cui all'Art. 146 del D.lgs. 42/2004.~~

~~5. In caso di intervento su aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.lgs. 42/04 i progetti devono essere accompagnati da una relazione paesistica secondo quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.~~

~~6. In ogni caso, la conclusione del procedimento di natura urbanistico edilizia deve precedere le determinazioni sulla domande di cui all'Art. 8 del d.Lgs.~~

~~114/1998.~~

~~7. In caso di insediamento di medie strutture di vendita, il principio di contestualità espresso dal presente articolo è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000, relativamente ai quali il rilascio del permesso di costruire è atto dovuto, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A. o SCIA, sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.~~

I centri di telefonia in sede fissa di cui alla L.R... 6/2006 sono ammessi solo all'interno di strutture commerciali diverse dall'esercizio di vicinato o lungo gli assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale individuati dalle tavole del Piano delle Regole. ~~Per le dotazioni di aree a parcheggio valgono le disposizioni di cui al successivo Art. 43 delle presenti norme~~

b) INSEDIAMENTI DI ATTIVITA' COMMERCIALI

1. Gli insediamenti commerciali sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, secondo previsioni che fanno seguito ad una preventiva valutazione, effettuata in sede pianificatoria, delle compatibilità indicative, viabilistiche e con la salvaguardia dell'ambiente urbano.

~~2. Ove le norme del presente piano delle regole ammettano la destinazione d'uso commerciale, è consentito insediare unicamente esercizi di vicinato (VIC).~~

3. Sono consentiti, nei limiti massimi previsti dal presente piano delle regole, gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.

~~4. L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC) è consentito unicamente entro l'area libera appositamente prevista dal piano, se del caso previa variante del piano attuativo vigente sull'area stessa.~~

~~5. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente piano delle regole sono confermate nella loro effettiva consistenza e possono proseguire l'attività — senza necessità di verifiche urbanistiche — sino alla cessazione della stessa.~~

c) DOTAZIONE DI SERVIZI

1. Per le medie strutture di vendita sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:

- a) lo standard minimo è pari al 150% della Slp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;
- b) la dotazione di parcheggi aperti al pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale, immediatamente accessibili.

2. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente piano delle regole, o dei loro aventi causa per subingresso, per atto tra

vivi o mortis causa, di proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali.

d) PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

~~Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di PGT, gli insediamenti commerciali devono rispettare le norme del presente articolo di seguito elencate. Tutti gli interventi di restauro e di risanamento conservativo debbono essere affrontati con cultura del restauro architettonico ed urbano e mai solo come una mera operazione di carattere tecnico.~~

~~Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte finestre e vani vetrine deve sempre essere coerente alle normative sulle Zone di Antica Formazione (Centri Storici).~~

~~Le luci dei negozi e le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato, bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) devono essere del tipo a maglie in metallo colorato o antoni in legno.~~

~~Le insegne e scritte pubblicitarie devono essere inserite entro il vano della vetrina mentre le tende da sole possono contornare il vano dell'apertura. Sono tassativamente vietate le insegne e/o scritte pubblicitarie poste a bandiera o comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici o di uso pubblico (es. farmacie, posti telefonici, rivendite di tabacchi) o per gli esercizi pubblici. Le tende da sole non devono sovrapporsi agli elementi architettonici della fronte e in ogni caso non possono essere poste ad altezza inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede. Sono vietate insegne sulla facciata sopra più vetrine, insegne dinamiche ed elettroniche. I giornali di tipo luminoso possono essere installati solo a cura dell'Amministrazione Comunale. Sono tollerate insegne luminose purché a bassa intensità luminosa e di luce fissa non cangiante e non intermittente.~~

e) NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

La nuova apertura, l'ampliamento o il trasferimento di medie strutture di vendita deve essere prevista all'interno degli Ambiti di Trasformazione o delle zona ZPC.

Non sono ammessi nuovi interventi commerciali e loro ampliamento e trasferimenti senza una articolata integrazione tra la funzione commerciale e le altre funzioni di tipo pubblico e/o private esistenti o da prevedere all'interno del piano attuativo stesso.

Il piano attuativo deve prevedere una sistemazione paesaggistica delle eventuali fasce di rispetto stradale presenti e prevedere idonee ed efficaci soluzioni per il raccordo tra la viabilità ordinaria, sia veicolare che ciclopedonale, e le aree di parcheggio di pertinenza.

Il progetto del piano attuativo dovrà contenere obbligatoriamente:

-studio sulla mobilità ed in particolare sugli effetti del traffico generato comprendente la descrizione della rete infrastrutturale esistente, determinazione dei flussi di traffico esistenti con stima dei momenti di punta, determinazione dei flussi globali e di punta previsti come conseguenza del nuovo insediamento commerciale suddivisi per tipo di traffico (mezzi merci, auto, ciclopedonale) sistemazione dell'area esterna con le

indicazioni dei materiali impiegati per la pavimentazione, le essenze arboree impiegate, la tipologia dell'impianto di illuminazione esterna e la localizzazione dei punti illuminanti;

-previsione dei percorsi carrai, ciclabili e pedonali di accesso alla struttura e la circolazione dei mezzi destinati allo scarico delle merci ed al carico dei rifiuti;

-sistemazione delle aree di sosta con precise indicazioni degli stalli per le vetture, per le vetture utilizzate da persone con ridotta capacità motoria, per le biciclette, per i motoveicoli a due ruote;

-localizzazione e tipologia degli eventuali percorsi coperti e degli eventuali ricoveri fissi dei carrelli per la spesa;

-la correlazione tra l'insediamento commerciale e la presenza o previsione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o private.

f) NORME RIGUARDANTI LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ED I CENTRI COMMERCIALI

~~L'apertura di nuove grandi strutture di vendita e di nuovi centri commerciali non è consentita in tutto il territorio comunale~~

~~**g) CRITERI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI** Tutte le autorizzazioni commerciali dovranno essere rilasciate nel rispetto dei criteri redatti sulla scorta degli indirizzi emanati dalla Regione Lombardia e deliberati dagli organi comunali deputati a tale compito.~~

h) NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

Il commercio al dettaglio su aree pubbliche è disciplinato dal d.lgs. n. 114/98 come modificato dal d.lgs. n. 59/2010 e dagli articoli 16 e seguenti della L.R... 6/2010 e nonché, in fine "secondo quanto previsto dalla D.G.R. 9/1062 del 22 dicembre 2010".

Nei nuclei di antica formazione l'esercizio del commercio su aree pubbliche è regolato da appositi regolamenti in occasione di particolari ricorrenze e festività. In tali zone è vietata la vendita attraverso l'utilizzo di mezzi mobili motorizzati.

Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, l'esercizio del commercio su aree pubbliche è vietato.

i) NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla L.R... 6/2010 e dalla D.g.r. del 23.1.2008 n. 8/6495 e dal d.lgs 59/2010.

Ai sensi del punto 9 dell'Allegato A alla D.g.r. del 23.1.2008 n. 8/6495, il rilascio dell'autorizzazione di cui all'Art. 69 della L.R... 6/2010 per l'apertura, ampliamento o trasferimento di attività di somministrazione, è subordinato alla presenza di adeguati spazi di parcheggio.

La dotazione di parcheggio si intende adeguata quando, ad esclusione dei nuclei di antica formazione, viene dimostrata la realizzazione ex novo di superficie a parcheggio nelle vicinanze del pubblico esercizio pari almeno alla superficie complessiva dell'esercizio o la effettiva disponibilità di aree parcheggio già realizzate e sottoutilizzate. Nel caso in cui non risulti possibile reperire in tutto o in parte la dotazione di parcheggi, potrà essere presentata richiesta di parziale o totale

monetizzazione all'Amministrazione Comunale la quale si riserva di accettare o non accettare tale richiesta.

Nei nuclei di antica formazione, il rilascio dell'autorizzazione di cui all'Art. 69 della L.R... 6/2010 per l'apertura, ampliamento o trasferimento di attività di somministrazione, è subordinato al rispetto, in caso di realizzazione di opere edilizie, a quanto previsto dall'Art. 18 ~~39~~ delle presenti norme.

Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono vietate ad esclusione delle attività legate alle presenze agrituristiche così come previste dalle leggi in materia.

j) NORME PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRI-TURISTICA

~~Le attività agrituristiche sono regolate dalla L.R... n. 96 del 20-2-2006, dalla L.R... n. 7 del 7/2/2000, dal R.R. n. 8 del 24-12-2001 e dagli Art. 59, 60 e 61 della L.R... 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla L.R... 10 del 8-6-2007~~

Le attività agrituristiche sono regolate dalla L.R... n. 96 del 20 febbraio 2006, dalla L.R... 31/2008 come integrata dalla L.R... 25/2011 e dagli Artt. 59, 60, 61 della L.R... 12/2005 e s.m.i. e dal R.R. n. 4 del 6 maggio 2008.

k) NORME PER L'ESERCIZIO DELLA VENDITA DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA

Le modalità e le condizioni per la vendita della stampa quotidiana e periodica sono regolate dal D.Lgs. 24.4.2001 n. 170 e dalla D.g.r. del 10.7.2002 n. 7/0549.

Ai sensi del comma 8 dell'Art. 6 dell'Allegato A alla D.g.r. del del 10.7.2002 n. 7/0549, in mancanza di vigenza e validità del Piano di Localizzazione di cui all'Art. 6 sempre del D.Lgs. 170/01 non possono essere rilasciate nuove autorizzazioni di cui al comma 2 dell'Art. 2 del D.Lgs. 24.4,2001 n. 170 per lo svolgimento delle attività di vendita della stampa quotidiana e periodica sia in punti di vendita esclusivi sia in punti di vendita non esclusivi

Le modalità e le condizioni per la vendita della stampa quotidiana e periodica sono regolate dal D.Lgs. 24.4.2001 n. 170 e dal D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla L. 21 giugno 2017, n. 96 e dalla D.C.R. del 23 giugno 2015 n. X/730.

Ai sensi dell'Art. 4bis del D. Lgs. n. 170/2001 introdotto dall'articolo 64 bis, comma 2, del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, l'apertura di nuovi punti vendita, esclusivi e non esclusivi, anche a carattere stagionale, è soggetta alle disposizioni dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e quindi all'istituto della SCIA.

In base al comma 2 del cit. Art. 4 bis, i Comuni possono individuare le zone nelle quali, tenuto conto del numero dei punti vendita già esistenti in relazione al bacino d'utenza, della domanda, anche stagionale, delle esigenze di sostenibilità ambientale e di viabilità nonché di tutela e salvaguardia delle zone di pregio artistico, storico, architettonico e ambientale, l'apertura di nuovi punti vendita è regolamentata sulla base delle disposizioni regionali vigenti in materia e dei criteri adottati con Intesa in sede di Conferenza Unificata. Nelle more della definizione dell'Intesa sopra indicata, come concordato in Coordinamento Tecnico Interregionale del 19.09.2017 sulla necessità di continuare ad applicare le norme regionali pre vigenti, continua a trovare applicazione la Delibera di Consiglio Regionale n. 730/2015 "Indirizzi regionali per il

riordino del sistema di diffusione della stampa quotidiana e periodica”.

I) NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

Le modalità e le condizioni per l'installazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dalla L.R... 6/2010 e dal "Programma di qualificazione ed ammodernamento della rete di distribuzione dei carburanti" di cui alla D.C.R. del 12 maggio 2009, n. 8/834 **come modificata dalla DGR 28 luglio 2016 n. X/1200.**

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal comma 2 dell'Art. 6 della L.R... 24/04, di seguito vengono individuati i criteri urbanistici, i requisiti e le caratteristiche urbanistiche delle aree sulle quali possono essere installati i nuovi impianti di distribuzione carburanti o realizzare le ristrutturazioni degli impianti esistenti.

L'installazione di nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti è vietata nei nuclei di antica formazione.

Negli altri ambiti è consentita l'installazione di nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli specifici paesaggistici.

Tutti i progetti che riguardano nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio di cui all'Art. 81 della L.R... 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' altresì ammessa l'installazione di erogatori per la ricarica di veicoli elettrici nel rispetto delle medesime previsioni e limitazioni.

Eventualmente prevedere tale possibilità secondo quanto consentito dall'Art. 86 comma 4 bis della L.R... 6/2010 che consente di prevederne l'installazione "anche in altre aree, pubbliche o private" nel rispetto delle norme in materia di occupazione di suolo pubblico"

ART. 48 COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

L'introduzione dello strumento perequativo è motivato anche dalla necessità di minimizzare le disparità di trattamento della proprietà dei suoli e dalla possibilità di favorire il contenimento del consumo di suolo, limitando le spinte espansive della città e incoraggiando assetti urbani compatti e lo sviluppo di interessi per la riqualificazione dell'esistente patrimonio immobiliare.

La L.R. 12/2005 legittima i meccanismi perequativi e compensativi, finanziari ed ambientali quali strumenti utili al raggiungimento di più elevati livelli di condivisione sociale delle scelte, di sostenibilità economica ed ambientale degli interventi nonché di opportunità di attuazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica della città e del territorio e di miglioramento della qualità dei luoghi dell'abitare.

All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto, nonché tra comparti ove le previsioni del piano prevedono incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote, ovvero forme di compensazione tra i fabbisogni dei vari comparti e forme di incentivazione.

Il legislatore, all'Art. 11 della legge 12/2005, ha individuato due modelli di riferimento, per i quali il Documento di Piano deve dare i criteri per orientarne l'applicazione:

— la perequazione a carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale (Art. 11, comma 1);

— la perequazione generalizzata (Art. 11, comma 2), che attribuisce a tutte le aree ricomprese nel territorio comunale un identico indice di edificabilità territoriale. Risultano evidenti i vantaggi che l'utilizzo della perequazione urbanistica offre in termini di concreta attuazione di interventi di riqualificazione o ricomposizione paesaggistica dei tessuti urbani degradati e delle aree di frangia, di realizzazione di corridoi verdi di connessione tra città e territorio rurale, di salvaguardia di visuali significative e valorizzazione di emergenze paesaggistiche, di coerente completamento del sistema del verde e degli spazi pubblici; ma soprattutto consente l'indifferenza localizzativa degli interventi e dei servizi e facilita l'acquisizione delle aree.

Lo strumento perequativo può generare situazioni di convenienza sia per l'amministrazione pubblica sia per l'operatore privato.

Criteri di compensazione, perequazione e incentivazione

È bene porre subito in evidenza che; il sistema applicativo della perequazione urbanistica deve necessariamente generare un gioco a somma positiva.

In questo senso, i vantaggi derivanti dall'applicazione dello strumento possono essere sintetizzati nel modo seguente:

— Convenienza pubblica: per il soggetto pubblico la perequazione è sempre vantaggiosa poiché garantisce l'acquisizione delle aree destinate alla città pubblica e di eventuali diritti pubblici senza oneri per il comune, ma attraverso la concertazione permessa dalla valorizzazione diffusa. In generale, l'attuazione dello strumento

perequativo consente il superamento del “doppio regime dei suoli” e abolisce la differenza tra aree private e aree pubbliche:

-Convenienza privata: per l'operatore privato, invece, la convenienza dello strumento perequativo si ha quando la certezza della valorizzazione della proprietà determinata dallo strumento perequativo è maggiore del rischio imprenditoriale determinato dall'incertezza tipica della tradizionale scelta urbanistica. In particolare, l'attuazione perequativa garantisce l'equità di trattamento tra tutti i proprietari, ed il superamento della decadenza dei vincoli urbanistici (poiché non esistono più). Con l'applicazione dello strumento l'operatore privato, cioè il proprietario, può usufruire di sistemi di incentivazione se previsti in ordine al raggiungimento degli obiettivi di piano.

a) La scelta della perequazione

Come richiamato al punto 2.1.3 della Del. G.R. 29 dicembre 2005 – n. 8/1681, la scelta di avvalersi della perequazione è rimessa alla determinazione del Comune ed è pertanto un'opzione facoltativa e non obbligatoria.

Il PGT non intende optare per la perequazione detta “generalizzata” di cui all'Art. 1, comma 2, che attribuisce a tutte le aree ricomprese nel territorio comunale un identico indice di edificabilità territoriale, fatta esclusione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, in relazione alla necessità di introdurre gradualmente nel processo di gestione del territorio i contenuti innovativi della L.R... 12/2005.

Un particolare di grande impatto nella percezione dei cittadini sarebbe l'attribuzione generalizzata di indici di edificabilità inferiori a quelli fondiari consolidati corrispondenti allo stato di fatto e di massima corrispondenti a quelli previsti dai precedenti strumenti urbanistici; mentre sarebbe comunque da prevedersi un'articolazione degli indici fondiari articolati in relazione alle diverse densità edilizie esistenti, che andrebbero estesi agli eventuali lotti liberi interclusi.

In merito al principio perequativo, il PGT intende introdurre la perequazione a carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale di cui all'Art. 11, comma 1 della L.R... 12/2005; a tal fine definisce criteri coerenti con gli obiettivi quantitativi di sviluppo fissati dal Documento di Piano, attraverso cui la pianificazione attuativa attribuisce i diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione e all'acquisizione delle aree di riqualificazione ambientale.

b) a) La perequazione a carattere circoscritto prevista dal PGT

A tutte le aree di trasformazione è assegnato un indice di edificabilità “proprio” o “di base” valutato in relazione al contesto urbano in cui si colloca.

In alcuni Ambiti di Trasformazione, soprattutto quelli a carattere Ricettivo-Turistico, fermo restando il principio perequativo tra le proprietà, sono le stesse norme regolatrici che prevedono lo sfruttamento della volumetria massima previa definizione di uno Standard Qualitativo, oltre gli Standard di Legge, di indubbia valenza pubblica, eventualmente monetizzabile a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

In altri Ambiti di Trasformazione, ma sempre a carattere Ricettivo-Turistico, la partecipazione del Comune alla trasformazione avviene in forma diretta in quanto nel comparto risultano ricomprese aree di proprietà comunale che serviranno a raggiungere l'indice edificatorio previsto. L'attuatore dovrà provvedere all'acquisizione

dei diritti edificatori risultanti in capo al Comune impegnandosi si contro a mantenere il suolo pubblico alla medesima destinazione, eventualmente convenzionando opere di miglioria e di valorizzazione delle finalità pubbliche .

~~c) La compensazione urbanistica~~

~~A compensazione della cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani o da atti di programmazione, seguendo lo stesso principio ispiratore della perequazione urbanistica, l'Amministrazione attribuisce diritti edificatori definiti "liberamente commerciabili" ai sensi dell'Art. 11 della L.R... 12/2005, definiti per ciascuna area sulla base dei criteri di prevalenza dell'indice fondiario medio dell'area circostante.~~

~~**Questi diritti edificatori possono essere trasferiti su aree in disponibilità dei cedenti nel TUC, anche non soggette a piano attuativo, o su aree di proprietà comunale, che verrebbero assegnate in permuta.**~~

~~Nelle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani o da atti di programmazione, in alternativa è data facoltà al proprietario di realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale mediante accreditamento o stipula di convenzione con il comune per la gestione del servizio (Art. 11, comma 3).~~

~~Il trasferimento dei diritti edificatori sarà ammesso con la sola verifica della superficie permeabile del lotto destinatario e con la verifica delle distanze dai confini di proprietà, tra edifici esistenti e dell'altezza massima di zona.~~

~~d) La disciplina di incentivazione premialità~~

~~1. Il PdR riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale;~~

~~2. Il PdR riconosce il fondamentale interesse generale al perseguimento della migliore qualità paesaggistica del territorio edificato;~~

~~3. Gli interventi che presenteranno, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia che offrano maggiori benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un indice incentivale (Ip) da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (If) attribuito dal PdR.~~

~~Tale indice incentivale potrà determinare un incremento volumetrico o di Slp fino ad un massimo del 15%, ma nei limiti dell'indice massimo prescritto o della percentuale di incremento volumetrico o di slp ammessa dal Piano.~~

~~4. I criteri prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, in relazione agli obiettivi conseguibili:~~

~~**a) In tutto il T.U.C. per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento**~~

~~**1)** per gli interventi che prevedono la realizzazione d'opere di innalzamento della qualità paesaggistica diffusa, di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale , quali filari, siepi, macchie boscate, la~~

~~valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore e di miglioramento della qualità morfologica dei manufatti edilizi e dei giardini; può essere ammesso un incremento fino al 10%. L'accettazione della tipologia di riqualificazione paesaggistica e /o ambientale è delegata alla Commissione Paesaggio.~~

~~2) per interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico, impiego di fonti di energia rinnovabile oltre gli obblighi di legge, interventi di edilizia bio-climatica si attribuisce un incremento fino al 10% per interventi che assicurano una riduzione del fabbisogno energetico superiore almeno del 20% dei valori limite richiesti dalle norme vigenti in materia;~~

~~3) per interventi che prevedono la realizzazione di spazi a parcheggio da cedere all'uso pubblico perpetuo, direttamente accessibili da viabilità aperta a pubblico transito (e quindi esterni ad eventuali recinzioni) quando non previsti quale Standard Funzionale, in misura superiore almeno del 50% della superficie minima prevista dalle presenti norme per i Parcheggi Privati (Art.31) rispetto il volume in progetto, può essere ammesso un aumento del 10%.~~

~~4) per interventi che prevedono rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli dovuti, concernenti progetti che concernono la riqualificazione, la manutenzione straordinaria di infrastrutture e/o attrezzature pubbliche la definizione della quantità premiale di volume o di superficie lorda di pavimento potrà essere definita attraverso la determinazione del costo delle opere che in eccedenza agli obblighi di legge o a quanto stabilito dal PGT per ciascun ambito, verranno proposte dall'attuatore privato. La determinazione del costo dell'intervento deve essere effettuata utilizzando il listino prezzi del Bollettino di Milano dell'anno in corso. Quindi applicando il criterio che ad ogni 150 € di opere realizzate (valore che potrà essere oggetto di variazione e/o aggiornamento tramite apposito delibera di Giunta), corrisponda un incremento volumetrico di mc. 1 ed una SLP di 0,35 mq, si determina la quantità premiale complessiva. La spesa utilizzabile per il conteggio della premialità è quella al netto di eventuali scomputi di Oneri di Urbanizzazione~~

~~Le premialità di cui sopra possono essere anche cumulate nell'ambito dello stesso intervento, ma comunque senza mai superare l'indice massimo ammesso di 0,15 mc/mq.~~

b) Per interventi ricadenti in centro storico:

~~interventi che prevedono il recupero, la ristrutturazione o l'apertura di piccole attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali e pubblici esercizi), in tale caso, potranno usufruire di una riduzione del contributo di costruzione fino al 30%.~~

~~interventi che prevedono l'abbattimento di manufatti fatiscenti, in grave stato di degrado sia strutturale che igienico, che non fanno parte di una cortina dell'edificio, e possibilmente di tipo Isolati, i volumi relativi possono essere trasferiti in aree del tessuto consolidato ovvero in ambiti di completamento; in tal caso il volume da considerare nel trasferimento corrisponderà a quello del volume demolito (calcolato vuoto per pieno), maggiorato del 15%. Sarà cura del proprietario provvedere alla demolizione dei manufatti interessati e ripristinare con cura gli spazi liberi che di conseguenza verranno creati. L'incremento volumetrico da calcolare sul volume esistente potrà essere elevato al 30% se l'area rimasta libera dagli edifici a seguito~~

della loro demolizione, verrà ceduta gratuitamente alla Amministrazione comunale

~~— che contemplano la riqualificazione totale degli edifici comprese le facciate prospicienti spazi e luoghi pubblici, i proprietari potranno usufruire della riduzione del 30% del contributo del costo di costruzione.~~

~~c) per interventi di nuova costruzione in Ambito di Ricucitura Convenzionato (ARC):~~

~~la premialità massima dall' indice Fondiario di 0,3 mc/mq a 0,5 mc/mq, sarà ottenuta raggiungendo un' indice non minore di 0,2 mc/mq quale risultato ottenuto nella compilazione della Tabella Incentivi “ allegato 1 al presente Apparato Normativo , per gli interventi previsti in tema di “Qualità Paesaggistica”, “Qualità Ambientale”, “Qualità Infrastrutturale” e “Qualità dei servizi abitativi” del progetto convenzionato.~~

~~Qualora si raggiunga un indice di calcolo inferiore a 0,2 la premialità massima sarà applicabile nella consistenza dell'indice calcolato, se invece detto indice calcolato risulterà maggiore a 0,20 l'indice di premialità massima applicabile sarà comunque 0,20 mc/mq.~~

~~d) Per interventi in Ambiti di Trasformazione e P.I.I.~~

~~Nessuna premialità applicabile in quanto gli ambiti di trasformazione prevedono già il rapporto edificabilità benefici pubblici.~~

~~Per i P.I.I. di futura approvazione, l'Amministrazione Comunale avrà invece la facoltà di far applicare le norme della premialità per il T.U.C. di cui al precedente punto “d).4.a”, qualora l'intervento dimostri la sua importante finalità pubblica.~~

~~5. Gli interventi nei quali verranno utilizzati tali incentivi dovranno essere attuati mediante Piani attuativi o Permessi di Costruire convenzionati che dovranno essere subordinati alla trascrizione di un atto che dovrà essere annotato nel registro dei Diritti edificatori Comunale (se costituito) o nei registri pubblici immobiliari, e dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti, e dove si concorderà la presentazione di una polizza fidejussoria “a prima richiesta” a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.~~

~~6. ————— In caso d'inadempimento, che costituisce irregolarità edilizia e che deve essere accertato prima del rilascio del certificato di agibilità, la polizza medesima è a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.~~

~~7. ————— Gli Indici premiali non determineranno aumento di Superficie Coperta, mentre dovrà comunque essere sempre garantito il rapporto di Superficie Filtrante.~~

e) La compensazione urbanistica

A compensazione della cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani o da atti di programmazione, l'Amministrazione attribuisce diritti edificatori definiti “liberamente commerciabili”, ai sensi dell'Art. 11 della L.R... 12/2005.

L'istituzione della compensazione, ha come finalità l'attribuzione di un “ristoro” per quelle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale,

costituito dal riconoscimento di un diritto edificatorio da spendere sul mercato immobiliare comunale.

Il diritto edificatorio assegnato, viene definito come indice compensativo (IC) e deve tenere conto del volume dell'eventuale fabbricato insistente sulle aree suddette, calcolato vuoto per pieno fuori terra, copertura compresa.

Nel Piano dei Servizi del PGT sono state indicate le aree destinate a dotazioni territoriali ricomprese nell'assetto infrastrutturativo e gravate da vincolo pre-espropriativo.

Ai proprietari di tali aree, in caso di loro richiesta o di iniziativa ablatoria dell'Amministrazione cui faccia seguito il consenso del proprietario, sono attribuiti crediti compensativi.

Il valore assegnabile per metro quadro oggetto di cessione al Comune di aree previste nel Piano dei Servizi viene così stabilito:

- le aree che il piano dei servizi ha previsto come necessarie per integrare la dotazione dei parcheggi comunali, verranno compensate con 0,40 mc/mq;
- le aree che il piano dei servizi ha previsto come necessarie per integrare la dotazione di aree verdi, a parco per il verde gioco e sport e per servizi tecnologici, verranno compensate con 0,20 mc/mq;
- le aree che il piano dei servizi ha previsto come necessarie per integrare la dotazione delle attrezzature pubbliche, verranno compensate con 0,40 mc/mq;
- le aree che il Piano dei Servizi definisce come aree di rispetto cimiteriale, verranno compensate con 0,20 mc/mq.

Possono essere oggetto di compensazione anche altre aree non individuate specificatamente nel Piano dei Servizi, ma che a seguito di accordi con l'Amministrazione Comunale, anche al fine di conseguire benefici pubblici, siano ritenute idonee per essere cedute gratuitamente e volontariamente.

Lo sfruttamento dei crediti compensativi, assegnati contestualmente alla cessione gratuita a vantaggio del Comune delle aree destinate all'assetto infrastrutturativo, avviene tramite Permesso di Costruire convenzionato.

Il trasferimento dei diritti edificatori sarà ammesso nel Tessuto di espansione TdE e nel tessuto della densificazione TdD, con il limite del rispetto della superficie permeabile, delle distanze dai confini di proprietà, dagli edifici esistenti, dalle strade e dell'altezza massima di zona prescritte dalle norme di zona per il lotto destinatario. Negli ARC "Ambiti di ricucitura convenzionati", è possibile trasferire i diritti edificatori compensativi, nel rispetto dell'indice massimo ammesso di 0,50mc/mq, così come prescritto dall'Art. 23 delle presenti norme di Piano.

Nelle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani o da atti di programmazione, in alternativa è data facoltà al proprietario di realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale mediante accreditamento o stipula di convenzione con il Comune per la gestione del servizio (Art. 11, comma 3 della L.R... 12/2005).

f) La disciplina di incentivazione-

Gli interventi che presenteranno, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia, potranno usufruire di un indice incentivale (Ip) da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (If) attribuito dal PdR.

Tale indice incentivale potrà determinare un incremento volumetrico o di Slp fino ad un massimo del 15%.

I diritti incentivali possono essere utilizzati solo nelle aree di intervento che li hanno generati.

Gli interventi per i quali è possibile conseguire il riconoscimento dell'indice incentivale sono quelli :

a.1. idonei a garantire un innalzamento della qualità paesaggistica diffusa, mediante elevati livelli di qualità morfologica dell'assetto esteriore dei manufatti, garantiti dall'adesione ad almeno cinque impegni, tra quelli previsti da apposita scheda, qui di seguito riportata, relativa ai profili compositivi delle facciate, degli elementi esterni e dei parchi-giardini; in tali casi la misura incentivale può giungere sino al 15%;

a.2. di demolizione di superfetazioni o di modesti manufatti pertinenziali (legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli, e simili preesistenti alla data di adozione del PGT e di cui sia dimostrata la lecita realizzazione); in quest'ultimo caso il volume demolito (calcolato vuoto per pieno), maggiorato del 15%, può essere utilizzato per l'ampliamento del fabbricato principale nel rispetto dei parametri edilizi prescritti per il tessuto in cui ricade l'intervento;

a.3. idonei a garantire una riqualificazione ambientale mediante la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'areale agro-naturale tramite filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati agro-silvo-pastorali, storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore ovvero tramite altre soluzioni positivamente valutabili dall'amministrazione comunale; in tali casi la misura incentivale può giungere sino al 10%;

a.4. che prevedono la realizzazione di spazi a parcheggio da cedere all' uso pubblico perpetuo, direttamente accessibili da viabilità aperta a pubblico transito (e quindi esterni ad eventuali recinzioni), in misura superiore almeno del 50% della superficie minima prevista dalle presenti norme per i Parcheggi Privati (Art.31, può essere ammesso un aumento del 10%.

Gli interventi, nei quali verranno utilizzati tali incentivi dovranno essere attuati mediante Piani Attuativi o Permessi di Costruire convenzionati, subordinati alla trascrizione di un atto da annotare nel Registro dei Diritti Volumetrici Comunale, dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti, e dove si concorderà la presentazione di polizza fidejussoria assicurativa o bancaria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.

La polizza è a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa in caso di inadempimenti accertati durante i lavori o prima del rilascio del certificato di agibilità.

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori dovrà essere presentata al Comune una Dichiarazione di regolare esecuzione delle opere oggetto di assegnazione di incentivi, sottoscritta dal titolare della pratica edilizia e dal

progettista o da un tecnico abilitato.

A) SCHEDA DI VERIFICA INNALZAMENTO DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica, può intervenire per gli interventi idonei a garantire un innalzamento della qualità paesaggistica diffusa mediante l'adesione ad almeno cinque impegni tra quelli previsti nella presente scheda.

Il coefficiente di incentivazione architettonica- paesaggistica (I incA) viene determinato dalla Commissione paesaggio attraverso i seguenti criteri:

N.°	Impegni assunti per innalzamento della qualità paesaggistica	Requisiti realizzati	Requisiti garantiti dal progetto	Verifica Amministrazione e comunale (NOTE)
1	Stilema architettonico coerenza con l'intorno	Coerenza con le regole morfologiche e tipologiche del luogo: ritmi, moduli dimensionali, allineamenti, orientamento, giacitura, altezze, forme naturali del suolo	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		Coerenza con il linguaggio architettonico e ai riferimenti culturali del contesto in cui ricade	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
2	Coerenza della composizione delle facciate percepibili da spazi pubblici	Ritmo delle aperture	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		Coerenza del rapporto vuoti e pieni	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		Recupero e valorizzazione elementi architettonici anche decorativi	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		Riordino o eliminazione di condutture, contatori, ripetitori, antenne dalle facciate percepibili da spazi pubblici	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
3	Qualità dei microelementi	qualità delle cromie proposte	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		scelta dei componenti di dettaglio della facciata (serramenti, soglie, davanzali, parapetti, rivestimenti, manti di copertura, comignoli)	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		Impiego di materiali e sostanze di origine naturale	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
4	Qualità delle aree pertinenziali	Pavimentazioni scelte in ragione delle caratteristiche del sistema paesaggistico di riferimento con utilizzo di materiali connotativi del	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	

		luogo		
		Recinzioni con identità linguistica conforme al contesto e/o con caratteristiche di trasparenza verso le aree verdi private.	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
5	Qualita' spazi verdi	Area esterne equipaggiate con vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	
		Inserimento di alberature con funzione di delimitazione degli spazi aperti, schemi visuali, zone d'ombre, effetti prospettici, trasparenze verdi	Basso <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input type="checkbox"/>	

VALORE ASSEGNATO AI GRADI DI VALUTAZIONE

Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti

CALCOLO DELL'INCENTIVAZIONE VOLUMETRICA (massimo assegnabile il 15% della volumetria ammessa)

da 2 a 12 punti	FINO AL 25% DELL'INCENTIVO
da 13 a 25 punti	FINO AL 50% DELL'INCENTIVO
da 26 a 38 punti	FINO AL 75% DELL'INCENTIVO
oltre 39 punti	FINO AL 100% DELL'INCENTIVO

g) La disciplina della premialità

I diritti premiali sono i titoli volumetrici assegnati ai proprietari che abbiano assunto oneri connessi all'obiettivo di migliorare il contesto edilizio, di incrementare l'infrastrutturazione pubblica e l'implementazione della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, secondo le previsioni espresse dal PGT. I diritti premiali sono commerciabili.

Gli incrementi volumetrici ottenibili dall'applicazione di tale criterio, non rientrano in quelli attribuiti a titolo incentivale, ma comunque non dovranno mai superare l'indice di zona ammesso di 0,15 mc/mq.

Il trasferimento dei diritti edificatori sarà ammesso nel Tessuto di espansione TdE e nel tessuto della densificazione TdD e negli ARC "Ambiti di ricucitura convenzionati".

I criteri prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento della premialità:

a) per interventi che prevedono rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli dovuti,

concernenti progetti finalizzati alla riqualificazione, la manutenzione straordinaria di infrastrutture e/o attrezzature pubbliche la quantità premiale di volume o di superficie lorda di pavimento, potrà essere definita attraverso la determinazione del costo delle opere che in eccedenza agli obblighi di legge o a quanto stabilito dal PGT per ciascun ambito, verranno proposte dall'attuatore privato. La determinazione del costo dell'intervento deve essere effettuata utilizzando il listino prezzi del Bollettino di Milano dell'anno in corso. Quindi applicando il criterio che ad ogni 150 € di opere realizzate (valore che potrà essere oggetto di variazione e/o aggiornamento tramite apposito delibera di Giunta), corrisponda un incremento volumetrico di mc. 1 od una SLP di 0,35 mq, si determina la quantità premiale complessiva. La spesa utilizzabile per il conteggio della premialità è quella al netto di eventuali scomputi di Oneri di Urbanizzazione;

b) per interventi che prevedono l'abbattimento di manufatti fatiscenti, in grave stato di degrado sia strutturale che igienico, che non fanno parte di una cortina dell'edificato, e possibilmente di tipo Isolati, i volumi relativi possono essere trasferiti in aree del tessuto consolidato ricadenti Tessuto di espansione TdE e nel tessuto della densificazione TdD e negli ARC "Ambiti di ricucitura convenzionati"; in tal caso il volume da considerare nel trasferimento corrisponderà a quello del volume demolito (calcolato vuoto per pieno), maggiorato del 15%. Il proprietario dovrà provvedere alla demolizione dei manufatti interessati e ripristinare con cura gli spazi liberi che di conseguenza verranno creati. L'incremento volumetrico da calcolare sul volume esistente potrà essere elevato al 30% se l'area rimasta libera dagli edifici a seguito della loro demolizione, verrà ceduta gratuitamente alla Amministrazione comunale.

Gli interventi che determinano diritti edificatori premiali, dovranno essere attuati mediante approvazione di Piano Attuativo o rilascio di Permesso di Costruire subordinato alla trascrizione di un atto, nel Registro comunale dei diritti volumetrici, dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi, da entrambe le parti e dove si concorderà sulla presentazione di polizza fidejussoria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.

Nel caso in cui si riscontrassero irregolarità edilizie negli interventi, la polizza medesima verrà utilizzata a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o oblativa, ove le irregolarità stesse non vengano rimosse direttamente e volontariamente da parte del responsabile.

h) precisazioni generali relative alle modalità di utilizzo /trasferimento dei diritti edificatori

Al fine di precisare meglio le modalità di utilizzo/trasferimento dei diritti compensativi, incentivali e premiali, si definiscono qui di seguito, le aree di atterraggio dove tali diritti possono essere sfruttati.

1. per interventi in Ambito di Ricucitura Convenzionato (ARC):

La possibilità di incrementare l'indice massimo ammesso, dall'indice Fondiario di 0,3 mc/mq assegnato dalle norme di PGT, sino all'indice massimo realizzabile di 0,5 mc/mq, potrà essere ottenuta con il ricorso alla disciplina incentivale, compensativa e premiale, nella consistenza risultante dall'applicazione di tale disciplina e comunque

sino a un indice incrementale massimo di 0,20 mc/mq.

2. per interventi nei tessuti di espansione TdE e nel tessuto della densificazione

TdD: è ammesso l'utilizzo dei diritti incentivati, che potranno sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (If) attribuito dal PdR con un incremento volumetrico o di Slp fino ad un massimo del 15%; potranno inoltre ricevere i diritti compensativi, con il rispetto della superficie permeabile, delle distanze dai confini di proprietà, dagli edifici esistenti dalle strade e dell'altezza massima di zona prescritte dalle norme di zona per il lotto destinatario.

3. Per interventi in Ambiti di Trasformazione e P.I.I.

Nessuna premialità applicabile in quanto gli ambiti di trasformazione prevedono già il rapporto edificabilità-benefici pubblici.

Per i P.I.I. di futura approvazione, l'Amministrazione Comunale avrà invece la facoltà di far applicare le norme della premialità, qualora l'intervento dimostri la sua importante finalità pubblica.

ART. 49 BOZZA DI CONVENZIONE

Per tutti gli interventi Convenzionati, per quelli che prevedono premialità e per i piani attuativi, è prevista ~~i progetti prevederanno~~ la sottoscrizione di una apposita Convenzione approvata con delibera della Giunta comunale.

Di seguito si riporta una bozza di Convenzione-tipo ex Art. 28-bis D.P.R. n. 380/2001 per interventi assentiti con Permesso di Costruire Convenzionato, eventualmente da integrarsi con indicazioni legislative sopravvenute e riferimenti o vincoli riportati nelle norme delle singole zone omogenee di intervento, ferma restando in ogni caso la facoltà dell'Amministrazione di inserire previsioni ulteriori e diverse.

SCHEMA TIPO CONVENZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX ART. 28-BIS D.P.R. N. 380/2001

Comune di LAVENO MOMBELLO (Provincia di Varese)

Permesso di costruire convenzionato Laveno Mombello - Via _____ Richiedente

BOZZA DI CONVENZIONE

allegato a permesso di costruire n. _____ del _____
Determinazione esecutiva dal _____ copia conforme

Repubblica Italiana

Oggi, _____, presso il Municipio di Laveno Mombello avanti a me
_____, segretario comunale, si sono
personalmente costituiti i sig.ri:

da una parte:

arch. _____, nato a _____, il _____, il quale
interviene non in proprio ma quale organo del
Comune di LAVENO MOMBELLO (VA), P. IVA _____, che dichiara di
agire ed in forza del decreto sindacale di nomina n. _____ del
_____ ed in attuazione del vigente Piano delle Regole, ente pubblico locale da
ora anche denominato 'COMUNE' dall'altra parte:

Sig. _____, cf. _____, nato a _____, il _____,
residente a _____, Via _____, n. _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto
(non in proprio, bensì quale amministratore delegato della società _____
_____, giusti i poteri attribuitigli in conformità allo statuto societario e
comunque in forza del titolo di proprietà (atto notaio _____, del _____
_____, rep. _____: compravendita da
_____) mappali _____, _____, al Fg. _____ sezione censuaria di

da ora anche denominato 'ATTUATORE'

* * *

Detti comparenti, della cui identità io, Ufficiale rogante, sono certo, di comune
accordo

- dichiarano di rinunciare, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni ai sensi dell'Art. 48 della Legge 16.02.1913, n. 89;
- dichiarano congiuntamente di agire in vista della attuazione del vigente Piano delle Regole;
- per l'effetto, mi richiedono affinché riceva quest'atto costituente parte essenziale del permesso di costruire in corso di rilascio, al quale

premettono che:

l'ATTUATORE è proprietario del compendio immobiliare avente estensione complessiva, desunta da rilievo strumentale, pari a mq.

_____, sita in Laveno Mombello Via _____, mapp. _____; l'

ATTUATORE è nel pieno, legittimo, esclusivo ed indisturbato possesso e godimento del compendio, giusto atto di acquisto del

_____;

le aree sopra indicate sono gravate da vincolo paesaggistico dichiarato con D.M.
_____ e sono inserite da vigente PGT nel
tessuto _____;

il PGT consente la formazione del manufatto per cui è stato richiesto permesso di costruire a condizione che venga stipulata una convenzione volta a regolamentare i profili giuridici del rapporto intercorrente con l'Amministrazione Comunale;

L'ATTUAUTORE, ad esito di una pluralità di sessioni di puntuazione e progressivo affinamento dei contenuti progettuali e prestazionali, convocate dal Responsabile del Servizio Tecnico ai sensi dell'Art. 11, comma I-bis, della l. 7 agosto 1990, n. 241, ha presentato una articolata proposta progettuale che, in linea con le norme-direttive deducibili dal PGT, che prevede:

- dal punto di vista urbanistico, la formazione di _____,
- dal punto di vista infrastrutturativo, la formazione delle seguenti opere di pubblica utilità:

- 1.
- 2.
- 3.

, la cui esecuzione si configura quale adempimento dello standard qualitativo; dal punto di vista prestazionale l'assunzione dei seguenti oneri di efficientemente energetico e di innalzamento della qualità paesaggistica:

- 1.
- 2.
- 3.

(da compilarsi in caso di intervento in ambito di A.R.C.)

Che l'ATTUATORE in forza degli interventi prestazionali e infrastrutturali da realizzarsi e sopra descritti, ha compilato la TABELLA INCENTIVI-PREMIALITA' di cui all'Art. 48 punto d) dell' Apparato Normativo del PGT ottenendo la premialità volumetrica aggiuntiva di _____mc/mq

TUTTO CIO' PREMESSO,

a valere quale cornice convenzionale dell'attuazione del permesso di costruire e ad integrazione e specificazione dei disposti di legge,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e si hanno qui per letteralmente trascritte; in particolare, per il COMUNE le opportunità di innalzamento delle dotazioni territoriali ed il perseguimento degli obiettivi ambientali paesaggistici perseguibili mediante le prestazioni assunte dalla parte attuatrice costituiscono, secondo le previsioni del PGT, motivi essenziali per l'espressione del consenso.

Art. 2 - L'attuazione del permesso di costruire avverrà per unico lotto in conformità alle previsioni dello stesso ed alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in totale conformità alle previsioni degli allegati grafici ed elaborati tecnici che sono depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Laveno Mombello, più precisamente composti da:

_____.

Art. 3 – L' ATTUATORE, oltre ad avere già corrisposto a mezzo reversale n. ___del _____, la somma di ___a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (salvo scomputo),

si obbliga irrevocabilmente e senza riserve:

- a dare attuazione al permesso di costruire avente oggetto l'area descritta nelle premesse, entro il termine massimo di tre anni, con avvio dei lavori entro un anno;

riconosce irrevocabilmente e senza riserve:

- come di essere tenuto a realizzare comunque - anche in caso di mancata

attuazione o di parziale attuazione delle iniziative costruttive per fatto non dipendente dall'Amministrazione Comunale di Laveno Mombello - le opere qualificate in guisa di standard qualitativo;

si obbliga irrevocabilmente e senza riserve

- ad attuare, entro i termini massimi previsti dal cronoprogramma allegato, tutte le opere di urbanizzazione identificate dalla apposita scheda e precisamente finalizzate alla formazione di:

- 1.
- 2.
- 3.

le predette opere costituiscono urbanizzazione primaria, ai sensi dell'Art. 4 della l. 29 settembre 1964, n. 847, e sono direttamente connesse all'intervento urbanistico;

Per la loro realizzazione si applica l'Art. 36, commi 3 e 4, del D.Lgs. 50/2016 (da declinare a seconda che si tratti di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, di importo inferiore o superiore alla soglia di rilevanza comunitaria).

Per effetto del mandato ricevuto, l' ATTUATORE assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando l'amministrazione comunale mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il Comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi;

il soggetto attuatore terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti.

alle predette opere è attribuito un valore stipulativo pari a

_____ e l'Ufficio Tecnico Comunale curerà le prescritte comunicazioni alla Corte dei Conti;

ad esito del collaudo le predette opere, unitamente ai sedimi per mq._____, a cui è attribuito un valore stipulativo di _____euro, passeranno definitivamente in possesso del Comune di Laveno Mombello, mentre la proprietà viene ceduta contestualmente alla stipula della presente convenzione, con oneri di frazionamento a carico dell' ATTUATORE medesimo.

L'ATTUATORE, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, presenta polizza fideiussoria a prima richiesta, senza beneficio della preventiva escussione e con rinuncia all'eccezione di cui all'Art. 1957, comma II, del Codice Civile, prestata dalla Compagnia (primario Istituto bancario o assicurativo di comprovata solidità, abilitato ai sensi di legge), coobbligata in solido con l'ATTUATORE, in data per un importo pari a Euro

Tale polizza verrà svincolata – unicamente in seguito a formale atto del comune – solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni previste in Convenzione a carico dell'ATTUATORE, comprovato da collaudo tecnico delle opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali.

In caso di inadempimento o ritardo nell'esecuzione degli obblighi assunti con la presente Convenzione, il Comune potrà escutere detta fideiussione, previa diffida ad

adempire trasmessa per lettera raccomandata o posta elettronica certificata, con la prescrizione di almeno 15 giorni per gli adempimenti, trascorsi infruttuosamente i quali sarà libero di escutere senza ulteriori avvertimenti.

L'ATTUATORE autorizza - senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione – l'amministrazione a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Nel caso in cui l'ammontare del costo delle opere, desunto dai progetti esecutivi, superasse quello inizialmente garantito, l'ATTUATORE dovrà integrare l'importo della fideiussione a copertura del maggior costo.

L'ATTUATORE garantisce che le aree cedende sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti o non apparenti (ad esclusione di servitù per sottoservizi quali reti ed impianti tecnologici), da usufrutti ed usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie.

Per l'ipotesi di inadempimento o ritardo nell'esecuzione delle opere, l'ATTUATORE autorizza - senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione – l'Amministrazione a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Con l'esecuzione – esatta e tempestiva – delle obbligazioni infrastrutturali ut supra, la società attuatrice assolve agli oneri di diritto pubblico derivanti dall'approvazione del Progetto Convenzionato e garantisce il proprio apporto alla implementazione del patrimonio di dotazioni collettive costituenti la città pubblica, garantendo che il carico insediativo indotto delle funzioni insediande non abbia a scaricarsi sulla collettività.

Le parti si danno atto che il valore delle cessioni e delle infrastrutturazioni esorbita ampiamente l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputati: tuttavia la parte attuatrice per nessuna ragione potrà richiedere indennizzi e compensazioni ulteriori; l'eventuale mancata realizzazione di parte degli interventi previsti dallo strumento urbanistico attuativo non darà titolo a rimborsi od alla riduzione delle altre obbligazioni gravanti sulla parte attuatrice; restano dovuto il costo di costruzione, nella misura di legge, da calcolarsi secondo le previsioni vigenti.

Art. 4 - Il permesso di costruire beneficia di una attribuzione premiale di volumetria in ragione delle prestazionali sopra indicate. Per l'effetto, l'Amministrazione Comunale di riserva di effettuare in ogni momento le più opportune verifiche ed il permesso di costruire potrà essere revocato in caso di mancata effettuazione delle opere funzionali al raggiungimento dei parametri prestazionali indicati nel progetto.

Art. 5 - Rimangono a carico dell'ATTUATORE tutte le opere previste nel progetto anche al fine dell'adempimento alle obbligazioni prestazionali assunte e quelle di sistemazione delle aree di proprietà privata e di allacciamento degli edifici alle reti dei servizi comunali previste nei progetti; per quanto concerne gli allacciamenti alla rete della fognatura comunale, sarà assicurata la conformità degli scarichi alle disposizioni vigenti, con costi di allacciamento a carico dell'ATTUATORE.

Art. 6 – Resta fermo l'onere di acquisizione della autorizzazione paesaggistica e di ogni ulteriore assenso necessario all'avvio dei lavori.

Art. 7 - In sede di progettazione esecutiva, dovranno essere rigorosamente rispettati i criteri che hanno condotto l'Amministrazione ad un giudizio di ammissibilità della proposta progettuale. E' tassativamente esclusa la possibilità di varianti non previamente autorizzate dal Comune consentire alla stessa la verifica del rispetto degli obblighi prestazionali.

Art. 8 – L' ATTUATORE, in caso di alienazione degli immobili oggetto della presente

convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: "L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Laveno Mombello in data rep. n., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all'attuazione del progetto convenzionato nei confronti del Comune di Laveno Mombello, in solido con la parte venditrice". Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, l'ATTUATORE rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

Art. 9 - Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dell'ATTUATORE.

Art.10 – L' ATTAUTORE dà atto e riconosce che l'esatta osservanza degli impegni con essa assunti costituisce il presupposto necessario per il riconoscimento e mantenimento dell'agibilità delle strutture da realizzarsi in attuazione del Progetto Convenzionato.

Art. 11 - Ogni variazione e integrazione della presente convenzione dovrà essere concordata tra le parti e approvata dal competente organo del Comune. Per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali regolanti la materia urbanistica ed edilizia ed alle norme del Piano di Governo del Territorio e del Regolamento Edilizio del Comune di Laveno Mombello ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

Art. 12 - Le parti si danno atto che ogni controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione del presente atto resta attratta ex lege alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo

Art. 13 - Le parti rinunciano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e in possesso dei requisiti di legge come esse mi affermano, dispensano me Ufficiale Rogante dalla lettura di tutti gli allegati, dichiarandomi di ben conoscerne i contenuti e confermandomi che sono effettivamente allegati alla presente convenzione e ne fanno parte integrante le deliberazioni e gli elaborati del progetto di permesso di costruire sotto elencati, debitamente sottoscritti dai contraenti, e da me Ufficiale Rogante:

A - titolo di proprietà della parte attuatrice; B - elaborati tecnici del progetto;

C - computi metrici

D - scheda oneri prestazionali E_____ F__.

Letto, approvato e sottoscritto, in _____

Il Comune

L' ATTUATORE

DA ELIMINARE

Comune di Laveno Mombello

Allegato all' Apparato Normativo del Piano delle Regole art. 48 premialità

(da utilizzare negli interventi in ambito di Progetto Convenzionato in zone ARC)



Tabella Incentivazioni-premialità zone A.R.C.			Punteggio assegnabile	Punteggio assegnato	Wert. I.T.C.	Indice Moltiplicat. ore	s.m.	Indice Premiale Calcolato
A - Qualità Paesaggistica								
1	Usò Pietra a vista	Letture di particolari di facciate, di muri di sostegno, di elementi strutturali con richiamo agli elementi storici del paesaggio lacustri, rifiniti in pietra naturale tipica delle nostre località	2					
2	Tetto alla lombarda	Struttura in legno a vista in travature principali e secondarie, e finitura in cappa di laterizio a lettura storica	3					
3	Bio-Architettura	Costruzione secondo gli elementi della Bio-Edilizia con assenza di strutture portanti in cemento armato, e finiture a base di calce e/o legno naturale.	1					
4	Progetto del Verde	Redazione, quando non previsto dalla normativa, di un progetto di sistemazione del giardino/parco pertinenziale redatto da un agronomo o da un tecnico paesaggista, che preveda l'utilizzo di piantumazioni autoctone	2					
5	Aumento Superficie drenante	Previsione di una superficie drenante maggiore al 50% della superficie fondiaria	3					
6	Pavimentazioni esterne in pietra	Utilizzo di pavimentazioni esterne in pietra ad opus incertum ad acciottolato, arricchito da cordature in granito	2					
7	Serramenti esterni con persiane	Utilizzo del classico serramento alla Lombarda costituito da finestre e porte finestre con semplice specchiatura a vetro e persiane di oscuramento a cantinelle; sarà preferita la finitura naturale, ma saranno comunque ammesse finiture in tinta appropriata al progetto	3					
8	Valore paesaggistico	architettonico Richiesta di specifico parere della Commissione Paesaggio qualora non richiesto per una valutazione paesaggistica dell'intervento in zona non vincolata, che esprima un'alta valenza architettonica paesaggistica	5					
9	Opere di ingegneria naturalistica	Utilizzo di particolari soluzioni di ingegneria naturalistica al fine di contenere dislivelli di terreno, smottamenti, riempimenti ecc....	2					
10	Finiture Facciate	Utilizzo di intonaci naturali a base calce per finiture tipiche dell'architettura storica.	2					
sommano----->			25			x 0,008	=mc/mq	0,00
B - Qualità Ambientale								
1	Casa Passiva	Costruzione di edificio ad alta efficienza energetica con recuperatori di calore, ed autonomia funzionale dal punto energetico. Progetto termotecnico allegato al progetto	15					
2	Classe Energetica "A"	Costruzione di edificio ricadente nella classe energetica "A" della normativa Regionale vigente. Dati risultanti dall'art.8 della DGR 8745/2008	10					
3	Classe Energetica "B"	Costruzione di edificio ricadente nella classe energetica "B" della normativa Regionale vigente. Dati risultanti dall'art.8 della DGR 8745/2008	7					
4	Usò Pannelli Solari integrati al riscaldamento	Integrazione all'impianto di riscaldamento con utilizzo di collettori solari integrativi per una produzione di almeno il 20% della potenzialità richiesta per il riscaldamento. Dati risultanti da art.8 della DGR 8745/2008	2					
5	Usò Pannelli Fotovoltaici	Impianto integrato di pannelli fotovoltaici avente una produzione di energia pari o maggiore a 3 kw/h. Dati desunti da schema di progetto elettrico.	2					
6	Geotermia	Utilizzo di impianti di riscaldamento alimentati da sistemi di geotermia con pompe di calore e sonde interrate. Dati desunti dal progetto termotecnico allegato alla pratica edilizia	3					
7	Impianti domotici	Realizzazione di un impianto domotico a seguito specifico progetto, dove vengono gestiti i sistemi di illuminazione e gestione dei controlli elettrici in modo da ottimizzare il consumo di energia elettrica anche con ripartitori di carico, differenziali di linea ecc....	3					
sommano----->			27	0		x 0,008	=mc/mq	0,00

C - Qualità infrastrutturale						
1	Maggiori Standard urbanistici	Previsione di cessione di aree per standard urbanistici superiore del 30% alle dotazioni minime previste dalla normativa, normativo applicabile anche per gli spazi già individuati in PGT	10			
2	Maggiori Opere Pubbliche	Previsione di realizzare standard per opere pubbliche, per un importo maggiore del 50% di quelle previste dalla normativa vigente; la verifica sarà fatta con applicazione del Listino Opere Edili di Milano per il trimestre corrispondente al progetto	10			
3	Standard Qualitativo	Previsione di effettuare o concorre a realizzare, anche in parte, uno Standard Qualitativo non previsto dalla normativa vigente, che richieda un intervento progettuale, o funzionale, o di monetizzazione economica superiore al 200% degli Oneri di Urbanizzazione afferenti l'intervento al netto della premialità acquisita. La valutazione dovrà essere fatta in Convenzione previa deliberazione della Giunta Comunale	25			
sommano----->			45		x 0,008	=mc/mq 0,00
D-Qualità dei Servizi Abitativi						
1	Sdoppiamento linee acqua	Realizzazione di impianto idrico sanitario che prevede la doppia linea di adduzione dell'acqua al servizio degli impianti: da acquedotto per i rubinetti dei lavabi, docce, bagni, e da recuperatori o sorgenti o pozzi per le acque del water e per l'irrigazione dei giardini	5			
2	Sdoppiamento scarichi	Realizzazione di impianto di smaltimento delle acque luride diversificato per Acque Nere (water e cucine) ed acque grigie (lavanderia, bagni, lavabi, docce) con diverso recapito in apposite fosse di decantazione se non ammesso l'allacciamento diretto alla pubblica fognatura	5			
3	Isola Ecologica all'interno del lotto	Realizzazione a margine del lotto di proprietà di una specifica isola ecologica costituita da idoneo spazio per il deposito e lo stoccaggio dei bidoni per la raccolta differenziata dei rifiuti	4			
4	Irrigazione giardini e parchi	Dimostrazione di adeguato sistema di accumulo ed utilizzo delle acque meteoriche dei tetti e dei piazzali, attraverso pazzo a tenuta di capacità superiore al 50% di quello previsto dal regolamento edilizio, comprensivo di impianto di sollevamento e di erogatori per l'irrigazione	3			
5	Acque di prima pioggia	Realizzazione di un impianto per la suddivisione delle acque di prima pioggia laddove non previsto dalla normativa regionale	4			
6	Barriere architettoniche	Previsione di realizzare impianti di sollevamento persone e superamento barriere architettoniche sulle parti comuni, non previsti dalla normativa vigente e non richiesti per esigenze dirette ma per colmare la previsione progettuale di Adeguamento Funzionale Futuro	4			
7	Impianti antincendio	Integrazione negli edifici di rilevatori di incendio collegati a sistemi di allarme o valvole di chiusura automatica del gas, non previsti dalla normativa specifica	4			
sommano----->			29		x 0,008	=mc/mq 0,00
TOTALE PREMIALITA' CALCOLATE----->						=mc/mq 0,00
MASSIMA PREMIALITA' APPLICABILE----->						=mc/mq 0,20
PREMIALITA' APPLICABILE----->						=mc/mq