



Regione Lombardia



Provincia di Varese

COMUNE di GERMIGNAGA

Provincia di VARESE



PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

P.G.T.

L.R. 11 marzo 2005 , n. 12 e successive modifiche e integrazioni

PIANO DELLE REGOLE

(approvato con modifiche a seguito delle osservazioni)

ADOZIONE: Deliberazione C.C. n° del.....

CONTRODEDUZIONI: Deliberazione C.C. n° del.....

APPROVAZIONE: Deliberazione C.C. n° del.....

PUBBLICAZIONE: Deliberazione C.C. n° del.....

TITOLO:

NORME DI ATTUAZIONE - N.A.

IL SINDACO:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

IL SEGRETARIO COMUNALE:

PROGETTISTI

Dott. Arch. Giacomo Bignotti
Studio Bignotti S.r.l.- Studio D'ENGINEERING
 Via Matteotti, 27 - 21030 Bedero V. (VA)
 Tel. 0332/71 55 10 - Fax 0332/71 54 45
 e-mail: info@studiobignotti.it

Dott. Arch. Giancarlo Leonardo Biotti
 Recupero edilizio, restauro, urbanistica,
 consulenza tecnica, giuridica e amministrativa
 Codice fiscale BTT GCR 44730 E863Y - Partita Iva 01920650128
 21030 Bedero Valcurvia (va) - via Cunardo, 21
 Tel. 0332/724775 - fax 0332/725563 - e-mail: leobi@libero.it

COLLABORATORI

Dott. Arch. Tiziana Piodi; Dott. Arch. Marco Meurat

STUDIO GEOLOGICO

Dott. Geol. Domenico De Dominicis
Via Mazzini 41 - 21030 Castello Cabiaglio (Va)



Regione Lombardia

Provincia di Varese

COMUNE DI GERMIGNAGA

Piano di Governo del Territorio - PGT

PIANO DELLE REGOLE (PRe)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – NA

GRUPPO di PROGETTAZIONE per la REDAZIONE
del PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Progettisti

Studio Bignotti Studio d'Engineering
Dott. Arch. Giancarlo Leonardo Biotti

Collaboratori

Dott. Arch. Marco Meurat

DOCUMENTO DI PIANO
Quadro Analitico e strategico
Azioni di Piano

PIANO DEI SERVIZI

PIANO DELLE REGOLE
(approvato con modifiche a seguito delle osservazioni)

* * *

SOMMARIO

□	PRINCIPALI SIGLE E ABBREVIAZIONI IMPIEGATE NEL PGT.....	10
---	--	-----------

TITOLO I – NORME GENERALI E DEFINIZIONI 11

Articolo 1 – OBIETTIVI	11
1.1 – AZIONI DI PIANO	11
1.1.2 – PRINCIPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	11
1.1.3 – PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE	12
1.1.4 – CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	12
1.2 – RIFERIMENTI AL DOCUMENTO DI PIANO.....	12
Articolo 2 – SETTORI TERRITORIALI (STE)	12
Articolo 3 – AMBITI DI PAESAGGIO (ADP).....	13
Articolo 4 – ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	17
4.1 – ALLEGATI CARTOGRAFICI	17
4.2 – EVENTUALE DIFFORMITÀ TRA ELABORATI DI TESTO E GRAFICI.....	17
4.3 – EVENTUALE DIFFORMITÀ TRA ELABORATI CARTOGRAFICI	17
Articolo 5 – LIMITE DI VALIDITÀ DELLA TRASPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE NEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI.....	18
5.1 – LINEE DI CONFINE DEI MAPPALI.....	18
5.2 – EFFICACIA DELLA INDICAZIONE DELLE LINEE DELLA MAPPA CATASTALE.....	18
5.3 – DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA EFFETTIVA DEGLI IMMOBILI	18
Articolo 6 – FUNZIONE.....	18
6.1 – DEFINIZIONE	18
6.2 – FUNZIONI PRINCIPALI E COMPLEMENTARI.....	18
6.3 – QUALIFICAZIONE DELL'INTERVENTO EDIFICATORIO.....	18
6.4 – MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	19
6.5 – FUNZIONI ESCLUSE	19
6.6 – CERTIFICAZIONE URBANISTICA	19
Articolo 7 – DESTINAZIONE URBANISTICA (FUNZIONE) PRINCIPALE	19
7.1 – FUNZIONE PRINCIPALE: SALVAGUARDIA PAESISTICA E AMBIENTALE.....	20
7.2 – FUNZIONE PRINCIPALE: ATTIVITÀ AGRICOLE E ALLEVAMENTO	20
7.3 – FUNZIONE PRINCIPALE: ATTIVITÀ PRODUTTIVE ED ECONOMICHE (INDUSTRIA E ARTIGIANATO; COMMERCIO).....	20
7.4 - FUNZIONE PRINCIPALE: ATTIVITÀ TERZIARIE	21
7.5 – FUNZIONE PRINCIPALE: RESIDENZA	21
7.6 – FUNZIONE PRINCIPALE: TURISTICA.....	21
7.7 – FUNZIONE PRINCIPALE: SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE – (CFR. PIANO DEI SERVIZI).....	22
Articolo 8 – DOTAZIONE AREE PUBBLICHE PER SERVIZI NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA E DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI	23
8.1 – REPERIMENTO DI AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	23
8.2 – REPERIMENTO DI AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO NEGLI INTERVENTI EDILIZI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ O COMUNICAZIONE DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	23
8.3 – CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE PER SERVIZI.....	24
8.4 – MONETIZZAZIONE AREE DEI SERVIZI.....	24
8.5 – PARCHEGGI PERTINENZIALI	25

Articolo 9 – PARAMETRI DI EDIFICAZIONE DEL PGT - DEFINIZIONI E MODALITA' DI APPLICAZIONE	25
9.1 – SUPERFICIE (S)	25
9.2 – VOLUME (V)	27
9.3 – ALTEZZA (H)	28
9.4 – DISTANZE DELLE COSTRUZIONI.....	29
9.5 – TIPOLOGIA E LIMITI DI DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI ACCESSORI	31
Articolo 10 – TIPOLOGIA E DISTANZE DELLE RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO.....	31
10.1 – TIPOLOGIA	31
10.2 – DISTANZE	32
Articolo 11 – RAPPORTI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	33
11.1 – RAPPORTI DI VOLUME	33
11.2 – INDICI DI VOLUME	33
11.3 – RAPPORTI DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO	34
11.4 – INDICI DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO	34
Articolo 12 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	34
Articolo 13 – AREE DI PERTINENZA DEGLI INTERVENTI.....	35
13.1 – DEFINIZIONE E COMPOSIZIONE	35
13.2 – INDIVIDUAZIONE	36
13.3 – CAPACITÀ EDIFICATORIA	36
Articolo 14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	36
14.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	36
14.2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	37
14.3 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA – COSTO DI COSTRUZIONE	37
Articolo 15 – LINEE FERROVIARIE, ELETTRODOTTI E OPERE IDRAULICHE.....	37
Articolo 16 – OPERE NELLE FASCE STRADALI.....	38
16.1 – OPERE AMMESSE	38
16.2 – AUTORIZZAZIONE	38
Articolo 17 – CENTRO ABITATO E CENTRO EDIFICATO.....	38
17.1 – CENTRO ABITATO	38
17.2 – CENTRO EDIFICATO	38
17.3 – INDIVIDUAZIONE	38

./.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	39
Articolo 18 – ATTUAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	39
18.1 – APPLICAZIONE	39
18.2 – FUNZIONI AMMESSE ED ELBORATI.....	39
18.3 – PROGETTO PLANIVOLUMETRICO PRELIMINARE AL PIANO ATTUATIVO.....	39
Articolo 19 – ATTUAZIONE MEDIANTE INTERVENTI EDILIZI DIRETTI.....	40
19.1 – INTERVENTI CONSENTITI	40
19.2 – REQUISITI PRELIMINARI DELL'INTERVENTO	40
19.3 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RIGUARDANTI AREE DI SERVIZI	40
19.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA	41
Articolo 20 – COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	41
20.1 – OBIETTIVI DI COMPENSAZIONE/PEREQUAZIONE	41
20.2 – VOLUME TEORICO TRASFERIBILE ALLE AVTU (ADP III ^A E IV ^A).....	41
20.3 – VOLUME TEORICO TRASFERIBILE AI COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (ADP VI ^A)	42
20.4 – CESSIONE VOLONTARIA AL COMUNE DI VOLUME TRASFERIBILE E TRASFERIMENTO DEL VOLUME TEORICO EDIFICABILE DELLE AREE DEI SERVIZI DI PROPRIETÀ COMUNALE.....	43
Articolo 21 – EDIFICABILITA' DELLE AREE VUOTE NEL TESSUTO URBANO (AvTu).....	44
21.1 – DEFINIZIONE	44
21.2 – INDIVIDUAZIONE	44
21.3 – CAPACITÀ EDIFICATORIA DELLE AVTU	44
21.4 – LIMITI DI UTILIZZAZIONE DEL VOLUME EDIFICABILE NELLE AVTU E NEI FABBRICATI ESISTENTI IN TUTTI GLI AMBITI DI PAESAGGIO.....	45
21.5 – NORME DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE DELL'ART. 20 – MODALITA' DI APPLICAZIONE NELLE AVTU	46
21.6 – ALTEZZA DEI FABBRICATI NELLE AVTU	52
21.7 – POSSIBILITA' DI RILEVAMENTI MEDIANTE DOCUMENTI CARTOGRAFICI.....	52
21.8 – DISTANZE DALLE STRADE, DAI FABBRICATI E DAI CONFINI, RAPPORTO DI COPERTURA, PRESCRIZIONI PARTICOLARI REGOLANTI GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA NELLE AVTU	52
Articolo 22 – AMPLIAMENTO “UNA TANTUM” DEI FABBRICATI ESISTENTI.....	53
22.1 – NORMA GENERALE - ATTO DI VINCOLO.....	53
22.2 – LIMITI ED ESCLUSIONI.....	53
22.3 – AMPLIAMENTI “UNA TANTUM” – ESAME DI IMPATTO PAESISTICO.....	54
Articolo 23 – RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	54
23.1 – CRITERI GENERALI – ATTO DI VINCOLO	54
23.2 – CASI DI ESCLUSIONE E LIMITI DELLA POSSIBILITÀ DI RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI	54
23.3 – RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI – ESAME DI IMPATTO PAESISTICO....	55
Articolo 24 – TETTI E COPERTURE DEI FABBRICATI – ABBAINI	55
24.1 – TETTI E COPERTURE.....	55
24.2 – ABBAINI (SCHEMAT1)	56

./.

**TITOLO III – TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO - NORMATIVE
REGOLANTI GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI PAESAGGIO 58**

Articolo 25 – PRINCIPI GENERALI DI TUTELA PAESAGGISTICA.....	58
25.1 – TUTELA DEL PAESAGGIO LOCALE	58
25.2 – INTERVENTI PREVISTI DAL PGT	58
25.3 – ATTUAZIONE DELLE AZIONI DI PIANO.	58
25.4 – CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA	59
 Articolo 26 – ADP I^A – NTR – MONOFUNZIONALE DEI MONUMENTI STORICI.....	 61
26.1 – COMPOSIZIONE.....	61
26.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	61
 Articolo 27 – ADP II^A – NTR – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NEI COMPARTI DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO.....	 62
27.1 – COMPOSIZIONE.....	62
27.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	62
27.3 – ESAME DI IMPATTO PAESISTICO.....	62
27.4 – NORME GENERALI, FUNZIONI, INDICI E PARAMETRI DEGLI INTERVENTI	62
27.5 – CLASSIFICAZIONE DEL VALORE PAESISTICO DELLE COSTRUZIONI NEL CENTRO STORICO	64
27.6 – CLASSI DI VALORE PAESISTICO DEI FABBRICATI DEL CENTRO STORICO.....	65
27.7 – ELEMENTI TIPOLOGICI DI VALORE STORICO, ARTISTICO E PAESISTICO.....	66
27.8 – PARAMETRI E INDICI DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	66
27.9 – AREE SCOPERTE.	66
27.10 – RECINZIONI DELLE AREE NEL CENTRO STORICO.....	67
 Articolo 28 – AdP III^A – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INTEGRAZIONE DE L TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NEI COMPARTI DEL NUCLEO URBANO CENTRALE E ADIACENTI, CON PREVALENTI FUNZIONI RESIDENZIALI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA. .68	
28.1 – COMPOSIZIONE.....	68
28.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	68
28.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)	68
28.4 – FUNZIONI ESCLUSE	68
28.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI (DI VERIFICA PER NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO CON APPLICAZIONE DELL'ART. 21 NA).....	68
 Articolo 29 – AdP IV^A – NTr – VALORIZZAZIONE E INTEGRAZIONE L TESSUTO URBANO NEI COMPARTI DI COMPLETAMENTO DELL'ABITATO CON PREVALENTI FUNZIONI RESIDENZIALI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA	 DE 69
29.1 – COMPOSIZIONE.....	69
29.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	69
29.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)	69
29.4 – FUNZIONI ESCLUSE	69
29.5 – 28.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI (DI VERIFICA PER NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO CON APPLICAZIONE DELL'ART. 21 NA) .	69
 Articolo 30 – AdP V^A – NTr – FABBRICATI ESISTENTI INSERITI IN AREE SOGGETTE A VINCOLO CIMITERIALE.....	 70
30.1 – COMPOSIZIONE.....	70
30.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	70
30.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)	70
30.4 – FUNZIONI ESCLUSE	70
30.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI (DI VERIFICA PER NUOVA COSTRUZIONE)	70

Articolo 31 – AdP VI[^] – Tr – ESPANSIONE DEL TESSUTO URBANO NEI COMPARTI LIBERI DA EDIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA CON FUNZIONI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.....	71
31.1 – COMPOSIZIONE.....	71
31.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	71
31.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA).....	71
31.4 – FUNZIONI ESCLUSE.....	71
Articolo 32 – AdP VII[^] – Tr – SPECIALE - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII).....	71
32.1 – COMPARTO PII 1 – SHEL.....	72
32.2 – COMPARTO PII 2 – RONCHI – CAZZANE – RONCHETTI.....	73
32.3 – COMPARTO PII 3 – EST DI VILLA BOTTACCHI (PUNTA LAVELLO).....	74
Articolo 33 – AdP VIII[^] – NTr – FUNZIONI PRODUTTIVE E SERVIZI CORRELATI.....	75
33.1 – COMPOSIZIONE.....	75
33.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	75
33.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA).....	75
33.4 – FUNZIONI ESCLUSE.....	75
33.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI.....	75
33.6 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE.....	75
Articolo 34 – AdP IX[^] – NTr – AGRICOLO, PASTORALE E AGRI-TURISTICO.....	77
34.1 – COMPOSIZIONE.....	77
34.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	77
34.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA).....	77
34.4 – FUNZIONI ESCLUSE.....	77
34.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI.....	77
Articolo 35 – AdP X[^] – NTr – AGRICOLO E BOSCHIVO DI PROTEZIONE AMBIENTALE.....	78
35.1 – COMPOSIZIONE.....	78
35.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	78
35.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA).....	80
35.4 – FUNZIONI ESCLUSE.....	80
Articolo 36 – ADP XI[^] – NTR – SPONDA LACUALE.....	80
36.1 – COMPOSIZIONE.....	80
36.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	80
Articolo 37 – AdP XII[^] – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI IN AREE A PARCO O GIARDINO DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	81
37.1 – COMPOSIZIONE.....	81
37.2 –INTERVENTI AMMESSI.....	81
37.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA).....	81
37.4 – FUNZIONI ESCLUSE.....	82
37.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI (DI VERIFICA PER NUOVA COSTRUZIONE).....	82

Articolo 38 – ADP XIII^A – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI NEL TESSUTO AGRICOLO E BOSCHIVO, CON FUNZIONI RESIDENZIALI E SERVIZI CORRELATI E/O DIVERSE DA FUNZIONI DI SUPPORTO ALLE ATTIVITÀ AGRO – SILVO - PASTORALI–	82
38.1 – COMPOSIZIONE.....	82
38.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	82
38.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA).....	83
38.4 – FUNZIONI ESCLUSE.....	83
38.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI (di verifica per nuova costruzione)	83
Articolo 39 – AdP XIV^A – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI FABBRICATI RUSTICI ESISTENTI NEL TESSUTO AGRICOLO E BOSCHIVO.....	83
39.1 – COMPOSIZIONE.....	83
39.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	83
39.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA).....	84
39.4 – FUNZIONI ESCLUSE.....	84
39.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI	84
Articolo 40 – AdP XV^A – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI CON FUNZIONI TURISTICHE E TURISTICO - RICETTIVE.....	85
40.1 – COMPOSIZIONE.....	85
40.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	85
40.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA).....	85
40.4 – FUNZIONI ESCLUSE.....	85
40.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI	85
Articolo 41 – AdP XVI^A – NTr – RETICOLO IDRICO PRINCIPALE.....	86
41.1 – COMPOSIZIONE.....	86
41.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	86
41.3 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE	87
Articolo 42 – AdP XVII^A – NTr – SUPERFICIE STRADALE GENERICA (COMPRESIVA DI STRADE STATALI, REGIONALI, PROVINCIALI, COMUNALI E SECONDARIE)	88
42.1 – COMPOSIZIONE.....	88
42.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	88
Articolo 43 – AdP XVIII^A – NTr – FERROVIA.....	88
43.1 – COMPOSIZIONE.....	88
43.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	88
Articolo 44 – AdP XIX^A – NTr – STANDARD E SERVIZI.....	88
44.1 – COMPOSIZIONE.....	88
44.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	89
Articolo 45 - AdP XX^A – NTr – SPECCHIO LACUSTRE (SUPERFICIE TERRITORIALE RESIDUA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE DEL TERRITORIO COMUNALE INDICATA DALL'ISTAT).....	89
45.1 – COMPOSIZIONE.....	89
45.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	89

./.

**TITOLO IV – VINCOLI MONUMENTALI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI –
VINCOLI IDROGEOLOGICI – FASCE DI RISPETTO 90**

Articolo 46 – VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI.....	90
46.1 – DISPOSIZIONI DI LEGGE E NORMATIVE PRINCIPALI DI RIFERIMENTO.....	90
46.2 – VINCOLO MONUMENTALE (L. 1° GIUGNO 1939 N° 1089).....	90
46.3 – VINCOLO PAESAGGISTICO (L. 29 GIUGNO 1939 N° 1497)	90
46.4 – VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE	90
46.5 – SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEGLI AMBITI DI RILEVANZA NATURALISTICA	91
46.6 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL VERDE.....	92
46.6 – TUTELA DEL VERDE NELLE AREE EDIFICATE	92
Articolo 47 – FASCE DI RISPETTO IN GENERE	93
47.1 – ELENCO	93
47.2 – FASCE DI RISPETTO STRADALE - RS.....	94
47.3 – FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA - RF	94
47.4 – FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI	94
47.5 – FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI RADIOTELECOMUNICAZIONE	95
47.6 – FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI	95
47.7 – FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI A USO IDROPOTABILE	95
47.8 – FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE.....	95
47.9 – FASCE DI RISPETTO DEI CORSI IDRICI.....	96
Articolo 48 – PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) E FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO.....	96
48.1 – FATTIBILITÀ GEOLOGICA.....	96
48.2 – AREE INCLUSE NEL VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	96
48.3 – COMPONENTE SISMICA	96
Articolo 49 – AREE ED ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA, PAESISTICA - AMBIENTALE ED ECOLOGICA	97
49.1 – INDIVIDUAZIONE	97
49.2 – AMBITI DI PAESAGGIO DI PROTEZIONE AMBIENTALE - VINCOLI AMBIENTALI	97
49.3 – NORME GENERALI DI TUTELA.....	97
49.4 – NORME SPECIFICHE DI TUTELA NEGLI ADP IX [^] , X [^] , XI [^] , XII [^] , XIII [^] , XIV [^] , XV [^] E XVI [^]	98
49.5 – VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL VERDE IN FUNZIONE DI TUTELA PAESAGGISTICA.....	98

./.

**TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE –
NORME DI SALVAGUARDIA – VARIANTI DEL PGT..... 99**

***Articolo 50 – INTERVENTI NEI FABBRICATI ESISTENTI AVENTI
DESTINAZIONE D’USO IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DEGLI
AMBITI DI PAESAGGIO.....99***

***Articolo 51 – PROGRAMMI INTEGRATI E PIANI URBANISTICI
ATTUATIVI (PII – PL – PR) APPROVATI IN DATA ANTECEDENTE
A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT99***

***Articolo 52 – DENUNCE DI INIZIO DI ATTIVITA’ E PERMESSI DI
COSTRUIRE RILASCIATI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA
DI ADOZIONE DEL PGT99***

***Articolo 53 – DENUNCE DI INIZIO DI ATTIVITA’ PRESENTATE E
PERMESSI DI COSTRUIRE RICHIESTI IN DATA ANTECEDENTE
A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT100***

Articolo 54 – RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E NORMATIVE VIGENTI.....100

Articolo 55 – VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....101

* * *

❖ **PRINCIPALI SIGLE e ABBREVIAZIONI IMPIEGATE NEL PGT**

AdP	Ambito di paesaggio
All.	Allegato
AP	Provincia – Amministrazione Provinciale
Art.	Articolo
Cap.	Capitolo
cfr.	Confronta/vedi
cl.	Classe
CM	Comunità Montana
d.CR	Deliberazione Consiglio Regionale
d.GR	Deliberazione Giunta Regionale
D.Lvo.-	Decreto legislativo
D.L.	
DM	Decreto ministeriale
DP	Documento di Piano
IGM	Istituto Geografico Militare
L.	Legge
L.R. – l.r.	Legge Regionale
NA	Norme di Attuazione del Piano delle Regole
NTr	Non trasformazione
PA	Piano attuativo
PAI	Piano stralcio per l’assetto Idrogeologico del bacino del Fiume Po
PGT	Piano di Governo del Territorio
PIF	Piano di indirizzo forestale
PII	Programma Integrato di Intervento
PL	Piano di lottizzazione
PR	Piano di recupero
Pre	Piano delle Regole
PRG	Piano Regolatore Generale
PRU	Piano di recupero urbano
PSe	Piano dei Servizi
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTPR	Piano Territoriale Paesistico Regionale
PTR	Piano Territoriale Regionale
PUGSS	Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo
STe	Settore territoriale
SIT	Sistema Informativo Territoriale <i>(della Regione Lombardia)</i>
Tab.	Tabella
Tav.	Tavola
Tr	Trasformazione
TUC	Tessuto urbano consolidato
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
Z.	Zona

PIANO delle REGOLE – PRe – NA

TITOLO I – NORME GENERALI E DEFINIZIONI

Articolo 1 – OBIETTIVI

1. 1 – AZIONI DI PIANO

1.1.1 – Indirizzi prioritari

Nell'allineamento alle finalità della programmazione e della pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, espresse nel Documento di Piano (DP), viene assunto l'indirizzo prioritario della tutela dell'ambiente e del paesaggio, quale condizione preliminare dello sviluppo urbanistico compatibile, da seguire mediante le principali azioni di piano di seguito enunciate:

- la tutela, il recupero e la valorizzazione del centro storico, dei nuclei storici e del patrimonio storico-artistico in genere, come memoria storica e fattore di identità in cui si riconosce la popolazione, da trasmettere nel futuro;
- la promozione, la tutela e la salvaguardia del paesaggio naturale e del tessuto territoriale agricolo, considerato come risorsa inalienabile ed elemento essenziale di supporto dell'economia locale per le attività turistiche, sociali, culturali, dello sport e del tempo libero;
- la tutela, la salvaguardia e il miglioramento della qualità del paesaggio urbano, come fattore di sviluppo e sede delle attività sociali, culturali ed economiche dei cittadini;
- la definizione delle relazioni tra le aree periferiche e il centro urbano, in particolare dell'integrazione della zona del Premaggio sotto il profilo del razionale completamento degli insediamenti residenziali e delle infrastrutture ad essi correlate e di quella dei Ronchi - Ronchetti sotto il profilo di un contenuto sviluppo di funzioni residenziali e turistiche, correlato al necessario potenziamento dei collegamenti viari e dei servizi; gli interventi di trasformazione urbanistica nelle zone del territorio appena sopra indicate sono subordinate all'approvazione di Programma Integrato di Intervento (PII) e di Piani Attuativi (PA), i cui ambiti sono individuati nelle tavole del presente PRe.
- la riqualificazione e l'inserimento nel sistema urbano centrale dell'insediamento produttivo dismesso dell'Industria Stehli, con l'attribuzione di funzioni produttive di tipologia commerciale e direzionale e di funzioni residenziali, anche di edilizia convenzionata, accompagnata dalla dotazione di nuovi servizi di importante consistenza, la cui realizzazione è il presupposto per il compimento degli interventi di trasformazione funzionale nel comparto, subordinata all'approvazione di Programma Integrato di Intervento, il cui ambito è individuato nella tavola P.01 del DP e nella tavola PRe.01.a
- il potenziamento del rapporto tra l'abitato e il Lago Maggiore, con interventi mirati alla riqualificazione funzionale della sponda lacuale e delle aree immediatamente adiacenti ad essa.

1.1.2 – Principi di attuazione del Piano delle Regole

Nell'attuazione del PRe vengono applicati i principi della economia delle risorse nell'organizzazione del sistema del territorio e delle infrastrutture e di sostenibilità dello sviluppo del tessuto degli insediamenti rivolto alla sua crescita socio culturale, economica e ambientale, come fattore prioritario per creare le condizioni per un uso consapevole delle risorse naturali e sociali, il progresso armonico e il miglioramento della qualità della vita della popolazione residente.

1.1.3 – Perequazione e compensazione

Al fine di perseguire l'obiettivo del contenuto sviluppo urbanistico correlato all'incremento e al miglioramento della dotazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico il presente PRe contiene le norme per favorire, per quanto possibile, la perequazione negli interventi di trasformazione urbanistica della proprietà privata a fronte delle scelte di pianificazione e forme di compensazione rivolte ai proprietari di aree vincolate per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, secondo i criteri dettati nei successivi articoli 20 e 21, tenuto conto degli indirizzi del DP e di quelli riguardanti le aree individuate nel Piano dei Servizi (PS).

1.1.4 – Contenuti del Piano delle Regole

Il presente PRe, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 12/2005 e in attuazione del DP, detta le modalità specifiche di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica negli ambiti dove questa è consentita, della conseguente attività edilizia e delle attività connesse, da esercitarsi sulla base del corrispondente titolo abilitativo e delle vigenti disposizioni di legge e normative.

Promuove le attività di rilancio turistico del territorio di Germignaga, sia di impresa sia di gestione ambientale sia di miglioramento della dotazione dei servizi, perseguendo lo sviluppo socio economico e la promozione imprenditoriale nel rispetto del principio della sostenibilità.

1.2 – RIFERIMENTI AL DOCUMENTO DI PIANO

Il presente PRe persegue l'obiettivo strategico di un corretto ed equilibrato sviluppo urbanistico del territorio comunale di Germignaga sulla base:

- delle analisi contenute negli elaborati di testo e grafici del PGT;
- degli obiettivi definiti al punto 09.01.00 del DP;
- degli indirizzi indicati nel DP per l'effettuazione degli interventi di conservazione, di recupero funzionale, di miglioramento della qualità del tessuto edilizio e dei servizi e di trasformazione consentiti sul territorio comunale, con riferimento ai Settori Territoriali indicati al punto 08.04.02 e agli Ambiti di Paesaggio (AdP) già delimitati e descritti al punto 09.03.00 del medesimo DP;
- delle azioni prioritarie descritte al punto 10.00.00 del DP.

Articolo 2 – SETTORI TERRITORIALI (STe)

Con riferimento al punto 08.04.02 del Documento di Piano, il territorio di Germignaga è suddiviso in cinque fasce territoriali principali, identificate come settori territoriali - SeT che lo caratterizzano (Tavv. P.01 del DP; PRe 01.a, PRe 01.b), sotto indicati:

Settore territoriale 01.a - Centro Storico

Il SeT 01.a corrisponde al Centro Storico individuato dal Piano Regolatore Generale vigente, come tradotto nel presente PGT, precisandone la perimetrazione in relazione a quella riportata nella Carta dell'Istituto Geografico Militare - Prima Levata - 1886 - Rapp. 1: 25.000 e alle indicazioni, già presenti nel Catasto Teresiano del 1732, aggiornate con la serie storica delle mappe dei Catasti (anni 1850, 1905, agg.o 1958).

Settore territoriale 01 - Nucleo urbano centrale – Lago Maggiore

Il SeT 01 comprende le aree di prima espansione del Centro Storico, a esso circostanti, comprese tra la sponda sinistra della parte terminale del Fiume Tresa in e la sua foce nel Lago Maggiore in corrispondenza della località Boschetto, sull'asse viario Piazza Giovanni XXIII, Piazza XX Settembre, Via G. Mameli, la sponda lacuale, dalla spiaggia del Boschettino lungo la Vie Bodmer e Porto Valtravaglia (S.P. N° 69) al confine O. con Brezzo di Bedero, e la sede ferroviaria della linea FF.SS. Milano – Luino – Bellinzona (Via S. Giovanni, intersezione Via F. Filzi - Via Huber).

Settore territoriale 02 - Valle del Torrente Margorabbia.

Il SeT 02 include la fascia pianeggiante che si estende nella Valle del Torrente Margorabbia, compresa tra la S.S. n° 394 e i confini comunali, da O. a S. con Brezzo di Bedero e Brissago Valtravaglia, E. con Montegrino Valtravaglia e Luino, N. con Luino, con la presenza di insediamenti con funzioni in prevalenza residenziali all'estremità settentrionale della zona Premaggio, prativa sul margine orientale della medesima zona, produttiva nella parte centrale lungo le sponde del Torrente Margorabbia e agricole nella lingua del territorio della parte meridionale.

Settore territoriale 03 – Montano Est

Il SeT 03 comprende la fascia collinare del territorio comunale che si estende sul versante N.E. del Monte Pian della Nave, delimitata a N. dalla linea ferroviaria delle F.S. - Via F. Filzi, a E. dalla S.S. N° 394, a S.O. dal confine con il territorio di Brezzo di Bedero e dal Torrente San Giovanni, con la presenza di un importante compendio di aree verdi, boschive e prative con residue funzioni agricole nella parte del territorio che risale dal margine orientale degli insediamenti della fascia collinare di espansione a Sud dell'abitato, con funzioni principalmente residenziali.

Settore territoriale 04 – Montano Ovest

Il SeT 04 corrisponde alla fascia edificata di espansione dell'abitato nella zona collinare sull'arco territoriale lungo il margine S. - S.O. del Centro Storico, compresa tra la linea ferroviaria delle F.S. - Via S.Giovanni - S.P. N° 31, il confine S.O. con il territorio di Brezzo di Bedero e la sponda sinistra del Torrente San Giovanni.

Articolo 3 – AMBITI DI PAESAGGIO (AdP)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 2. e), della L.R. n. 12/2005 gli Ambiti di Paesaggio – AdP sostituiscono nel Piano di Governo del Territorio di Germignaga le zone urbanistiche del Piano Regolatore Generale e comprendono:

AdP di non trasformazione (NTr), in cui sono incluse le parti del territorio comunale e le aree dove non sono ammessi gli interventi che comportano nuova occupazione del suolo o inserimento di elementi fisici di trasformazione dell'ambiente naturale o in cui gli interventi consentiti non variano significativamente le caratteristiche tipologiche delle costruzioni esistenti, le loro funzioni prevalenti e l'immagine del paesaggio come attualmente percepita.

AdP di trasformazione (Tr), che includono i comparti nei quali sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica e le aree in cui sono ammessi interventi di trasformazione edilizia, in linea con la morfologia delle parti del territorio interessate e delle caratteristiche tipologiche del tessuto edificato esistente nei medesimi AdP e di quelli circostanti.

Con riferimento al Capitolo 09.03.00 del Documento di Piano, le presenti NA regolano gli interventi negli AdP di non trasformazione e integrano le indicazioni e prescrizioni contenute nel DP e nel suo Allegato AdP.Tr per gli interventi negli AdP di trasformazione.

Gli AdP individuati negli elaborati grafici P. 01 e P. 06 del DP e riportati nelle Tavole PRe.01.a e PRe.01.b del presente PRe, sono di seguito indicati.

I[^] - NTr - Ambito di paesaggio monofunzionale dei monumenti storici -

AdP costituito dalle aree in cui sono presenti monumenti storici ed edifici storici oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 e successive modifiche e integrazioni e costruzioni aventi caratteristiche storico – artistico – monumentali individuate dal PGT.

II[^] - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico -

AdP costituito dalle aree del Cento storico, individuate sulla base della Carta Tecnica IGM – prima levata – Scala 1:25.000, delle serie storica delle mappe catastali e del P.R.G. previgente.

III[^] - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del nucleo urbano centrale e adiacenti, con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza -

AdP costituito dalle aree con edificazione intensiva nelle adiacenze del nucleo centrale dell'abitato e tipologia PRINCIPALE di fabbricato condominiale di più di due piani fuori terra con funzioni miste residenziali, produttive commerciali, direzionali, artigianato di servizio e servizi privati.

IV[^] - NTr - Ambito di paesaggio di valorizzazione e integrazione del tessuto urbano nei comparti di completamento dell'abitato con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza -

AdP costituito dalle aree con edificazione diffusa e tipologia principale di fabbricato con giardino di non più di due piani abitabili fuori terra con funzioni residenziali, di servizio alla residenza e commerciali di vicinato.

V[^] - NTr - Ambito di paesaggio dei fabbricati inseriti in aree soggette a vincolo cimiteriale -

AdP costituito dalle aree con edificazione pre-esistente diffusa e tipologia PRINCIPALE di fabbricati con giardino con funzioni residenziali inclusi nel perimetro del vincolo cimiteriale.

VI[^] - Tr - Ambito di paesaggio di espansione del tessuto urbano nei comparti liberi da edificazione mediante interventi di pianificazione attuativa con funzioni di edilizia residenziale -

AdP costituito da aree libere da edificazione nel Settore territoriale 02 – Piana Margorabbia e nel Settore territoriale 03 - Montano Est, interessate da richieste di edificare formulate dagli aventi titolo nel procedimento di partecipazione propedeutico alla formazione del PGT, classificate agricole nel PRG, ma in cui non sono presenti coltivazioni nè esercitate funzioni agricole significative, ma solo scarsi interventi di sfalcio.

VII[^] - Tr - Ambito di paesaggio speciale: Programma Integrato di Intervento (P.I.I)

AdP costituito dai tre comparti, individuati in attuazione dell'Atto di indirizzo – Documento di inquadramento, approvato con Deliberazione del consiglio Comunale n. 30 del 31 agosto 2006 ai sensi dell'art. 25, comma 7., della l.r. n. 12/2005, in cui si applicano le normative del Capo I del Titolo VI della stessa legge regionale. sotto indicati.

01 - Comparto PII Steli

E' il comparto del PII che include il compendio delle aree e dei fabbricati appartenenti all'insediamento dismesso dell'industria tessile Steli, avente le caratteristiche indicate nell'art. 1, comma 3 bis, della L.R. N. 12/2005 e s.m.i. e quelle libere adiacenti, inserite nel Settore territoriale 03 - Montano Est, il cui perimetro è individuato dal presente Documento di Piano, ed è composto:

- dal sub – comparto S.01, comprendente il corpo di fabbrica, di valore storico ambientale, ubicato sulla sponda sinistra del Fiume Tresa a valle della confluenza in esso del Torrente Margorabbia, lungo il lato Nord della Via H. Huber fino al suo incrocio con la S.P. n. 31 diretta alla Valtravaglia superiore;*
- dal sub – comparto S.02 comprendente l'edificio sul lato Sud di Via H. Huber dell'ex-corpo direzione – uffici prospiciente a quello produttivo storico, il fabbricato produttivo più recente costruito sui sedimi adiacenti a S.O., con accesso da Via F. Filzi - S.P. n. 3 e le aree di pertinenza confinanti a monte con la zona dei Ronchetti, un tempo parzialmente tenute a pineta sul versante collinare e prative nella parte sommitale, attualmente incolte, in condizioni di degrado e prive di interventi di manutenzione, con una quota di terreno, prima appartenente al giardino del complesso industriale, parzialmente utilizzata a piccoli orti al servizio dell'edificio residenziale di tipo condominiale in origine incluso nel sistema del medesimo comparto produttivo e delle sue aree di pertinenza, escluse dal PII.*

02 - Comparto PII Ronchi – Cazzane – Ronchetti

E' il comparto del PII, il cui perimetro è individuato dal presente Documento di Piano, è incluso nel Settore territoriale Montano Est ed è costituito da aree classificate agricole del PRG, non comprese tra gli ambiti agricoli fertili del PTCP e dismesse dall'attività agricola, come da corrispondente documentazione presentata al Comune dall'avente titolo nel richiederne la trasformazione urbanistica.

Il comparto è delimitato dalla Via Cazzane e dalla Via ai Ronchi nella parte Sud, conserva ancora pregevoli essenze arboree e arbustive e include aree libere adiacenti al gruppo di edifici intorno a Casa Cazzana.

Sul margine Ovest della zona sono attestati insediamenti residenziali discretamente integrati nel contesto paesistico, costituiti da case unifamiliari di buona qualità costruttiva con giardino e sono previsti dal presente DP due comparti soggetti a pianificazione attuativa nell'Ambito di paesaggio di espansione corrispondente.

I terreni lungo il margine N.E. del medesimo comparto sono contornati da aree boschive, di interesse ambientale e paesistico, in parte inserite nel compendio immobiliare della industria dismessa Steli, delle quali è da assicurare la conservazione e da migliorare la fruibilità, anche in relazione alla loro appartenenza alla fascia boschiva adiacente al suo margine Nord, che si estende lungo la direttrice Ovest - Est sul fianco morenico della valle alla sinistra del Torrente Margorabbia.

03 - Comparto PII Est di Villa Bottacchi (Punta Lavello)

E' il comparto costituito da aree incolte in zona panoramica ubicato lungo il margine S.O. del territorio comunale, incluso nel Settore 04 - Montano Ovest, oggetto del PII approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 40 del 19 dicembre 2008, efficace a seguito della Verifica di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese, approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale N. 416 del 22 dicembre 2008 e della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in cui sono previsti interventi di costruzione di fabbricati con funzioni turistico – alberghiere e con funzioni residenziali e la realizzazione di servizi pubblici e di uso pubblico di interesse del Comune di Germignaga.

VIII^A - NTr - Ambito di paesaggio con funzioni produttive e servizi correlati -

AdP costituito dalle aree della zona produttiva attestata nella parte centrale del Settore territoriale 02 - Piana Margorabbia, in cui sono presenti fabbricati con funzioni prevalenti industriali, artigianali e commerciali e i servizi correlati, sostanzialmente corrispondente alle zone D del vigente PRG del Comune.

IX^A - NTr - Ambito di paesaggio agricolo, pastorale e agro-turistico -

AdP costituito dalle aree ubicate nel Settore territoriale 02 - Piana Margorabbia, all'estremità Est del territorio comunale, in cui l'attività agricola viene effettivamente esercitata.

X^A - NTr - Ambito di paesaggio agricolo e boschivo di protezione ambientale -

AdP costituito da tutte le aree prative e boschive della parte montana del territorio, lungo le sponde dell'alto corso del Torrente San Giovanni e della fascia di terreni che includono zone umide adiacenti alla sponda sinistra del Torrente Margorabbia, in cui non viene esercitata l'attività agricola e quella di coltivazione del bosco come attività produttiva continuativa di impresa agricola, costituenti il tessuto verde di precipuo interesse ambientale e paesaggistico del territorio comunale insieme alle aree agricole principali e a quelle lungo la sponda lacuale.

XI^A - NTr - Ambito di paesaggio della sponda lacuale -

AdP comprendente le aree, in massima parte demaniali, lungo la sponda del Lago Maggiore dalla confluenza in esso del Fiume Tresa al confine meridionale del territorio comunale con il territorio del Comune di Brezzo di Bedero.

XII^A - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione di fabbricati esistenti in aree a parco o giardino di interesse ambientale e paesaggistico -

AdP comprendente le aree, già zona A1 del PRG, con funzioni di parco e/o giardino di interesse ambientale e paesaggistico, le essenze arboree e quelle arbustive di interesse botanico in essi presenti, gli elementi di arredo, le opere di carattere decorativo e i fabbricati esistenti in esse inseriti.

XIII^A - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione dei fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo, con funzioni residenziali e servizi correlati e/o diverse da funzioni di supporto alle attività agro – silvo – pastorali -

AdP comprendente le aree incluse nel tessuto degli AdP agricoli o boschivi in cui sono inseriti fabbricati esistenti con funzioni residenziali e compatibili con la residenza non appartenenti ad azienda agricola.

XIV^A - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione dei fabbricati rustici esistenti nel tessuto agricolo e boschivo -

AdP comprendente le aree incluse nel tessuto degli AdP agricoli o boschivi in cui sono inseriti fabbricati rustici esistenti privi di funzioni specifiche.

XV^A - Ntr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione di insediamenti esistenti nel tessuto agricolo e boschivo con funzioni turistiche e turistico-ricettive

AdP comprendente le aree incluse nel tessuto degli AdP agricoli o boschivi in cui sono inseriti fabbricati o complessi edilizi esistenti con funzioni turistiche e turistico-ricettive e i servizi correlati.

XVI^A - NTr - Reticolo idrico principale

AdP comprendente i corsi d'acqua individuati nel corrispondente studio idrogeologico.

XVII^A - NTr - Superficie stradale generica (comprensiva di strade Regionali, Provinciali, Comunali e secondarie)

AdP comprendente le aree delle strade esistenti sul territorio comunale e di quelle di cui è prevista la costruzione.

XVIII^A - NTr - Ferrovia

AdP comprendente le aree della linea ferroviaria Luino – Laveno – Gallarate delle Ferrovie dello Stato, collegata con la linea proveniente da Bellinzona delle Ferrovie Svizzere, e di quelle della corrispondente fascia di rispetto.

XIX^A - NTr - Standard e Servizi -

AdP comprendente le aree pubbliche e con destinazione pubblica confermate del vigente PRG e previste dal PGT (in particolare parcheggi, verde pubblico, tempo libero, gioco e sport, servizi religiosi, ecc.) e gli immobili sede dei servizi pubblici (sedi di uffici di enti pubblici e di diritto pubblico, di servizi pubblici, ecc.) individuate nel corrispondente allegato grafico del presente DP classificate nel Piano dei Servizi e considerate nel presente PRe.

XX^A - NTr - Specchio lacustre (Superficie territoriale residua in relazione alla superficie del territorio comunale indicata dall'ISTAT) -

AdP costituito dalle aree dello specchio del Lago Maggiore appartenenti al territorio comunale.

Articolo 4 – ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

4.1 – ALLEGATI CARTOGRAFICI

Sono allegati a formare parte integrante e sostanziale delle presenti norme tecniche – NA i seguenti elaborati cartografici:

Ambiti di Paesaggio Urbano e Ambiti Territoriali

(N. 2 elaborati grafici – scala 1: 2.000)

Tavv. PRe 01.a; PRe 01.b

Vincoli - Fasce di Rispetto – Centro abitato – Centro edificato

(N. 2 serie composte da N. 2 elaborati grafici – scala 1: 2.000)

Tavv. PRe 02.a; PRe 02.b

Sensibilità paesaggistica dei luoghi

Tav. S.Pae

Ambito di Paesaggio del Centro Storico

Tavola di identificazione dei comparti (N. 1 Elaborato grafico - scala 1:1.000)

Fascicolo composto da

- n. 10 planimetrie dei comparti – scala 1:500

- n. 292 schede di rilevamento fotografico e regole di intervento (n. 292 fotografie).

4.2 – EVENTUALE DIFFORMITÀ TRA ELABORATI DI TESTO E GRAFICI

In caso di difformità tra le prescrizioni contenute nelle presenti NA e le indicazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici si considerano prevalenti le prime.

4.3 – EVENTUALE DIFFORMITÀ TRA ELABORATI CARTOGRAFICI

In caso di contrasto tra previsioni contenute nei vari elaborati grafici si considerano prevalenti quelle contenute negli elaborati in scala di maggiore dettaglio.

Articolo 5 – LIMITE DI VALIDITÀ DELLA TRASPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE NEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI

5.1 – LINEE DI CONFINE DEI MAPPALI

La delimitazione delle linee di confine dei mappali della mappa catastale del Comune di Germignaga, riportate sugli elaborati grafici è stata effettuata mediante la sovrapposizione della mappa catastale, fornita dall’Agenzia del Territorio, alla cartografia del territorio comunale, ricavata dalla traduzione del corrispondente rilievo aerofotogrammetrico fornito dal Comune, con i necessari e indispensabili aggiustamenti, derivanti dalle oggettive differenze riscontrate tra le due basi cartografiche.

5.2 – EFFICACIA DELLA INDICAZIONE DELLE LINEE DELLA MAPPA CATASTALE

La delimitazione delle linee di confine dei mappali della mappa catastale, del demanio stradale statale, provinciale e comunale, delle sedi delle strade consorziali e private, della linea del demanio lacuale del Lago Maggiore e di quelle del demanio fluviale è da considerarsi indicativa e valida limitatamente alla individuazione del Settore territoriale e dell’Ambito di Paesaggio in cui sono inclusi i mappali interessati da interventi di trasformazione urbanistica e/o da interventi edilizi, ai fini della certificazione della loro destinazione urbanistica (funzione principale) e dell’accertamento dell’assoggettabilità all’imposta comunale sugli immobili medesimi (ICI).

5.3 – DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA EFFETTIVA DEGLI IMMOBILI

La consistenza effettiva e la posizione sul terreno degli immobili, terreni, fabbricati e costruzioni in genere (superficie, volume, altezza, distanze) e quella delle strade e dei corpi idrici sono da calcolare e determinare in sede di presentazione dei progetti di intervento o di operazioni comportanti variazioni catastali, sulla base delle specifiche misurazioni comportanti l’indicazione delle loro coordinate geografiche planimetriche e delle quote altimetriche (rilievo georeferenziato).

Articolo 6 – FUNZIONE

6.1 – DEFINIZIONE

Ai sensi dell’art. 51 della L.R. 12/2005, costituisce “funzione”, ovvero la destinazione d’uso di un’area o di un edificio, la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Documento di Piano, non esplicitamente escluse dal Piano delle Regole e assoggettate alle presenti Norme di Attuazione

6.2 – FUNZIONI PRINCIPALI E COMPLEMENTARI

Le funzioni principali sono quelle che determinano la destinazione d’uso PRINCIPALE dei fabbricati nell’ambito territoriale di appartenenza.

Le funzioni complementari, accessorie e compatibili sono quelle che integrano, migliorano o rendono possibile l’esercizio della funzione principale.

6.3 – QUALIFICAZIONE DELL’INTERVENTO EDIFICATORIO

La consistenza della funzione principale qualifica l’intervento edificatorio in relazione alla capacità insediativa teorica dell’area interessata dall’intervento richiesto; le funzioni complementari, accessorie e compatibili possono coesistere senza limitazioni di quote percentuali nella quota totale residua della capacità edificatoria teorica ed è sempre ammesso il passaggio dall’una all’altra, sulla base delle normative degli ambiti di paesaggio (AdP) del presente PRe.

6.4 – MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO

I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, per le funzioni non escluse dal PGT e dal presente PRe, sono regolati dalle disposizioni degli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005, dalle vigenti normative nazionali non incompatibili con esse e dalle presenti NA.

Ai sensi dell'art. 52, comma 2, della L.R. n. 12/2005:

- oltre all'applicazione delle norme del Piano Commerciale vigente, tutti i mutamenti delle destinazioni d'uso comportanti l'attribuzione della funzione commerciale ad aree, sedimi di pertinenza di edifici, edifici o parti di essi comporta la cessione al Comune o il vincolo ad uso pubblico perpetuo di una quantità di aree pubbliche pari alla superficie lorda di pavimento a cui viene attribuita la funzione commerciale medesima;
- nel caso non sia possibile il reperimento delle aree o la loro consistenza e ubicazione non siano considerate idonee dal Comune, in luogo della cessione l'avente titolo dovrà corrispondere il prezzo di monetizzazione di pari quantità di terreno commisurato al valore di mercato delle aree nella zona del territorio comunale in cui si effettua l'intervento.

Il detto prezzo viene determinato annualmente, con decorrenza dal 1 gennaio di ogni anno, mediante deliberazione del competente organo comunale, sulla base di regolare perizia redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

6.5 – FUNZIONI ESCLUSE

Le presenti NA del PRe indicano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 12/2005, le funzioni escluse per ogni Ambito di Paesaggio in quanto incompatibili con le caratteristiche paesistiche e ambientali dell'ambito stesso.

6.6 – CERTIFICAZIONE URBANISTICA

6.6.1 – Contenuto

La certificazione della destinazione d'uso esistente e/o di quella attribuita dal PGT negli Ambiti di Paesaggio, equivalente alla funzione di un'area o di un edificio (artt. 6 e 7 NA), viene effettuata dal Responsabile del Procedimento sulla base degli elaborati di testo e grafici del DP e del PRe (art. 5.2 NA) con l'indicazione della funzione principale, delle funzioni complementari, accessorie e compatibili, dei vincoli, dei parametri e degli indici dell'intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizio ammissibile stabiliti dalle presenti NA, escluso il calcolo della consistenza effettiva dei terreni e dei fabbricati, quando necessario da effettuarsi dal soggetto richiedente con riferimento all'Art. 5.3 precedente.

6.6.2 – Principali elementi di verifica

Nel procedimento di certificazione il Responsabile del Procedimento, ove occorra anche mediante sopralluogo, verifica:

- i precedenti provvedimenti edilizi o comunicazioni di variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie ai sensi dell'art. 52 della L.R. 12/2005;
- la documentazione presentata al Comune dall'avente titolo a richiedere l'intervento di trasformazione urbanistica o l'intervento edilizio definito ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005;
- in assenza di provvedimenti o di comunicazioni di variazione di destinazione d'uso viene verificata, la documentazione acquisita attestante la destinazione d'uso in atto;
- gli estremi dei certificati rilasciati sono annotati in apposito registro, pubblicato sul sito Internet del Comune.

Articolo 7 – DESTINAZIONE URBANISTICA (FUNZIONE) PRINCIPALE

Le funzioni che definiscono la destinazione urbanistica principale degli ambiti di paesaggio o di un'area o di un edificio e le tipologie delle costruzioni e/o delle attività corrispondenti sono le seguenti:

7.1 – FUNZIONE PRINCIPALE: SALVAGUARDIA PAESISTICA E AMBIENTALE

- a. conservazione dei monumenti storici e del Centro Storico;
- b. manutenzione del tessuto boschivo e prativo;
- c. manutenzione delle infrastrutture viarie (strade del Centro Storico, percorsi storici, mulattiere, sentieri);
- d. manutenzione dei corpi idrici e delle aree spondali;
- e. strutture e attrezzature per rilevamenti e censimenti botanici e faunistici, l'attività di pesca e quella venatoria.

7.2 – FUNZIONE PRINCIPALE: ATTIVITÀ AGRICOLE E ALLEVAMENTO

- a. produzione agricola, allevamento animali e commercializzazione prodotti agricoli;
- b. agriturismo;
- c. residenza del proprietario del fondo agricolo, del conduttore del fondo agricolo, dei dipendenti dell'azienda agricola.

7.3 – FUNZIONE PRINCIPALE: ATTIVITÀ PRODUTTIVE ED ECONOMICHE (INDUSTRIA E ARTIGIANATO; COMMERCIO)

7.3.1 - Industria

- a. industrie insalubri di 1^a e 2^a classe;
- b. industrie di altre categorie.

7.3.2 – Artigianato

- a. attività artigianali di servizio compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza (quali ad esempio estetisti, acconciatori, odontotecnici, tatuatori, fornai, produzione di dolci e simili non specificamente classificabili);
- b. studi grafici e di programmazione software, restauratori, ecc.;
- c. centri di ricerca specializzata;
- d. costruzioni edili (depositi attrezzature e mezzi motorizzati, ponteggi, magazzini materiali da costruzione, ecc.);
- e. marmi e pietre;
- f. lavorazione del legno, falegnamerie;
- g. lavorazione della plastica;
- h. officine meccaniche;
- i. officine di riparazione e manutenzione e di sostituzione pneumatici di mezzi motorizzati;
- j. attività di rimessaggio imbarcazioni;
- k. attività di logistica;
- l. attività di rottamazione;
- m. altre attività non specificamente classificabili, non insalubri e non inquinanti;
- n. uffici e servizi complementari e accessori alle attività produttive;
- o. residenza di servizio all'attività produttiva per il proprietario, il personale di gestione, il personale di custodia nella misura massima di 150 m² di SLP totale per ciascuna unità produttiva.

7.3.3 - Commercio in sede fissa

- a. commercio al dettaglio – vicinato con SV fino a 150 m² – settore alimentare e non alimentare;
- b. commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con SV da 151 a 1.500 m² – settore alimentare e non alimentare;
- c. commercio al dettaglio – centro commerciale – settore alimentare e non alimentare, con inserimento del numero massimo di N. 2 (due) medie strutture di vendita con SV \geq a m² 750 - settore alimentare e non alimentare, oltre agli esercizi di vicinato e a medie strutture di vendita con SV \leq m² 750;
- d. commercio specializzato nella vendita di generi strumentali e atipici a consegna differita (es. concessionarie di autoveicoli, materiali edili ecc.);

- e. commercio all'ingrosso;
- f. stazioni di servizio ai veicoli motorizzati, distributori di carburanti e servizi annessi;
- g. centri di telefonia in sede fissa;
- h. esercizi pubblici, gelaterie, pasticcerie, bar;
- i. altre attività commerciali non specificamente classificabili.

NON SONO PREVISTE grandi strutture di vendita con SV oltre 1.500 m² – settore alimentare e non alimentare.

7.3.4 – Commercio ambulante alimentare e non alimentare

- a. Spazi e aree del mercato all'aperto.

7.4 - FUNZIONE PRINCIPALE: ATTIVITÀ' TERZIARIE (direzionali, turistico – alberghiere, associative, culturali, ricreative, sportive e del tempo libero, di istruzione e formazione).

7.4.1 - Attività terziarie - direzionali

- a. agenzie bancarie e di consulenza finanziaria;
- b. agenzie di assicurazione;
- c. uffici, studi professionali, studi medici, ambulatori privati;
- d. altre attività non specificatamente

7.4.2 - Attività terziarie turistiche e turistico – alberghiere

- a. alberghi, pensioni e ostelli;
- b. residenze turistico – alberghiere (*Residence*);
- c. campeggi;
- d. letto e colazione (*bed and brackfast*);
- e. ristoranti.

7.4.3 – Attività terziarie culturali, ricreative, sportive e del tempo libero, di istruzione e formazione private

- a. teatri, cinematografi, multisala, sale giochi, ecc.;
- b. centri sportivi (calcio, pallacanestro, tennis, nuoto, ecc. e servizi correlati);
- c. piscine e servizi correlati;
- d. palestre e servizi correlati;
- e. bocciodromi e servizi correlati;
- f. discoteche e servizi correlati;
- g. sedi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali ecc.;

7.4.4 - Attività terziarie – attività religiose e di culto e servizi correlati

Cfr. comma 7.7.5 seguente.

7.4.5 - Attività terziarie – di istruzione e formazione private.

- a. scuole e istituti di istruzione primaria e secondaria;
- b. scuole di lingue;
- c. scuole di attività varie (guida di mezzi motorizzati, informatica, economia domestica (cucina, taglio e cucito, ecc.), scuole di formazione per attività professionali, ecc.

7.5 – FUNZIONE PRINCIPALE: RESIDENZA

- a. tutte le tipologie degli edifici di residenziali;
- b. attività professionali esercitate nell'abitazione del titolare.

7.6 – FUNZIONE PRINCIPALE: TURISTICA

- a. tutte le tipologie degli edifici alberghieri (alberghi, pensioni, bed and breakfast);
- b. residenze turistiche;

- c. villaggi turistici e campeggi;

7.7 – FUNZIONE PRINCIPALE: SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE – (Cfr. PIANO DEI SERVIZI)

7.7.1 - Servizi generali

- a. amministrativi (sedi enti pubblici);
- b. poste e telecomunicazioni;
- c. giudiziari;
- d. pubblica sicurezza;
- e. sociali e assistenziali;
- f. volontariato e solidarietà;
- g. sanitari;
- h. cimiteriali;
- i. scolastici e dell'istruzione primaria e secondaria;
- j. religiosi;
- k. sportivi e associativi dello sport;
- l. culturali e ricreativi
- m. finanziari;
- n. alle imprese;
- o. ecologici e tecnologici;
- p. mobilità e trasporto;

7.7.2 – Spazi e aree per la mobilità, il tempo libero e lo sport

- a. parcheggi;
- b. verde pubblico;
- c. parchi e giardini attrezzati
- d. impianti sportivi;
- e. piste pedonali e ciclabili;
- f. percorsi vita.

7.7.3 - Attrezzature e strutture sanitarie, sociali e assistenziali

- a. asili nido;
- b. sanitarie e assistenziali;
- c. strutture per la salute;
- d. strutture socio - assistenziali;
- e. residenze protette per anziani e persone assistite – housing sociale;
- f. campi attrezzati per nomadi.

7.7.4 – Strutture e attrezzature culturali e per lo spettacolo

- a. attrezzature culturali e mussali;
- b. teatri;
- c. cinematografi e strutture per lo spettacolo.

7.7.5 – Servizi religiosi - Strutture religiose e di culto - Strutture e attrezzature correlate

- a. Chiese, Cappelle e altre strutture religiose e per il culto;
- b. centri parrocchiali e centri di servizi religiosi in genere (residenza del sacerdote, residenza del personale coadiuvante e di servizio, uffici parrocchiali, sale di riunione, biblioteche, ecc.);
- c. oratori (impianti sportivi, sale di riunione, sale giochi, ecc.);
- d. strutture sociali, assistenziali, socio-sanitarie, scolastiche, culturali e ricreative gestite da enti religiosi (Oratori, centri sociali, centri di assistenza e ospitalità, centri culturali, centri sportivi, ecc.).

Articolo 8 – DOTAZIONE AREE PUBBLICHE PER SERVIZI NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA E DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI – (cfr. PIANO dei SERVIZI)

8.1 – REPERIMENTO DI AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (APPLICAZIONE DEGLI INDIRIZZI FORMULATI NEL DOCUMENTO DI PIANO)

8.1.1 – Interventi negli Ambiti di Paesaggio assoggettati a piani attuativi (PA)

Nella convenzione regolante gli interventi di trasformazione urbanistica attuabili mediante Piani Attuativi, da stipulare ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 della L.R. n. 12/2005, è da prevedersi il reperimento nell'ambito del comparto soggetto a pianificazione attuativa e la cessione gratuita al Comune della quantità di aree dei servizi, pubbliche e/o di uso pubblico afferente alle funzioni dei fabbricati previste nel PA medesimo o, previo assenso espresso con deliberazione della Giunta Comunale, di aree considerate idonee esterne al comparto, tenuto conto del Piano dei Servizi, nelle seguenti quantità:

- funzioni residenziali e turistiche residenziali : m^3 150 = n. 1 abitante = 30 di aree pubbliche e/o di uso pubblico (maggiore della quantità di m^2 18/abitante prevista dall'art. 9, comma 3., della L.R. n. 12/2005; $\{m^2 [(Ve+Vp)/150 \cdot m^2 30]\}$;
- funzioni produttive industriali e artigianali: m^2 20,00 ogni m^2 100,00 di Superficie fondiaria di intervento ($m^2 20 \cdot Sf/100$);
- funzioni produttive commerciali: direzionali e terziarie: m^2 1,00 ogni m^2 1,00 di Superficie lorda di pavimento dei fabbricati, degli accessori e degli spazi esterni coperti destinati alla vendita ($m^2 1,00 \cdot Slp$);
- funzioni direzionali e terziarie: m^2 1,00 ogni m^2 1,00 di Superficie lorda di pavimento dei fabbricati e degli accessori ($m^2 1,00 \cdot Slp$).

8.1.2 – Interventi negli Ambiti di Paesaggio assoggettati a Programmi integrati di intervento (PII)

Nella convenzione regolante gli interventi di trasformazione urbanistica attuabili mediante Programma integrati di intervento (PII), prevista dall'art. 93 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., l'ubicazione, la quantità e la qualità di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune, comunque non minore di quella indicata al precedente comma 8.1.1, è prevista nel progetto del PII medesimo, tenuto conto delle norme specifiche che lo regolano.

8.2 – REPERIMENTO DI AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO NEGLI INTERVENTI EDILIZI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ O COMUNICAZIONE DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

8.2.1 – Interventi negli Ambiti di paesaggio non soggetti a pianificazione attuativa

Tutti gli interventi attuabili con o senza opere edilizie con l'attribuzione delle funzioni sotto indicate, di realizzazione di nuove costruzioni o di ristrutturazione, o di ampliamento o di variazione delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti effettuati negli Ambiti di Paesaggio non compresi tra quelli assoggettati a pianificazione attuativa, oltre alla cessione al Comune da parte dell'avente titolo a costruire, quando necessario, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento, in applicazione dell'art. 47 della L.R. n. 12/2005, comportano il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico e/o di interesse generale, nella quantità e con le modalità prevista nei commi successivi del presente articolo, tenuto conto dell'art. 51, comma 2., della stessa legge regionale:

- commercio al dettaglio – vicinato con SV fino a 150 m^2 ;
- commercio al dettaglio – medie strutture di vendita;

- commercio al dettaglio – centri commerciali;
- centri di telefonia in sede fissa;
- agenzie bancarie e di servizi finanziari;
- agenzie assicurative;
- alberghi e ostelli;
- esercizi pubblici, bar e ristoranti;
- scuole guida, scuole per corsi linguistici, di informatica, di attività professionali varie;
- centri benessere, centri sportivi, palestre;
- discoteche;
- sale giochi;
- farmacie;
- ambulatori per cure mediche e/o odontoiatriche;
- centri di assistenza e ambulatori veterinari;
- funzioni terziarie in genere esercitate in fabbricati o parti di essi, con esclusione delle attività professionali esercitate nei fabbricati residenziali,

8.2.2 – Dotazione complessiva delle aree per servizi

La dotazione complessiva delle aree indicate al comma 8.2.1 precedente è calcolata in quantità non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento di nuova costruzione o della parte degli immobili soggetta alla variazione, inclusa la superficie dei magazzini, dei depositi realizzati anche sulle aree esterne di compendio al fabbricato e quella dei fabbricati accessori per gli esercizi commerciali, escluse le superfici dei campi di gioco nei centri sportivi.

8.2.3 – Spazi di sosta di uso pubblico

In tutti gli interventi di realizzazione di nuove costruzioni o di ristrutturazione o di ampliamento di fabbricati aventi le destinazioni d'uso specifiche sotto indicate la consistenza minima degli spazi di sosta di mezzi motorizzati di uso pubblico, accessibili da strade e/o spazi pubblici, inclusi gli spazi di manovra, è stabilita come segue:

- funzioni residenziali: $m^2 2,50$ ogni $m^3 100$ di costruzione ($2,50 * Ve / 100$);
- funzioni produttive: $m^2 5$ ogni $m^2 100$ di superficie lorda di pavimento ($5,00 * Slp / 100$);
- funzioni commerciali di vicinato, di media distribuzione e terziarie in genere: $m^2 30$ ogni $m^2 100$ di superficie lorda di pavimento ($30,00 * Slp / 100$);

8.2.4 – Inclusione spazi di sosta nella dotazione di aree per servizi

Per i fabbricati aventi le funzioni indicate al comma 8.2.1, la superficie dei parcheggi indicata al comma 8.2.3, o la maggiore quantità di spazi di sosta eventualmente prevista dal Piano Commerciale, è compresa nella dotazione complessiva degli spazi pubblici e/o di uso pubblico stabilita al precedente comma 8.2.2

8.2.5 – Superficie posto auto

Nel caso i posti auto siano correlati nel Piano Commerciale o nel Piano dei Servizi al numero di utenti, la superficie di n. 1 posto auto corrisponde a uno spazio di sosta avente la consistenza di $m^2 15,00$, inclusa l'incidenza della quota dell'area di manovra.

8.3 – CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE PER SERVIZI

Le aree dei servizi reperite dall'avente titolo, quando ritenute idonee dall'Amministrazione Comunale, sono da cedere gratuitamente al Comune o da asservire mediante convenzione all'uso pubblico connesso all'esercizio dell'attività, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o prima della efficacia della Denuncia di Inizio Attività; le spese per l'adempimento dell'obbligo sono a carico dello stesso richiedente il titolo.

8.4 – MONETIZZAZIONE AREE DEI SERVIZI

8.4.1 – Modalità di ammissione

Nei casi previsti ai commi precedenti, qualora la limitata quantità, la qualità o l'ubicazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale reperite non sia ritenuta idonea per il Comune e nel caso di oggettiva impossibilità di realizzazione di spazi per servizi nell'area di intervento è ammessa la totale o parziale monetizzazione alternativa alla cessione gratuita o all'asservimento all'uso pubblico delle aree medesime, al prezzo commisurato a quello di acquisizione delle aree dei servizi pubblici nel Settore territoriale, nell'Ambito di Paesaggio e nel comparto in cui ricade l'intervento medesimo.

La facoltà di monetizzazione si esercita mediante motivata deliberazione della Giunta Comunale.

8.4.2 – Prezzo di monetizzazione

Il prezzo minimo di monetizzazione per ciascun m² di area pubblica non ceduta è da determinarsi annualmente dal Comune, anche tenuto conto del Piano dei Servizi, in sede di approvazione del Bilancio di previsione e deve essere verificato con regolare perizia dell'Ufficio tecnico comunale, a corredo della deliberazione della G.C. di cui al precedente comma 8.4.1.

8.4.3 – Monetizzazione nei PA e nei PII

L'efficacia della concessione da parte della G.C. della possibilità di monetizzazione nei Piani Attuativi e nei Programmi integrati di intervento, prevista dagli articoli 46, comma 1. a) e 90, commi 4. e 5., della L.R. n. 12/2005, è subordinata all'espressa conferma da parte del Consiglio Comunale nella deliberazione di adozione del PA o del PII corrispondente.

8.5 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi pertinenziali sono costituiti dagli spazi di sosta e/o posti auto privati o autorimesse private destinati in modo durevole e permanente al servizio di un fabbricato o di una unità immobiliare principale, aventi la superficie minima di m² 1,00 ogni m³ 10 di costruzione (1,00 *Vp/10).

Nella realizzazione dei parcheggi privati pertinenziali si applicano le disposizioni della L. 122/1989.

Per la realizzazione degli spazi di sosta di uso pubblico previsti dal precedente comma 8.2.3 si applicano le disposizioni contenute nel Capo II Norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi della L.R. n. 12 /2005.

Articolo 9 – PARAMETRI DI EDIFICAZIONE DEL PGT - DEFINIZIONI e MODALITA' di APPLICAZIONE

9.1 – SUPERFICIE (S)

9.1.1 - Superficie territoriale (St)

La St è la superficie complessiva delle parti degli Ambiti di paesaggio interessate dagli interventi di trasformazione urbanistica e/o dagli interventi edilizi calcolata al lordo delle strade e degli spazi pubblici esistenti e/o previsti dal PGT, che ricadono entro gli ambiti medesimi.

9.1.2 - Superficie fondiaria (Sf)

La Sf è la superficie del terreno dell'avente titolo destinato alla realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica e dagli interventi edilizi di costruzione dei fabbricati, degli accessori, e dei servizi, ivi compresi gli spazi di verde privato di loro pertinenza, calcolata al netto di strade e spazi pubblici e/o di uso pubblico.

9.1.3 - Superficie coperta (Sc)

La Sc è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale, definito dalla quota più depressa tra il piano di campagna e la sede stradale, delle parti delle costruzioni edificate (**Sce**) o di progetto (**Scp**), compresi balconi, tettoie, terrazzi, ecc., con l'esclusione degli sporti della gronda di copertura e dei balconi non superiori a m 1,00 e degli eventuali elementi decorativi quali lesene e marcapiani ecc.

Per gli sporti della gronda di copertura e dei balconi superiori a m. 1,00 è incluso nella Sc l'intero oggetto e non solo la parte eccedente.

Dal calcolo della Sc si esclude la superficie delle coperture degli accessi al lotto nel limite massimo di m² 5,00 complessivi e di quelle dell'accesso principale all'edificio nel limite massimo di m² 3,50 complessivi, purchè non sporgenti su area pubblica e non sostenute da più di n. 2 (due) strutture verticali (pilastrini, colonne, murature, ecc.).

9.1.4 - Superficie permeabile (Sp)

La Sp la parte di superficie fondiaria (Sf) di ogni area oggetto di intervento di trasformazione urbanistica e/o di intervento edilizio, sistemata e di norma mantenuta a verde, non compromessa da costruzioni in soprassuolo o nel sottosuolo, da pavimentazioni impermeabili e da attrezzature stabili.

Sono considerate pavimentazioni permeabili, con percentuale di permeabilità pari al 50% della loro superficie, quelle posate su materiali drenanti e prive di impianti di raccolta acque (prati armati e simili).

9.1.5 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

La Slp è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani dei fabbricati: fuori terra, entro terra, seminterrati, sottotetti e soppalchi, rilevate sul filo interno delle pareti perimetrali.

9.1.5 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

La Slp è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani dei fabbricati: fuori terra, entro terra, seminterrati, sottotetti e soppalchi, rilevate sul filo interno delle pareti perimetrali.

9.1.5.1 – Esclusioni di superfici dal calcolo della Slp

Sono escluse dal calcolo della Slp:

- a) le superfici di piani entro terra e fuori terra con altezza interna netta media inferiore a m. 2,10;
- b) i soppalchi aventi superficie non superiore m.² 10 e comunque ≤ al 40% della Slp del locale su cui si affacciano, al netto delle scale e/o degli impianti di accesso, con le seguenti caratteristiche:
 - non possono insistere su più di due vani per ciascuna Unità Immobiliare;
 - l'altezza netta minima degli spazi sottostanti al piano di calpestio è stabilita in m. 2,10 e quella degli spazi soprastanti (del punto più basso in caso di soffitti non orizzontali) in m. 2,10;
 - sono da realizzare con tecniche non invasive, senza compartimentazioni dello spazio sottostante e completamente aperti sul vano sul quale s'affacciano;
 - la quota della superficie degli spazi soprastanti al piano di calpestio avente altezza media > m. 2,10 è compresa nel calcolo della Slp;
 - gli spazi dei soppalchi devono disporre di diretta ed adeguata aero-illuminazione in conformità alle disposizioni del Regolamento locale d'Igiene;
- c) le superfici destinate ad autorimesse e relativi spazi di manovra nella misura minima stabilita dalla vigente normativa e quelle delle autorimesse eccedenti la superficie prevista dalla vigente normativa aventi altezza interna netta inferiore a m 2,40, se costruite all'interno del perimetro del fabbricato principale;
- d) le superfici dei vani scala comuni a più unità immobiliari da misurarsi al netto delle murature;
- e) le scale esterne ed aperte;
- f) le superfici di ascensori, piattaforme elevatrici e impianti di sollevamento con caratteristiche conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche o

tali da incrementare o migliorare la dotazione delle strutture di accessibilità dei diversamente abili agli spazi interni e a quelli di pertinenza dei fabbricati.

g) gli spazi pubblici o di uso pubblico quali: gallerie, loggiati e porticati; ovvero privati con altezza media interna inferiore a m. 2,40 per la destinazione residenziale;

h) le superfici di balconi, terrazze, nonché quelle determinate dalla proiezione al suolo di tettoie e pensiline;

i) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere ed alloggiare le apparecchiature di detti impianti quali:

impianti idrici, centrali termiche, centrali di condizionamento dell'aria, impianti termici ed elettrici a fonte energetica rinnovabile, impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi – liquidi e gassosi, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas, locali macchina degli ascensori compresi gli extracorsa e locali per la raccolta dei rifiuti solidi urbani ed altri impianti tecnologici al servizio della funzioni esercitate nel fabbricato;

l) le superfici determinate dall'impiego di accorgimenti e di tecnologie costruttive finalizzati esclusivamente al risparmio energetico nei limiti e con l'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e normative nella soggetta materia;

m) i serbatoi esterni in soprassuolo e in sottosuolo.

9.1.6 - Superficie di vendita (Sv)

9.1.6.1 – Definizione

La Sv di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti vendita anche se contigui e con autonoma possibilità di accesso.

9.1.6.2 – Spazi inclusi nella Superficie di vendita.

La Sv comprende le superfici occupate da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori aree di sosta degli automezzi, anche se coperte e i relativi corselli di manovra).

9.1.6.3 – Riferimento al Piano Commerciale.

Nella determinazione e nel calcolo della superficie di vendita di un esercizio commerciale o comunque delle parti di fabbricati con funzioni commerciali si applicano le norme del Piano Commerciale vigente del Comune in quanto non incompatibili con le presenti NA.

9.2 – VOLUME (V)

9.2.1 - Volume geometrico delle costruzioni (Ve; Vp)

Il volume edificato dei fabbricati esistenti (Ve) e quello edificabile di progetto dei fabbricati di nuova costruzione (Vp), compresi i fabbricati accessori, è l'unità di misura che indica il volume geometrico del loro involucro, calcolato in m.³ fuori terra vuoto per pieno, ovvero del solido le cui facce corrispondono all'involucro di tutte le parti emergenti dalla quota naturale del terreno, incluse le coperture fino alla loro imposta sul filo esterno delle facciate.

9.2.2 – Involucro dei fabbricati

L'involucro dei fabbricati, sia per i fabbricati esistenti sia per quelli di nuova costruzione sia nel caso di ampliamenti, comprende tutte le loro parti chiuse e aperte dotate di copertura appoggiata sopra strutture o elementi costruttivi sia integrati nella costruzione sia infissi nel suolo sia sporgenti dal filo esterno dei muri perimetrali come porticati aperti, tettoie, loggiati, bow-window, ecc.

- i ricoveri per automezzi, limitatamente al volume calcolato con applicazione dell'altezza virtuale di m. 2,50 alla superficie eccedente quella dei parcheggi di pertinenza indicata al comma 8.2 precedente (Volume computato eccedente = m.³ Vp – [Vp fabbricato/10*2,50]).

9.2.3 – Elementi e parti di essi esclusi dall'involucro dei fabbricati

Sono esclusi dal calcolo del volume geometrico dei fabbricati:

- i torrini delle canne fumarie e di quelle di esalazione;
- i balconi anche sostenuti da mensole e le gronde dei tetti aventi sporgenza dal filo esterno delle facciate \leq m. 1,00;
- i porticati di protezione degli ingressi dei fabbricati la cui copertura è appoggiata su non più di N.° 2 (due) strutture verticali (muri, colonne, pilastri, ecc.);
- gli elementi degli impianti di produzione di energia e di contenimento dei consumi energetici;
- i ricoveri per automezzi, limitatamente al volume calcolato con applicazione dell'altezza virtuale di m. 2,50 alla superficie dei parcheggi di pertinenza indicata al comma 8.2 precedente (Volume non computato = m.³ Vp fabbricato/10*2,50);
- la quota del 50% di tutte le parti aperte dei fabbricati, dotate di copertura appoggiata sopra strutture o elementi costruttivi sia appartenenti al fabbricato sia infissi nel suolo sia sporgenti dal filo esterno dei muri perimetrali come loggiati, porticati aperti, tettoie, ecc.;
- i balconi anche sostenuti da mensole e le gronde dei tetti aventi sporgenza dal filo esterno delle facciate \leq m. 1,00;
- le strutture aperte di sicurezza e di contenimento degli impianti di elevazione;
- le strutture esterne finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche realizzate in aderenza ai muri perimetrali del fabbricato.

9.2.4 – Miglioramento consumi energetici

Nel caso di miglioramento dell'indice di contenimento dei consumi energetici in misura maggiore del 20% (venti centesimi ogni cento) di quello prescritto dalle disposizioni del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, e successive modifiche e integrazioni, e dalle vigenti normative regionali è ammessa la deduzione dal volume dell'edificio calcolato in applicazione dei commi 2.1, 2.2 e 2.3 precedenti della quota di volume corrispondente al 100% dello spessore dei muri perimetrali e della copertura, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni dell'art. 44, comma 18., della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

9.3 – ALTEZZA (H)

(Hm: altezza massima; He: altezza esistente; Hp: altezza di progetto; HA altezza di attuazione degli interventi nelle aree vuote nel tessuto urbano AVtu – art. 21 NA)

9.3.1 – Modalità di misurazione

L'altezza dei fabbricati e delle costruzioni in genere (impianti tecnologici, antenne, pali, tralicci, ecc.) si calcola tra il punto più alto dell'estradosso della copertura dei fabbricati o il punto più alto dell'elemento impiantistico e la sua proiezione verticale sul corrispondente punto del terreno naturale e tra tutti i punti dell'estradosso della copertura di tutti i muri perimetrali dei fabbricati e la loro proiezione verticale sui corrispondenti punti di intersezione del terreno naturale, ovvero del piano stradale o del marciapiede per le pareti prospicienti alle strade esistenti.

9.3.2 – Elementi costruttivi esclusi dal calcolo dell'altezza massima

Non vengono considerate nella misurazione dell'altezza massima le altezze dei torrini delle canne fumarie, delle canne di esalazione, delle strutture aperte di pertinenza emergenti dalla copertura, anche realizzate in aderenza ai muri perimetrali del fabbricato o esterne ad esso, finalizzate alla sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche, al contenimento degli impianti di elevazione, degli elementi degli impianti di produzione di energia, di contenimento dei consumi energetici, di ricezione di segnali radiofonici e televisivi tutte nella misura minima indispensabile in relazione alle caratteristiche degli impianti medesimi; per gli impianti di trasmissione radiofonica, televisiva e di telefonia l'altezza delle antenne emergente dalla copertura è da contenere in m. 1,20 dal profilo esterno della copertura medesima.

9.3.3 – Tralicci, pali, antenne e apparati radioelettrici

9.3.3.1- *Tralicci e pali.*

L'altezza e le caratteristiche dei tralicci e dei pali di sostegno delle linee di trasmissione dell'energia elettrica, dei pali delle linee telefoniche, di quelli della pubblica illuminazione e delle loro strutture di sostegno sono da contenersi in quelle minime necessarie per la fornitura del servizio ai sensi delle disposizioni di legge e delle normative regolanti la costruzione gli impianti corrispondenti.

9.3.3.2 – *Ripetitori e antenne apparati radioelettrici.*

L'altezza e l'ingombro delle antenne dei ripetitori telefonici, radiofonici e televisivi, comunque degli apparati radioelettrici in genere, e delle corrispondenti strutture di posa e/o di protezione deve essere contenuta in quella minima necessaria per la ricezione e/o la trasmissione del segnale, da documentarsi da tecnico abilitato.

9.3.3.3 – *Opere di mitigazione degli impianti.*

Nella costruzione degli impianti tecnologici indicati nel precedente comma 3.3.2 sono da adottare gli opportuni accorgimenti di mitigazione del loro impatto in relazione alle caratteristiche del paesaggio della parte del territorio comunale in cui si inseriscono e si tiene conto delle prescrizioni del Piano dei Servizi.

A giudizio della Commissione del Paesaggio, la forma e posizione di detti elementi tecnologici non deve recare disturbo alle viste del panorama e deve integrarsi con le caratteristiche tipologiche degli edifici in cui i sono collocati e di quelle paesistiche e ambientali delle aree circostanti.

9.3.4 – **Applicazione**

Le modalità di misurazione stabilite ai commi precedenti si applicano sia alle nuove costruzioni sia per la determinazione delle altezze dei fabbricati esistenti negli interventi edilizi di ampliamento, di ristrutturazione, di nuova costruzione e negli interventi di sostituzione degli elementi costruttivi, impianti tecnologici, tralicci, pali, antenne, ecc., anche sulla base delle indicazioni contenute nelle norme relative all'Ambito di Paesaggio in cui è inserito l'intervento di trasformazione edilizia e/o urbanistica e al Settore territoriale di appartenenza e nel Piano dei Servizi.

9.3.5 – **Limiti di altezza massima (Hm)**

I limiti di Hm delle costruzioni sono indicati nelle norme specifiche dell'Ambito di Paesaggio in cui è inserito l'intervento di trasformazione urbanistica e/o l'intervento edilizio, in relazione al Settore territoriale di appartenenza.

9.4 – **DISTANZE DELLE COSTRUZIONI**

9.4.1 – ***Distanza dai confini di proprietà e degli AdP, dalle strade, dai corpi idrici e dalle strutture e impianti che la prescrivono***

Le distanze in soprassuolo e in sottosuolo delle costruzioni dai confini di proprietà (Dc), dalle strade (Ds), dai confini degli ambiti di paesaggio (DAp), dai corpi idrici (lago DiL - corsi d'acqua DiF) stabilite dalle normative vigenti, dalle presenti NA e dallo Studio idrogeologico, costituente parte integrante del PGT, si misurano sulla linea perpendicolare tra tutti i punti dei lati del perimetro di ciascuno di essi con tutti i punti dei lati delle linee di confine circostanti e comunque tra i punti più vicini del perimetro di ciascuna costruzione e tutti i punti appartenenti, rispettivamente:

- alle linee dei confini dei mappali proprietà (Dc);
- alle linee di delimitazione degli Ambiti di Paesaggio (DAp);
- alle pareti di fabbricati esistenti (Df);
- alle linee del ciglio delle strade (Ds);
- alla linea della sponda del Lago Maggiore (DiL);
- alle linee delle sponde dei fiumi e dei torrenti e comunque dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore (DiF);
- agli elementi delle strutture e degli impianti per i quali è prescritto il rispetto di distanze (Dr).

9.4.2 – Distanza dai fabbricati

Le distanze tra i fabbricati (D_f) in soprassuolo e in sottosuolo, esistenti e di progetto, sia insistenti all'interno di un'area della stessa proprietà sia che insistano su lotti confinanti o che sia interposta tra essi una strada pubblica o di pubblico passaggio e quelle tra essi e tutte le costruzioni, le strutture e gli impianti che prevedono una distanza di rispetto o di sicurezza (D_r) si misurano sulla linea perpendicolare tra tutti i punti dei lati del perimetro di ciascuno dei fabbricati medesimi e tutti i punti dei lati dei fabbricati e delle costruzioni, strutture e impianti circostanti e sulla linea di congiunzione tra gli spigoli più vicini dei loro perimetri.

9.4.3 – Modalità di misurazione

9.4.3.1 - le distanze sono misurate con riferimento agli edifici principali e accessori quando costruiti in aderenza o integrati in essi e ai loro elementi sporgenti stabilmente incorporati nell'immobile di cui formano parte integrante (pilastri, porticati, balconi, scale esterne, pensiline, volumi tecnici ecc.) con esclusione delle sporgenze di limitata entità, quali lesene, zoccolature, pluviali ed elementi decorativi, ecc. e degli sporti della gronda di copertura, dei balconi e delle coperture degli ingressi con i limiti stabiliti al precedente comma 9.1.3;

9.4.3.2 - le modalità di misurazione delle distanze, di cui ai commi precedenti, si applicano in tutto il territorio comunale per la determinazione delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai corsi d'acqua e dai corpi idrici, dai confini tra ambiti di paesaggio, tra i fabbricati esistenti e quelli di nuova costruzione, tra i fabbricati di nuova costruzione nelle Aree vuote nel tessuto urbano, nei piani attuativi e nei programmi integrati di intervento;

9.4.3.3 - nella determinazione della distanza minima di tutte le parti delle costruzioni in sottosuolo dagli spazi di pubblica circolazione (strade, piazze, marciapiedi ecc.), questa misurata in proiezione orizzontale perpendicolare alla linea di delimitazione dello spazio di pubblica circolazione interessato, sono escluse le rampe di accesso agli spazi interrati di pertinenza dei fabbricati.

9.4.4 – Limiti di distanza minima dei fabbricati (D)

Ferma restando l'applicazione delle norme specifiche relative all'Ambito di Paesaggio di appartenenza dell'intervento di trasformazione edilizia e/o urbanistica e di quelle regolanti gli interventi sulle costruzioni esistenti, sono stabilite le seguenti distanze minime dei fabbricati negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione:

a. dai confini di proprietà e dai confini degli Ambiti di Paesaggio (D_c ; D_{Ap}): m. 5,00 o $\frac{1}{2} H$ fabbricato se $H > m. 10,00$;

b. dalle pareti dei fabbricati esistenti (D_f): $\geq m. 10,00$ o H del fabbricato più alto se maggiore di m. 10,00;

c. dal ciglio delle strade:

c1- all'esterno del centro abitato: $D_s \geq m. 20,00$;

c2 - vicinali all'esterno del centro abitato: $D_s = H$ fabbricato, comunque non minore di m. 10,00;

c3 - dal ciglio delle strade all'interno del centro abitato: $D_s = H$ fabbricato, comunque non minore di m. 5,00;

c4 – nell'AdP II[^] di conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico sono da mantenere, di norma, gli allineamenti stradali esistenti;

c5 – in tutti gli Ambiti di Paesaggio, nel caso di presenza di cortina di fabbricati esistenti consolidatasi nel tempo lungo le strade appartenenti alla viabilità pubblica il Responsabile del Procedimento, previo conforme parere della Commissione per il

Paesaggio, può prescrivere specifico allineamento delle nuove costruzioni idoneo alla conservazione delle caratteristiche paesistiche della strada interessata;

d. dai corpi idrici appartenenti al Reticolo Idrico che corre lo Studio idrogeologico: $Dl; Df \geq m. 10,00$, comunque all'esterno della fascia di rispetto quando indicata negli elaborati grafici del PRe;

e. dalla proiezione sul terreno dell'asse della catenaria delle linee di trasporto dell'energia elettrica: Dr stabilita dalle vigenti disposizioni di legge in relazione alla tensione della linea, comunque all'esterno della fascia di rispetto quando indicata negli elaborati grafici del PRe;

f. dagli elementi delle strutture e degli impianti per i quali è prescritto il rispetto di distanze: Dr stabilita dalle vigenti disposizioni di legge o dalle normative corrispondenti, comunque all'esterno della fascia di rispetto indicata negli elaborati grafici del PRe.

9.5 – TIPOLOGIA E LIMITI DI DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI ACCESSORI

9.5.1 – Tipologia e limiti di edificabilità

9.5.1.1 - i fabbricati accessori sono quelli con funzioni di servizio del fabbricato principale esistente o di progetto (generalmente autorimesse, legnaie, costruzioni di deposito di attrezzi da giardino, ricoveri di animali dove consentiti), da costruirsi sull'area dello stesso avente titolo di pertinenza del medesimo fabbricato principale e nei limiti, prescritti dal presente PRe, dell'indice volumetrico di utilizzazione fondiaria - IVf , dell'indice massimo di copertura fondiaria - Uf e dell'indice minimo di permeabilità - Ipe ;

9.5.1.2 - il volume dei fabbricati accessori concorre alla verifica della possibilità di ampliamento *una tantum* dei fabbricati esistenti, di cui all'art. 22 delle presenti NA;

9.5.1.3 - nell' Ambito di Paesaggio II^a di conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico sono vietati gli interventi di nuova costruzione di fabbricati accessori.

9.5.2 - Limiti di distanza minima dei fabbricati accessori

9.5.2 – è ammessa, in deroga alla lettera a. del precedente comma 4.4, la costruzione sul confine di proprietà negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, di fabbricati accessori con H massima $\leq m. 2,50$ all'estradosso della copertura, fermi restando per tutte le costruzioni accessorie i limiti di distanza minima stabiliti alle lettere b., c., d., e., f. dello stesso comma e il divieto di realizzazione di coperture piane prescritto dalle presenti NA.

Articolo 10 – TIPOLOGIA E DISTANZE DELLE RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO

10.1 – TIPOLOGIA

10.1.1 - Recinzioni

Sul territorio comunale sono ammesse le seguenti tipologie delle recinzioni dei terreni:

a) trasparenti, con altezza massima di m. 2,00 dalla quota del terreno naturale, con staccionata in pali di legno naturale infisse nel suolo, con piantane in legno infisse nel suolo e rete metallica, con piantane in ferro, anche verniciato, infisse nel suolo con il solo blocco di calcestruzzo e rete metallica;

b) semiopache, con altezza massima di m. 2,00 dalla quota del terreno naturale, con zoccolo in muratura avente altezza massima di m. 0,50, dalla quota del terreno naturale,

con soprastante cancellata in legno, in ferro, in plastica o con piantane in ferro e rete metallica;

c) opache, con altezza massima di m. 2,20 dalla quota del terreno naturale, eseguite in pietra naturale, a secco o con giunzioni in malta di cemento, in muratura di mattoni a vista, in muratura con intonaco rustico o a civile per esterni rigata a sacco o a frattazzo grosso, in cemento leggermente armato e in pannelli di cemento;

d) tutte le recinzioni devono possedere caratteristiche tipologiche ed edilizie integrate con quelle ambientali del contesto territoriale in cui sono inserite.

10.1.2 – Muri di contenimento e muri di sostegno

Sulle aree in pendenza nel medesimo mappale o poste sul confine di mappali a quota maggiore o minore di quella del mappale di intervento, con esclusione delle aree incluse nelle fasce di rispetto dei corpi idrici in cui le costruzioni sono subordinate a specifica autorizzazione, è consentita la costruzione di muri di contenimento e/o di sostegno con le seguenti caratteristiche:

a. nel caso di differenza di quota minore di m. 2,00: altezza massima del muro m. 2,00 dal piano di campagna a quota minore, con sporgenza massima dalla quota superiore del piano di campagna di m. 0,50;

- nel caso di differenza di quota maggiore di m. 2,00 + 10%: costruzione a gradoni con altezza massima del muro di m. 2,00 dal piano di campagna a quota minore e arretramento minimo dal paramento esterno pari all'altezza del muro di sostegno di ciascun gradone.

10.2 – DISTANZE

10.2.1 – Distanze delle recinzioni dalle strade

a. l'allineamento delle recinzioni e dei muri di contenimento e di sostegno dal ciglio adiacenti alle strade appartenenti alla viabilità del Comune si determina con arretramento del filo esterno della recinzione pari alla metà della larghezza della sede stradale, ovvero del calibro stradale stabilito dal Piano dei Servizi, misurato dall'asse della strada, oltre all'ulteriore arretramento per la costruzione di marciapiedi ove previsto;

b. per le strade statali e provinciali, la distanza delle recinzioni e quella degli accessi è stabilita dall'Ente proprietario della strada;

c. all'esterno del centro abitato la distanza minima delle recinzioni di qualsiasi natura e tipologia è di m. 3,00 dal ciglio delle strade; negli interventi di costruzione di nuove recinzioni o di rifacimento di quelle esistenti, il Responsabile del Procedimento, previo conforme parere della Commissione per il Paesaggio, può prescrivere l'adeguamento ad allineamenti stradali preesistenti consolidatisi nel tempo idoneo, anche sotto i profili tipologico e materico, alla conservazione delle caratteristiche paesistiche della strada interessata e delle aree circostanti;

d. è prescritto l'arretramento minimo di m. 5,00 e il raccordo alla recinzione idoneo sotto il profilo della sicurezza del traffico pedonale e dei veicoli degli accessi carrai alla viabilità pubblica e comunque a strade di uso pubblico o di uso collettivo e dei loro elementi di chiusura (sbarre, paracarri e pilasti rientranti nel suolo), dei cancelli, dei portoni, ecc.

10.2.2 – Distanze delle recinzioni dai corpi idrici

a. le recinzioni delle aree dei mappali confinanti con le aree appartenenti al demanio lacuale devono mantenere la distanza minima di m. 1,50 dal confine demaniale e comunque assicurare la possibilità di libero transito lungo la sponda del Lago Maggiore;

b. le recinzioni delle aree dei mappali confinanti con le sponde del Fiume Tresa, del Torrente Margorabbia, del Torrente San Giovanni, del Fosso Mondiscia e di tutti i corsi d'acqua individuati nel Reticolo Idrico minore del Comune devono mantenere la distanza minima di m. 4,00 da tutti i punti delle sponde dei corsi d'acqua medesimi, essere realizzate con materiali permeabili (elementi arborei e arbustivi, siepi, rete metallica, ecc.) al fine di consentire il passaggio delle acque in caso di esondazione, con divieto di costruzione di recinzioni e/o zoccoli continui in muratura.

10.2.3 – Distanze delle recinzioni dalle fasce di rispetto

Le recinzioni e i muri di sostegno e di contenimento devono mantenere gli allineamenti delle fasce di rispetto per le costruzioni, le infrastrutture, gli impianti e gli elementi per cui sono prescritte dal Piano dei Servizi, dal presente PRe e dallo Studio idrogeologico.

Articolo 11 – RAPPORTI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

11.1 – RAPPORTI DI VOLUME

11.1.1 – Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale - RVt

Il RVt definisce il rapporto tra il volume totale delle costruzioni esistenti (Ve) e/o di quelle di progetto (Vp), calcolato in m.³, e la Superficie territoriale St dell'area di intervento, calcolata in m.²: $Rvt = (Ve+Vp)/St = m.^3/m.^2$

11.1.2 - Rapporto di utilizzazione volumetrica fondiaria - RVf

Il RVf definisce il rapporto tra il Volume effettivo delle costruzioni esistenti (Ve) e/o di quelle di progetto (Vp) calcolato in m.³, e la Superficie fondiaria (Sf) dell'area di intervento, calcolata in m.²: $RVf = (Ve+Vp)/Sf = m.^3/m.^2$

11.2 – INDICI DI VOLUME

11.2.1 - Indice volumetrico massimo di utilizzazione territoriale - IVt

L'IVt prescrive l'indice massimo consentito di utilizzazione volumetrica territoriale, indicato in m.³/m.²

11.2.2 - Indice volumetrico massimo di utilizzazione fondiaria – IVf

L'IVf prescrive l'indice massimo consentito di utilizzazione volumetrica fondiaria, indicato in m.³/m.²

11.2.3 – Indice volumetrico base di utilizzazione fondiaria – IVf.B

L'IVf.B prescrive l'indice massimo di utilizzazione volumetrica fondiaria per gli interventi di nuova costruzione sulle Aree vuote nel tessuto urbano (AVtu – Art. 21) e nei comparti dei piani attuativi (Art. 18 – PA - Ad P VI[^]), da applicarsi nel caso di non utilizzazione dell'indice fondiario aggiuntivo di perequazione/compensazione, indicato in m.³/m.²;

11.2.4 - Indice fondiario aggiuntivo di perequazione/compensazione IVf.C

L'IVf.C prescrive l'indice di utilizzazione volumetrica fondiaria aggiuntivo concedibile per gli interventi di nuova costruzione nei comparti dei piani attuativi e sulle aree vuote nel tessuto urbano, indicato in m.³/m.²;

11.2.5 - Indice fondiario di attuazione- IVf.A

L'IVf.A è l'indice di utilizzazione volumetrica fondiaria calcolato per l'attuazione degli interventi di nuova costruzione sulle Aree vuote nel tessuto urbano (AVtu – Art. 21), indicato in m.³/m.²

11.3 – RAPPORTI DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO

11.3.1 – Rapporto di copertura territoriale - Rct

Il Rct definisce il rapporto tra la Superficie coperta (Sc) delle costruzioni esistenti (Sce) e/o di quelle di progetto (Scp) e la Superficie territoriale (St) delle aree di intervento, calcolate in m.²: $Rct = (Sce+Scp)/St = m.^2/m.^2$

11.3.2 – Rapporto di copertura fondiaria - Rcf

Il Rcf definisce il rapporto tra la Superficie coperta (Sc) delle costruzioni esistenti (Sce) e/o di quelle di progetto (Scp) e la Superficie fondiaria (Sf) dell'area di intervento, calcolate in m.²: $Rcf = (Sce+Scp)/Sf = m.^2/m.^2$

11.3.3 – Rapporto di permeabilità - Rp

Il Rp definisce il rapporto tra la Superficie permeabile Sp dell'area di intervento e la Superficie fondiaria Sf, calcolate in m.²: $Rp = Sp/Sf = m.^2/m.^2$

11.4 – INDICI DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO

11.4.1 - Indice massimo di copertura territoriale - Ut

L'Ut prescrive il rapporto massimo di copertura territoriale (Rct) consentito per l'area interessata dall'intervento, indicato in m.²/m.²

11.4.2 – Indice massimo di copertura fondiaria - Uf

L'Uf prescrive il rapporto massimo di copertura fondiaria (Rcf) consentito per l'area interessata dall'intervento, indicato in m.²/m.²

11.4.3 - Indice minimo di permeabilità - Ipe

L'Ipe prescrive il rapporto minimo di permeabilità (Rp) stabilito per l'area interessata dall'intervento, indicato in m.²/m.²

Articolo 12 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi edilizi sono definiti con riferimento all'art. 27 della L.R. n. 12/2005, come segue:

a) manutenzione ordinaria,

gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari 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 e i regolamenti comunali vigenti;

b) manutenzione straordinaria,

le opere e le modifiche 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 comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo,

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 e 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; resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004.

d) interventi 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 o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) interventi di nuova costruzione,

quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1) 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 al numero 6;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

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

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, 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;

6) gli 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 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica,

quelli 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.

Articolo 13 – AREE DI PERTINENZA DEGLI INTERVENTI

13.1 – DEFINIZIONE E COMPOSIZIONE

L'area di pertinenza diretta o indiretta degli interventi di trasformazione urbanistica e/o degli interventi edilizi è costituita dalla superficie territoriale e/o fondiaria la cui capacità edificatoria è computata ai fini della realizzazione degli interventi medesimi, con applicazione degli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria prescritti dal presente Piano delle Regole.

13.1.1 - Area di pertinenza diretta

L'area di pertinenza diretta è l'area all'interno del cui perimetro viene realizzato l'intervento edilizio, previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi.

13.1.2 - Area di pertinenza indiretta

L'area di pertinenza indiretta è l'area, anche non contigua a quella di pertinenza diretta, non direttamente interessata dalla realizzazione dell'intervento edilizio, ma la cui capacità edificatoria viene trasferita sull'area di pertinenza diretta, mediante azioni di compensazione/perequazione come previsto ai successivi articoli 20 e 21.

13.2 – INDIVIDUAZIONE

Le aree di pertinenza sia diretta sia indiretta sono da individuarsi, con le modalità previste al precedente art. 5.3, in sede di richiesta di certificazioni urbanistiche e dei titoli abilitativi di carattere edilizio (Permesso di Costruire/D.I.A.), anche in esecuzione di piani attuativi o di programmi integrati di intervento, delle relative aree di pertinenza diretta o indiretta.

13.3 – CAPACITÀ EDIFICATORIA

13.3.1 - Aree sature

Le aree di pertinenza sia diretta sia indiretta sono considerate sature quando la loro capacità edificatoria complessiva, calcolata con l'applicazione degli indici urbanistici prescritti nel presente PRe ai fini della realizzazione degli interventi consentiti negli Ambiti di Paesaggio risulta totalmente utilizzata.

13.3.2 – Frazionamenti – Salvaguardia urbanistica

Nel caso di frazionamenti di terreni in data successiva a quella del conseguimento del titolo a costruire o alla attuazione degli interventi edilizi su di essi, effettuati anche antecedentemente alla data di adozione del PGT, le aree interessate conservano soltanto la quota di capacità edificatoria residua calcolata con l'applicazione degli indici, di cui al precedente Art. 9, attribuiti dal presente Piano delle Regole all'Ambito di Paesaggio in cui ricadono, verificata sull'originario compendio unitario dei mappali corrispondenti a prescindere dall'assenza di costruzioni sui nuovi mappali o lotti derivanti dal frazionamento.

Articolo 14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono le infrastrutture e i servizi elencati nell'art.4 della legge N. 847/1964 e successive modifiche e integrazioni, la cui dotazione è assicurata e regolata dal Piano dei Servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

La compatibilità delle opere medesime è da assicurare in ogni Ambito di Paesaggio mediante gli opportuni accorgimenti di mitigazione del loro impatto ambientale.

14.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle necessarie per considerare edificabile un'area, di seguito elencate:

- a) strade residenziali (piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali);
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Ai fini urbanistici, sono assimilate alle opere di urbanizzazione primaria:

- gli impianti e i cavidotti realizzati per il passaggio di reti di telecomunicazioni;

- gli impianti e le reti di fornitura di energia da fonti rinnovabili (teleriscaldamento, pannelli solari per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici, ecc.).

14.2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono costituite dai servizi, dalle strutture e dalle attrezzature occorrenti per soddisfare esigenze di carattere pubblico, di interesse pubblico e collettivo dell'intero Comune o di ampie zone del territorio comunale, di seguito indicate:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Ai fini urbanistici, sono assimilate alle opere di urbanizzazione secondaria:

- gli impianti cimiteriali (cfr. art. 26-bis della legge 28 febbraio 1990, n. 38);
- i parcheggi realizzati ai sensi della c.d. legge Tognoli (cfr. legge n. 122/1989);
- le opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione di rifiuti urbani e di rifiuti speciali (cfr. art. 5 della L. 29.10.1987, n. 441 e s.m.i.);
- le opere di impiantistica sportiva (realizzate ai sensi, e con le procedure, di cui al D.L. 2/1987, convertito in legge 65/1987 e s.m.i.);
- i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale indicati all'art. 9, comma 10., della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

14.3 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA – COSTO DI COSTRUZIONE

Le modalità di determinazione e di corresponsione al Comune del contributo di costruzione sono previste nel Capo IV della L.R. n. 12/2005.

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune in relazione al Piano dei servizi e al Programma triennale delle opere pubbliche e sono da aggiornarsi annualmente.

14.3.1 – Modalità di determinazione e corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati e corrisposti al Comune con espresso riferimento:

- agli articoli 44 e 45 della L.R. n. 12/2005;
- agli articoli 8, 9.2.1.3 e 19 delle presenti NA.

Articolo 15 – LINEE FERROVIARIE, ELETTRODOTTI E OPERE IDRAULICHE

Gli interventi di costruzione, potenziamento e manutenzione delle reti ferroviarie (piano del ferro, rete di alimentazione, strutture, ecc.), degli elettrodotti (tralicci, catenarie, impianti, strutture, ecc.) e quelli riguardanti i corpi idrici (dighe, argini, briglie, chiuse, ecc.) sono regolati dalle specifiche disposizioni di legge e normative ad essi riferite, ferma restando la necessità di mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale delle opere corrispondenti.

Articolo 16 – OPERE NELLE FASCE STRADALI

16.1 – OPERE AMMESSE

Nelle fasce stradali è ammessa la realizzazione delle seguenti opere, con riferimento alla Circ. min. Il. pp. 5980-30.12.1970 e alle norme del Codice della Strada, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti NA e del Piano dei Servizi:

- parcheggi scoperti;
- distributori di carburanti e accessori;
- cabine distribuzione energia elettrica, linee elettriche con riferimento al d.p.r. 1602-68 e s.m.i., sostegni delle linee di pubblica illuminazione e di distribuzione di energia elettrica;
- cabine, linee telefoniche e relativi sostegni;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni
- pozzi
- recinzioni in rete metallica, siepi, recinzioni con zoccolo in muratura H max. m. 0,50 mediante convenzione regolante la loro rimozione a cura e spese del proprietario dell'area nel caso di interventi di ampliamento e/o riqualificazione della sede stradale o di costruzione di opere e impianti per la sicurezza del traffico.

16.2 – AUTORIZZAZIONE

La realizzazione di interventi nelle fasce stradali è sempre subordinata, oltre ai provvedimenti di competenza del Comune per tutte le strade, alla autorizzazione della Provincia e dell'ANAS per le strade di rispettiva appartenenza.

Articolo 17 – CENTRO ABITATO E CENTRO EDIFICATO

17.1 – CENTRO ABITATO

Il centro abitato, definito all'art. 3 del D.Lgs 285/1992 e successive modifiche e integrazioni (Codice della strada) e all'art. 5 del DPR 495/1992 e successive modifiche e integrazioni (Regolamento di attuazione), è un insieme di edifici delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorchè intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

17.2 – CENTRO EDIFICATO

Il centro edificato, definito all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

17.3 – INDIVIDUAZIONE

Il centro abitato ed il centro edificato sono rappresentati sugli elaborati grafici PRe. 02.a e PRe. 02.b –

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Articolo 18 – ATTUAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

18.1 – APPLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., *l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.*

Gli interventi edilizi, sia di iniziativa privata sia di iniziativa pubblica, sono subordinati all'approvazione di Piani urbanistici attuativi (PA), disciplinati dall'art. 8 della L. 6 agosto 1967, n. 765 e dagli art. 12, 14 e 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. o di Programmi integrati di intervento (PII), disciplinati dal Capo I del Titolo VI (articoli 87 ÷ 94 bis) della stessa legge regionale, nei seguenti casi:

– negli Ambiti di Trasformazione VI[^] e VII[^] individuati dal Documento di Piano e riportati nel presente PRe, in attuazione delle indicazioni prescrizioni contenute nelle schede dell'Allegato AdP.Tr del DP medesimo, fermo restando che la consistenza delle funzioni ammesse nei piani attuativi e nei programmi integrati di intervento viene specificatamente definita nei progetti e nelle convenzioni corrispondenti, con applicazione delle presenti NA e del Piano dei Servizi;

– negli interventi di ristrutturazione urbanistica negli altri AdP, nei casi espressamente previsti dal presente PRe.

Nel caso di formazione di programmi di recupero urbano (PRU) di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni in legge 4 dicembre 1993, n. 493 o di programmi integrati di recupero ai sensi della L.R. 2 aprile 1990, n. 23, si applicano gli articoli 94 e 94 bis della L.R. n. 12/2005.

18.2 – FUNZIONI AMMESSE ED ELBORATI

Le funzioni consentite nei piani attuativi e nei PII sulla base delle prescrizioni contenute nell'Allegato AdP.Tr del Documento di Piano sono indicate nei relativi progetti con riferimento all'Art. 7 precedente e gli interventi edilizi sono effettuati in applicazione delle norme del presente PRe che ne definiscono le modalità di realizzazione.

Gli elaborati dei Piani attuativi sono elencati nella deliberazione della Giunta Regionale n. 6/30267 del 25 luglio 1997 (BURL – Serie Ordinaria N. 35 – 25 agosto 1997) e quelli dei Programmi integrati di intervento, in applicazione dell'art. 91, comma 2., della L.R. n. 12/2005, sono indicati nella deliberazione della Giunta Regionale n. 6/44161 del 12 aprile 1999 (BURL – Serie Ordinaria N. 31 – 02 agosto 1999) e dai provvedimenti del Consiglio Comunale regolanti la soggetta materia.

I contenuti delle convenzioni urbanistiche dei PA e dei PII previste, rispettivamente, dagli articoli 46 e 93 della L.R. n. 12/2005 si attengono a quelli degli schemi-tipo di convenzione adottati dal Comune.

18.3 – PROGETTO PLANIVOLUMETRICO PRELIMINARE AL PIANO ATTUATIVO

Le proposte di intervento riguardanti ambiti di pianificazione urbanistica attuativa e di PII, che comportano obbligatoriamente il loro coordinamento con gli interventi riguardanti i servizi e/o gli spazi pubblici o di uso pubblico sia circostanti sia generali del Comune, sono preceduti dalla presentazione di un progetto preliminare planivolumetrico, corredato da uno schema di atto contenente i principali oneri e obblighi a carico del soggetto proponente, da sottoporre alla valutazione delle competenti Commissioni e Organi comunali, propedeutico al formale inoltro al Comune del progetto del PA o del PII.

Il progetto planivolumetrico preliminare è corredato dal bilancio idrico dell'intervento, contenente il calcolo del fabbisogno di risorsa idrica potabile derivante dal numero degli abitanti previsto per il nuovo insediamento, garantito dall'Ente gestore dell'Acquedotto, e dal corrispondente progetto di allacciamento e/o adeguamento della rete idrica.

Articolo 19 – ATTUAZIONE MEDIANTE INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

19.1 – INTERVENTI CONSENTITI

In conformità e attuazione delle previsioni del Documento di Piano, del presente PRe e degli strumenti di pianificazione urbanistica attuativa indicati al precedente Art. 18, del Regolamento Edilizio e della normative vigenti in materia di igiene, contenimento dei consumi energetici, sicurezza e disciplina urbanistica ed edilizia:

- gli interventi edilizi indicati al precedente art. 12, lettera a), all'art. 33, comma 2., della L.R. n. 12/2005 e quelli di mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati in assenza di opere edilizie, si attuano mediante comunicazione al Comune, ferma restando l'applicazione dell'art. 8 delle presenti NA;
- gli interventi edilizi indicati all'art. 12, lettere b), c), d) ed e), si attuano mediante Permesso di Costruire, disciplinato dal Capo II della L.R. n. 12/2005 o Denuncia di Inizio Attività, disciplinata dal Capo III della stessa legge regionale, salva la necessità di previa approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato nei casi previsti dalle presenti NA;
- la deliberazione di approvazione del progetto di opere pubbliche del Comune, assistita da validazione ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 554/1999 e s.m.i., possiede la medesima efficacia del permesso di costruire;
- gli interventi di realizzazione di bacini idrici sono regolati dall'art. 33, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005.

19.2 – REQUISITI PRELIMINARI DELL'INTERVENTO

19.2.1 – Verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria

Il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività sono comunque subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione della loro costruzione da parte del Comune nel successivo triennio, con previsione nel Programma delle opere Pubbliche o all'impegno formale da parte degli interessati alla effettiva realizzazione delle medesime opere contemporaneamente alla effettuazione dell'intervento edilizio e alla loro ultimazione e consegna al Comune, previa certificazione della loro regolare esecuzione, presupposto necessario per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato.

19.2.2 – Verifica del fabbisogno di risorsa idrica per usi produttivi

Il progetto di interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione e/o di mutamento dell'attività dei fabbricati con funzioni produttive è corredato dal calcolo del fabbisogno di risorsa idrica potabile previsto, garantito dall'Ente gestore dell'Acquedotto, e dal corrispondente progetto di allacciamento e/o adeguamento della rete idrica da realizzarsi dall'avente titolo o in ogni caso a spese dello stesso.

19.2.3 – Modalità di assunzione dell'impegno di costruzione delle opere

Fermi restando gli oneri e obblighi indicati ai precedenti articoli 8.2 - *Reperimento di aree pubbliche e/o di uso pubblico negli interventi mediante Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività* e 14.3 *Contributo di costruzione*, gli impegni previsti ai precedenti commi 2.1 e 2.2 sono da assumere mediante convenzione corredata dal progetto esecutivo delle opere da realizzare, con l'indicazione delle garanzie finanziarie commisurate al loro costo.

19.3 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RIGUARDANTI AREE DI SERVIZI

19.3.1 – Progetto planivolumetrico convenzionato

Nel caso di richieste comportanti interventi di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione che facciano emergere la necessità di

coordinamento con interventi riguardanti gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti l'area interessata, il Comune può richiedere la presentazione di un progetto preliminare planivolumetrico, corredato da uno schema di atto contenente i principali oneri e obblighi a carico del soggetto proponente, propedeutico alla prosecuzione del procedimento relativo al Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio di Attività.

19.3.2 – Sospensione dei procedimenti

I procedimenti indicati al comma 3.1 rimangono sospesi fino all'approvazione da parte della Giunta Comunale del Progetto planivolumetrico convenzionato, ivi previsto, e il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato alla stipulazione della corrispondente convenzione urbanistica; nel caso di presentazione di Denuncia di Inizio Attività, dalla data della stipulazione della detta convenzione riprende a decorrere il termine sino alla scadenza del trentesimo giorno per la sua efficacia e l'inizio dei lavori.

19.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Il rilascio del Permesso di costruire in deroga alle previsioni del PGT è rilasciato con applicazione delle disposizioni dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005.

Articolo 20 – COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

20.1 – OBIETTIVI DI COMPENSAZIONE/PEREQUAZIONE

a. Il presente Piano delle Regole disciplina ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 12/2005, in conformità ai criteri enunciati nel Documento di Piano ex-art. 8, comma 2.g), della stessa legge, le azioni di perequazione urbanistica mediante trasferimento di diritti di edificazione tra soggetti privati e quelle di compensazione in riguardo alla cessione al Comune di aree con funzioni di servizi pubblici, effettuabili in relazione agli interventi di trasformazione riguardanti:

- le Aree vuote nel tessuto urbano (AVtu), di cui al successivo art. 21, incluse negli Ambiti di paesaggio III[^] e IV[^], dove sono anche possibili forme di perequazione fra i proprietari di aree ricadenti negli AdP medesimi e di aree esterne ad essi in applicazione del comma 7. dello stesso articolo;
- i comparti dell'AdP VI[^], di espansione del tessuto urbano mediante piani attuativi.

b. Le azioni di perequazione e compensazione, mediante trasferimento di diritti edificatori, si effettuano esclusivamente quando il Comune lo consenta mediante deliberazione della Giunta Comunale, con specifica conferma nella deliberazione del Consiglio Comunale nel caso riguardino piani attuativi.

c. I casi di esclusione della possibilità di trasferimento o di acquisizione di diritti di edificazione sono stabiliti nelle presenti NA.

20.2 – VOLUME TEORICO TRASFERIBILE ALLE AVtu (AdP III[^] e IV[^])

20.2.1 – Indice fondiario aggiuntivo di compensazione negli AdP III[^] e IV[^]

Negli Ambiti di paesaggio III[^] e IV[^], individuati negli elaborati grafici PRe.01.a e PRe.01.b, al fine della attuazione degli interventi edilizi consentiti nelle AVtu viene attribuito, oltre all'indice fondiario base IVf.B, l'indice fondiario aggiuntivo di compensazione IVf.C (Art. 11.2.4).

L'indice fondiario di compensazione può venire attribuito, con le modalità e nei limiti indicati all' art. 21.8 NA, esclusivamente quando si produca una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale riferita all'edificio esistente e alla parti oggetto di ristrutturazione e/o in ampliamento ovvero al nuovo edificio da costruire.

20.2.2 Aree dei servizi pubblici

Alle aree con funzioni di servizi pubblici è attribuito il volume teorico edificabile (VTe) calcolato, ai soli fini del suo trasferimento come previsto al precedente comma 2.1, con applicazione dell'indice di edificabilità pari all'Indice volumetrico base di utilizzazione fondiaria – IVf.B (Art. 11.2.3) attribuito all'AdP in cui ricadono le aree contermini in relazione al Settore Territoriale di appartenenza e trasferibile alle AVtu esclusivamente previa cessione gratuita al Comune delle aree pubbliche producenti il volume trasferito, fermi restando i limiti e i parametri di altezza, distanza, rapporto di copertura e superficie permeabile dell'AdP di intervento.

20.2.3 – Aree dell'AdP agricolo e boschivo di protezione ambientale

Ai soli fini del trasferimento di volume edificabile, è attribuita alle aree appartenenti all'Ambito di paesaggio agricolo e boschivo di protezione ambientale (X[^] - NTr), la capacità edificatoria teorica territoriale media calcolata con l'applicazione dell'indice volumetrico territoriale – Ivt di m³/m² 0,03 (m³ 300/ha), subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree che producono il volume trasferito, fermi restando i limiti e i parametri di altezza, distanza, rapporto di copertura e superficie permeabile dell'AdP di intervento.

20.2.4 – Condizioni e modalità di trasferimento della capacità edificatoria

Quando il trasferimento del loro volume teorico edificabile è ammesso dalla G.C., le aree con funzioni di servizi pubblici e/o quelle agricole e boschive di protezione ambientale utilizzate per il calcolo della capacità edificatoria trasferita sono cedute gratuitamente al Comune mediante apposito atto a cura e spese degli operatori interessati, da stipularsi prima del rilascio del Permesso di Costruire o entro il trentesimo giorno dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

20.2.5 –Esclusione di trasferimento della capacità edificatoria

Non è ammessa la possibilità di trasferimento di diritti edificatori dalle o alle Aree Vuote nel tessuto urbano la cui capacità edificatoria è calcolata con l'applicazione dell'indice volumetrico base di utilizzazione fondiaria – (IVfB – Art. 9.2.3) attribuito negli AdP III[^] e IV[^], come precisato al successivo Art. 21.

20.3 – VOLUME TEORICO TRASFERIBILE AI COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (AdP VI[^])

20.3.1 – Indice fondiario aggiuntivo di compensazione nei PA

Nei comparti degli ambiti di trasformazione mediante interventi di pianificazione attuativa AdP VI[^], individuati nell'**Allegato AdP.Tr del DP** e negli elaborati grafici PRe.01.a e PRe.01.b, viene attribuito, oltre all'indice fondiario base IVf.B, l'indice fondiario aggiuntivo di compensazione IVf.C (Art. 11.2.4);

20.3.2 – Condizioni e modalità di conseguimento della capacità edificatoria aggiuntiva nei PA

a. Il conseguimento dell'indice fondiario aggiuntivo nei comparti dell'AdP VI[^] è subordinato alla cessione gratuita al Comune, da definire nella convenzione regolante l'attuazione del PA corrispondente, delle aree per servizi pubblici, anche esterne al comparto (AdP XIX[^] - NTr), e/o di quelle appartenenti all'AdP agricolo e boschivo di protezione ambientale (X[^] - NTr) che producono il volume teorico edificabile di cui ai precedenti commi 2.1 e 2.2, con esclusione della possibilità di acquisizione di diritti edificatori da tutti gli altri Ambiti di Paesaggio.

b. La superficie delle aree pubbliche di compensazione è da aggiungersi alla dotazione minima delle aree per servizi afferente agli interventi previsti nel comparto del medesimo PA, calcolata in relazione alla sua capacità edificatoria base con applicazione di IVf.B,

queste da cedere al Comune e/o monetizzare obbligatoriamente in applicazione dell'Art. 8.1.1 precedente.

c. Oltre alla esclusione della possibilità di acquisizione di diritti edificatori dagli Ambiti di Paesaggio non indicati alla precedente lettera a., è sempre vietato il trasferimento di diritti edificatori tra i comparti degli AdP VI[^] e VII[^] e tra le aree incluse in essi.

20.4 – CESSIONE VOLONTARIA AL COMUNE DI VOLUME TRASFERIBILE E TRASFERIMENTO DEL VOLUME TEORICO EDIFICABILE DELLE AREE DEI SERVIZI DI PROPRIETÀ COMUNALE

a. i proprietari delle aree negli AdP destinate alla realizzazione di servizi e dei terreni nell'AdP X[^] - agricolo e boschivo di protezione ambientale possono proporre all'Amministrazione Comunale il trasferimento del Volume teorico edificabile (VTe) generato dalle aree medesime esclusivamente alle Aree vuote nel tessuto urbano (AVtu) ricadenti negli AdP III[^] e IV[^] del tessuto edilizio consolidato, ad eccezione delle AVtu indicate alla lettera b., e nei comparti di pianificazione attuativa dell'AdP VI[^], al fine di consentire il conseguimento, in tutto o in parte, dell'indice di volume fondiario massimo edificabile IVf con l'attribuzione dell'indice fondiario aggiuntivo di compensazione (IVf.C) in detti Ambiti di paesaggio;

b. non è ammessa la possibilità di trasferimento di volume dalle o alle AVtu ricadenti negli AdP III[^] e IV[^] la cui capacità edificatoria è stata calcolata con l'applicazione dell'indice volumetrico base di utilizzazione fondiaria – (IVfB – Art. 9.2.3), come precisato al successivo Art. 21;

c. l'Amministrazione Comunale, autonomamente o dietro richiesta degli aventi titolo agli interventi edificatori negli Ambiti di paesaggio III[^], IV[^] e VI[^], può promuovere, mediante deliberazione della Giunta Comunale di approvazione dell'avviso pubblico corrispondente, da pubblicarsi anche sul sito Internet dell'Ente, la cessione del volume teorico edificabile trasferibile afferente alle aree dei servizi e/o di quelle incluse nell'AdP X[^], compreso il volume attribuibile alle aree già di proprietà del Comune alla data di adozione del PGT e di quelle acquisite in data successiva;

d. considerato che ai sensi dell'art. 11 comma 4 della L.R. 12/2005 i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono commerciabili, le proposte di trasferimento di volume teorico edificabile pervenute al Comune sono annotate in apposito registro, contenente l'indicazione delle aree dei servizi o appartenenti agli AdP produttori il volume trasferibile, il calcolo del volume medesimo, il soggetto cedente e il prezzo in numerario per ciascun m³ e totale;

e. i trasferimenti della capacità edificatoria nelle Aree vuote nel tessuto urbano e nei comparti dei Piani attuativi tra soggetti privati, regolarmente autorizzati dal Comune, sono registrati in sezione separata del registro, di cui al punto d. precedente, e resi pubblici sia ai fini della conoscenza della effettiva possibilità di costruzione sulle aree interessate dalle azioni di perequazione sia per la salvaguardia urbanistica in relazione agli interventi edificatori successivi, come previsto al successivo art. 21.

ARTICOLO 21 – EDIFICABILITA' DELLE AREE VUOTE NEL TESSUTO URBANO (AVtu)

21.1 – DEFINIZIONE

Le Aree vuote nel tessuto urbano (AVtu) sono le aree libere da edificazione, da individuarsi esclusivamente nell' Ambito di Paesaggio III[^] *di conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del nucleo urbano centrale con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza* e nell'Ambito di Paesaggio IV[^] *di valorizzazione e integrazione del tessuto urbano nei comparti di espansione dell'abitato con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza*, in cui sono ammessi interventi di trasformazione edilizia.

21.2 – INDIVIDUAZIONE

21.2.1- Consistenza.

L'area vuota nel tessuto urbano, AVtu oggetto della richiesta di intervento di trasformazione, il cui perimetro deve essere georeferenziato, è costituita dai mappali dell'avente titolo contigui e/o delle parti di essi liberi da edificazione in quanto non già utilizzate o asservite per interventi edificatori autorizzati o realizzati in data antecedente a quella della presentazione al Comune della richiesta medesima; nel caso sui mappali interessati insistano fabbricati, la superficie dell'AVtu è calcolata mediante detrazione dalla loro superficie dell'area producete il volume dei fabbricati esistenti sulla base del corrispondente titolo a costruire, a suo tempo rilasciato.

21.2.2 – Edifici esistenti antecedenti all'approvazione di piani urbanistici.

Nel caso di presenza sulle aree oggetto di richiesta di intervento di edifici esistenti in data antecedente a quella di approvazione del primo strumento urbanistico efficace nel Comune di Germignaga o per i quali, regolarmente e legittimamente costruiti, non è reperibile il corrispondente titolo a costruire, la superficie libera da edificazione risulta dal rapporto tra il volume dei fabbricati esistenti, calcolato in applicazione dell'art. 9, commi 1. e 2., delle presenti NA e l'indice volumetrico fondiario attribuito dal PRG previgente (variante generale 2002) alle aree del comparto in cui è inserita l'AVtu medesima.

21.3 – CAPACITÀ EDIFICATORIA DELLE AVtu

21.3.1 – Attribuzione degli indici volumetrici di edificazione(IVf; IVf.B; IVf.C)

Alle Aree vuote nel tessuto urbano - AVtu è attribuita la capacità edificatoria massima da verificarsi con l'applicazione dell'indice volumetrico fondiario massimo IVf, dell'indice volumetrico fondiario base (IVfB - Art. 11.2.3) e dell'indice fondiario aggiuntivo di compensazione IVf.C (Art. 11.2.4), prescritti dalle presenti NA negli AdP III[^] e IV[^] in relazione al Settore territoriale in cui sono inseriti, al fine della determinazione dell'indice volumetrico fondiario di attuazione dell'intervento di trasformazione edilizia (IVf.A) e del volume di attuazione (VA) calcolato con le modalità stabilite al successivo comma 3.2, con l'eventuale applicazione delle norme di perequazione e compensazione dell'Art. 20, con i limiti fissati ai successivi commi 4. e 5.

21.3.2 – Verifica della capacità edificatoria delle AVtu

L'indice volumetrico massimo di edificazione - IVf è stabilito dalle presenti NA negli AdP III[^] e IV[^] in relazione al SeT territoriale in cui sono inseriti esclusivamente al fine della verifica della capacità edificatoria massima delle AVtu in essi presenti.

21.3.3 - Calcolo dell'indice volumetrico fondiario di attuazione dell'intervento di trasformazione edilizia (IVf.A) e del volume edificabile massimo ammissibile sull'AVtu (VM)

Per il calcolo dell'IVf.A nelle AVtu si applicano le modalità di seguito indicate:

i. determinazione area di intervento (AVtu)

individuazione, mediante rilievo topografico, del perimetro (P) e del baricentro (C) georeferenziato del poligono coincidente con l'AVtu costituente l'area di intervento e calcolo della sua superficie di intervento con applicazione dei commi 2.1 e 2.2 precedenti: $S_i = S \text{ mappali intervento m.}^2 - (V_e \text{ mappali intervento m.}^3 / \text{Indice volumetrico applicato per costruzione m.}^3 / \text{m.}^2) = \text{m.}^2$

ii. Aree di analisi nel Comparto di inserimento (Ci)

determinazione della superficie di analisi, circostante all'area di intervento, del Comparto di inserimento (Ci), costituito dai mappali, dalle aree dei servizi e da quelle monofunzionali ricadenti nel cerchio avente il centro coincidente con il baricentro dell'AVtu di intervento e raggio $r. = \text{m. } 75,00$, oltre a tutte le aree esterne al cerchio medesimo intersecate dalla sua circonferenza e calcolo della superficie di analisi al netto della S_i di intervento: $(S.Ci) = \text{m.}^2 [M1 + M2 + M... + S1 + S2 + S...] - S_i = \text{m.}^2$;

iii. calcolo del volume esistente nel Comparto di inserimento (Ve.Ci)

il volume esistente nel Comparto di inserimento è costituito dal volume dei fabbricati esistenti e di quelli in corso di costruzione autorizzato con precedenti provvedimenti (autorizzazioni, licenze edilizie, concessioni di edificare, permessi di costruire), per i quali è stato regolarmente comunicato l'inizio dei lavori, esclusi i volumi delle costruzioni esistenti sui mappali o parti di essi di proprietà dell'avente titolo in cui è inclusa l'AVtu; il volume esistente è calcolato in m.^3 con applicazione dell'art. 9, commi 1. e 2. delle presenti Norme;

iv. calcolo del Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale esistente del Comparto di Inserimento (RVt – Art. 11.1.1): $RVt.Ci = V_e.Ci/S.Ci = \text{m.}^3 / \text{m.}^2$;

v. calcolo dell'indice volumetrico fondiario dell'AVtu (IVf.A o IVf.A1 comma 5):

1. nel caso $RVt \geq IVf$: $IVf.A = IVf$; comma 5.1: $IVf.A1 = 1,10 * IVf$;
2. nel caso $RVt < IVf$ e $\geq IVf.B$: $IVf.A = RVt$; comma 5.2: $IVf.A \leq IVf$;
3. nel caso $RVt < IVf.B$: $IVf.A = RVt$; comma 5.3: $IVf.A1 \leq IVf.B$;

vi. calcolo del volume edificabile di attuazione dell'intervento sull'AVtu (VA):

$$VA = S_i * IVf.A = \text{m.}^2 * \text{m.}^3 / \text{m.}^2 = \text{m.}^3$$

21.4 – LIMITI DI UTILIZZAZIONE DEL VOLUME EDIFICABILE NELLE AVtu E NEI FABBRICATI ESISTENTI IN TUTTI GLI AMBITI DI PAESAGGIO

a. L'impiego del VA delle AVtu per interventi sia di nuova costruzione sia di ampliamento di fabbricati esistenti comporta il divieto della utilizzazione della possibilità di ampliamento *una tantum* dei fabbricati esistenti e di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 22 e 23 delle presenti NA, sia nuovi fabbricati realizzati sia a quelli esistenti ampliati sia a quelli esistenti sulle AVtu che hanno trasferito la propria capacità edificatoria a quella oggetto di intervento in attuazione del procedimento di perequazione.

b. L'attuazione di interventi edilizi con l'esercizio della possibilità di ampliamento *una tantum* e di quelli di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti comporta il divieto di impiego successivo di volume edificabile nelle AVtu interessate dagli interventi medesimi, come prescritto negli stessi articoli 22 e 23.

c. In tutti i fabbricati esistenti e in tutti gli AdP la possibilità di ampliamento *una tantum* dei fabbricati esistenti e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono alternative e non cumulative.

21.5 – NORME DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE DELL'ART. 20 – MODALITA' DI APPLICAZIONE NELLE AVtu

L'incremento e il trasferimento di volume edificabile tra le AVtu è ammissibile soltanto quando si produca una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale riferita all'intervento di trasformazione edilizia richiesto.

21.5.1 – Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale esistente del Comparto di Inserimento – RVt.Ci maggiore dell'Indice volumetrico fondiario massimo (IVf) attribuito all'AdP. Attribuzione di incremento volumetrico

Nel caso di calcolo, con l'applicazione del precedente comma 3.3, del Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale esistente del Comparto di Inserimento – RVt.Ci maggiore del volume massimo teorico edificabile sull'AVtu oggetto della richiesta di intervento con applicazione dell'indice volumetrico fondiario massimo di edificazione IVf dell'Ambito di paesaggio e del Settore territoriale di intervento, è consentita l'attribuzione alla medesima AVtu di un incremento volumetrico massimo del 10% di IVf con l'impiego a titolo di compensazione di VA di altre AVtu, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma, posizione, ecc. non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime, nonché del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici fino al conseguimento dell'indice volumetrico fondiario massimo di edificazione, escluso ogni ulteriore incremento: $IVf.A \leq 1,10 \cdot IVf$ (Tab. v.1).

21.5.2 – Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale esistente del Comparto di Inserimento – RVt.Ci maggiore dell'Indice volumetrico fondiario base (IVf.B) e minore dell'Indice volumetrico fondiario massimo (IVf) attribuiti all'AdP. Attribuzione di IVf.C

Nel caso di calcolo, con l'applicazione del precedente comma 3.3, del Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale esistente del Comparto di Inserimento – RVt.Ci minore dell'indice volumetrico fondiario massimo di edificazione IVf e maggiore dell'indice volumetrico fondiario base - IVf.B dell'Ambito di paesaggio e del Settore territoriale di intervento è consentita l'attribuzione alla medesima AVtu, di un incremento volumetrico massimo a titolo di compensazione, entro il limite di IVf.C attribuito all'AdP in cui è inserita e con arrotondamento al secondo decimale, di VA di altre AVtu, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma e posizione non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime nonché del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici, fino al conseguimento dell'indice volumetrico fondiario di edificazione IVf.A1, comunque non maggiore di IVf dell'Ambito di paesaggio e del Settore territoriale di intervento, escluso ogni ulteriore incremento: $IVf.A1 = [VA + (Si \cdot IVf.C \leq \text{di quello attribuita all'AdP})] / Si \leq IVf$ (Tab. v.2).

21.5.3 – Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale esistente del Comparto di Inserimento – RVt.Ci minore dell'Indice volumetrico fondiario base (IVf.B) attribuito all'AdP: attribuzione di IVf.C1

Nel caso di calcolo, con l'applicazione del precedente comma 3.3, del Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale esistente del Comparto di Inserimento – RVt.Ci minore di IVf.B è consentita l'attribuzione alla medesima AVtu, di un incremento volumetrico massimo a titolo di compensazione o perequazione IVf.C1 uguale o maggiore di IVf.C attribuito all'AdP in cui è inserita e con arrotondamento al secondo decimale, di VA di altre AVtu, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma e posizione non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul

corrispondente sedime nonché del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici, fino al conseguimento dell'indice volumetrico fondiario massimo di edificazione IVf.A1, comunque non maggiore di IVf.B dell'Ambito di paesaggio e del Settore territoriale di intervento, escluso ogni ulteriore incremento: $IVf.A1 = VA + (Si \cdot IVf.C1 \geq \text{di quello attribuita all'AdP}) / Si \leq IVf.B$ (Tab. v.3 e Tab. v.4).

21.5.4 – Modalità di trasferimento della capacità edificatoria nelle AVtu

La richiesta di trasferimento e riattribuzione del VA da altra AVtu e/o da aree con funzioni di servizi pubblici è da formulare al Comune, congiuntamente dal richiedente l'intervento e dall'avente titolo dell'AVtu o delle aree dei servizi da oggetto della proposta di trasferimento della capacità edificatoria attribuibile, prima della richiesta dell'intervento medesimo e, conseguito l'assenso al formale trasferimento da parte della Giunta Comunale, essere corredata:

- dalla documentazione e dai calcoli del VA1, di cui al precedente comma 3.3;
- da schema di regolare atto di vincolo "non aedificandi", con l'espressa rinuncia, in applicazione del precedente comma 21.4, alle possibilità di ampliamento e/o di recupero del sottotetto sia del/i fabbricato/i esistenti sulle AVtu in cui si è attuata la compensazione sia di quello di nuova costruzione sull'AVtu di intervento;
- l'atto è da stipulare e registrare a cura e spese degli aventi titolo privati, da allegare alla richiesta dell'intervento di trasformazione edilizia sull'AVtu il cui volume edificabile viene incrementato e da trascriversi nei registri immobiliari prima della richiesta dell'agibilità della nuova costruzione realizzata.

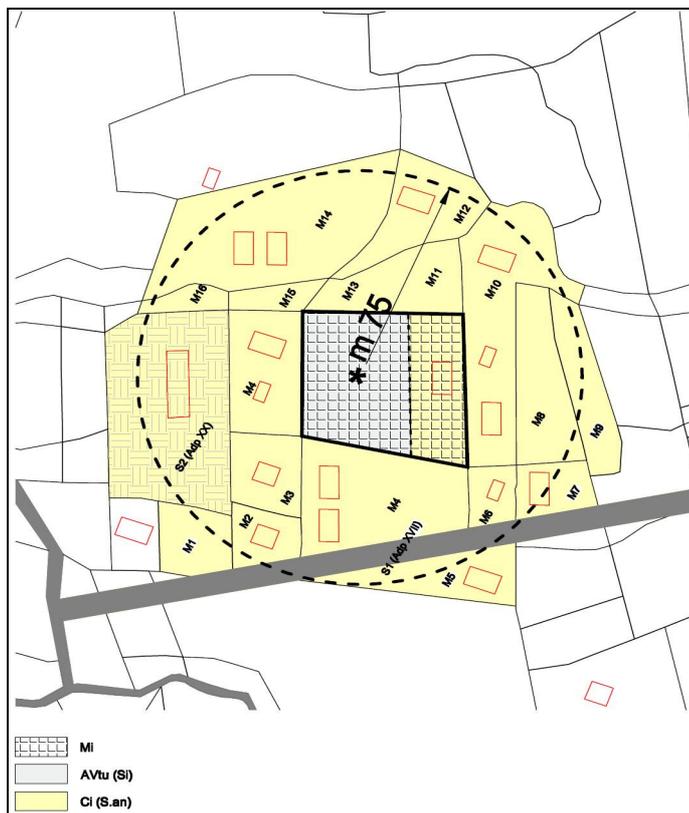
21.5.5 – Esclusione di incrementi edificatori cumulativi e/o successivi

Ferme restando le prescrizioni del precedente comma 4., nelle AVtu ricadenti negli AdP III^ e IV^ la cui capacità edificatoria – VA è stata calcolata e fruita con l'applicazione del precedente comma 5, non sono ammesse altre possibilità di acquisizione e di trasferimento di ulteriore volume edificabile ed è consentita soltanto l'attuazione dell'intervento di trasformazione edilizia corrispondente.

./. seguono Tabelle V.1, V.2, V.3 e V.4

Tab. v.1 - Aree vuote nel tessuto urbano - Calcolo della capacità edificatoria

- $RVt \geq IVf$: $IVf.A = IVf$ -
- comma 5.1: $IVf.A1 \leq 1,10 \cdot IVf$

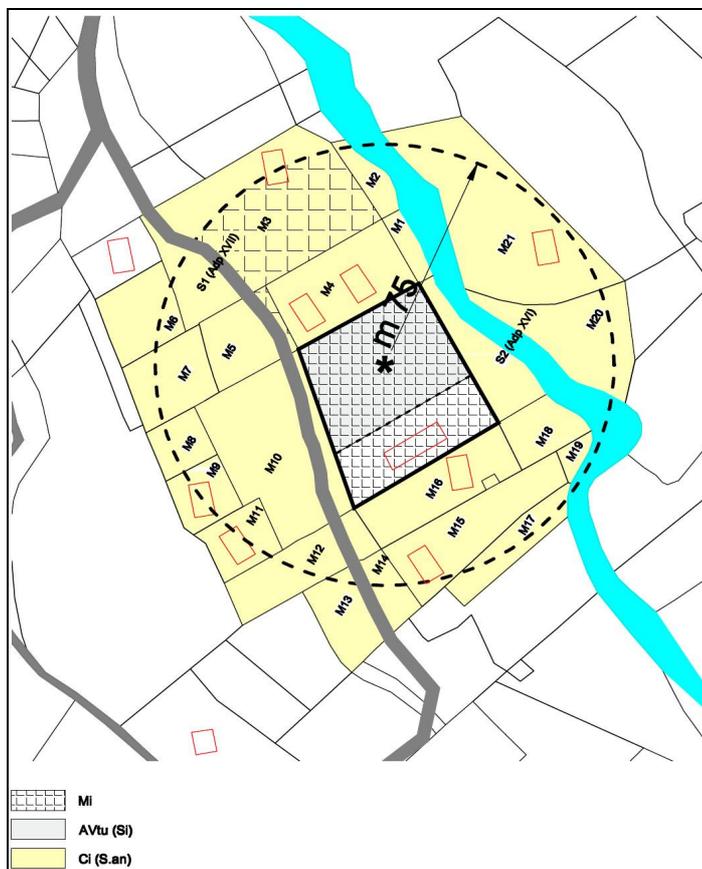


AVtu Mi			
AdP IV[^] - SeT 02	$IVf = m.^3/m.^2$ 0,90	$IVf.B = m.^3/m.^2$ 0,75	$IVf.C$ $m.^3/m.^2$ 0,15
Calcolo superficie di intervento S_i			
$SM_i = m.^2$ 2.000	$VeMi = m.^3$ 1.600	$RVf = VeMi/SM_i = m.^3/m.^2$ 0,80	$S_i = SM_i - SM_i \cdot RVf = 2.000 - 1.600 = m.^2$ 400
Calcolo indice volumetrico fondiario di attuazione $IVf.A$ e volume edificabile VA			
$S.Ci = S(M1+M..+S1+S..) = m.^2$ 20.000	$Ve.Ci = S(M1+M..+S1+S..) = m.^3$ 22.000	$RVt.Ci = Ve.Ci/S.Ci = m.^3/m.^2$ 1,10 > 0,90	$IVf.A = IVf = m.^3/m.^2$ 0,90
$VA = S_i \cdot IVf.A = 400 \cdot 0,90 = m.^3$ 360		Verifica art. 22 NA: $1.600 \cdot 0,20 = 320 < 360$	
Comma 5.1: Calcolo indice volumetrico fondiario di attuazione $IVf.A1$ e volume edificabile $VA1$			
$IVf.A1 = 1,10 \cdot IVf = 1,10 \cdot 0,90 = m.^3/m.^2$ 0,99			
$VA1 = S_i \cdot IVf.A1 = 400 \cdot 0,99 = m.^3$ 396		Verifica art. 22 NA: $1.600 \cdot 0,20 = 320 < 396$	

Nel presente caso VA e $VA1$ risultano maggiori del volume di ampliamento *una tantum* dei fabbricati esistenti consentito dall'art. 22 NA.

Tab. v.2 - Aree vuote nel tessuto urbano - Calcolo della capacità edificatoria

- $RVt < IVf$ e $\geq IVf.B$: $IVf.A = RVt$
- comma 5.2: $IVf.A1 = IVf.A + IVf.C (\leq \text{attribuito all'AdP}) \leq IVf$

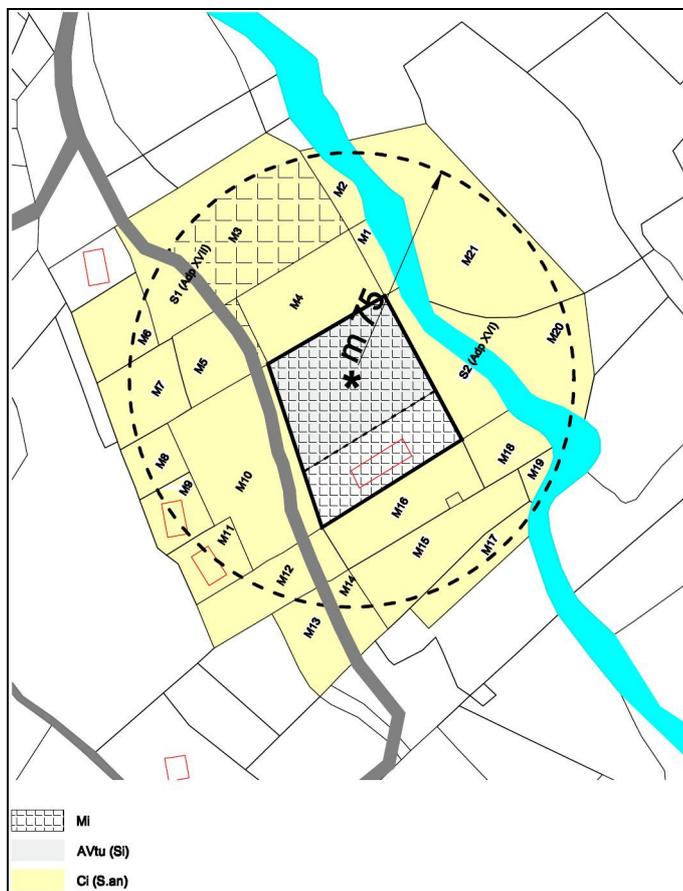


AVtu Mi			
AdP IV^A - SeT 02	$IVf = m.^3/m.^2$ 0,90	$IVf.B = m.^3/m.^2$ 0,75	$IVf.C = m.^3/m.^2$ 0,15
Calcolo superficie di intervento S_i			
$S_{Mi} = m.^2$ 2.000	$Ve_{Mi} = m.^3$ 1.600	$RVf = Ve_{Mi}/S_{Mi}$ $= m.^3/m.^2$ 0,80	$S_i = S_{Mi} - S_{Mi} \cdot RVf =$ $2.000 - 1.600 = m.^2$ 400
Calcolo indice volumetrico fondiario di attuazione $IVf.A$ e volume edificabile VA			
$S.Ci =$ $S(M1+M..+S1+S..) =$ $m.^2$ 20.000	$Ve.Ci =$ $S(M1+M..+S1+S..) =$ $m.^3$ 17.000	$RVt.Ci =$ $Ve.Ci/S.Ci =$ $m.^3/m.^2$ 0,85 < 0,90 > 0,75	$IVf.A = RVt.Ci =$ $m.^3/m.^2$ 0,85
$VA = S_i \cdot IVf.A = 400 \cdot 0,85 = m.^3$ 340		Verifica art. 22 NA: $1.600 \cdot 0,20 = 320 < 340$	
Comma 5.2: Calcolo indice volumetrico fondiario di attuazione $IVf.A1$ e volume edificabile $VA1$			
$IVf.A1 = [VA + (S_i \cdot IVf.C)]/S_i = [340 + 400 \cdot 0,05]/400 = 400/360 = m.^3/m.^2$ 0,90 = IVf Si applica $IVf.A1 = IVf = m.^3/m.^2$ 0,90			
$VA.1 = (S_i \cdot IVf.A1) = m.^3$ 400 \cdot 0,90 = 360		Verifica art. 22 NA: $1.600 \cdot 0,20 = 320 < 360$	

Nel presente caso sia VA sia $VA1$ risultano maggiori del volume di ampliamento *una tantum* dei fabbricati esistenti consentito dall'art. 22 NA.

Tab. v.3 - Aree vuote nel tessuto urbano - Calcolo della capacità edificatoria

- $RVt < IVf.B$: $IVf.A = RVt$
 - comma 5.3: $IVf.C.1$ massimo = $IVf.B - RVt$
- $$IVf.A1 = [VA+(Si*IVf.C1/Si)]/Si \leq IVf.B$$

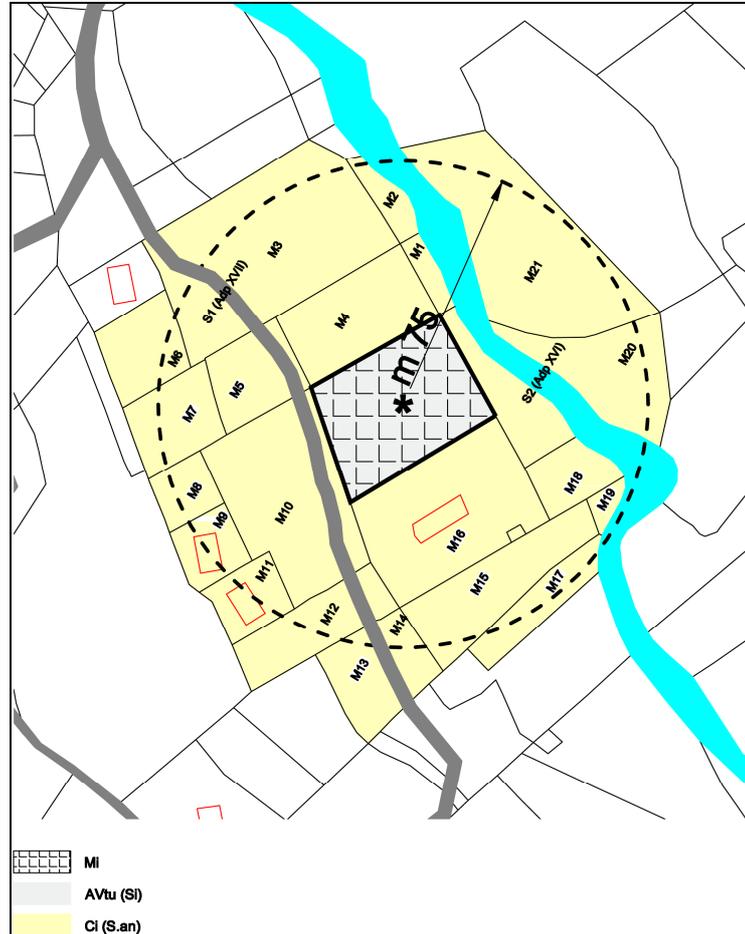


AVtu Mi			
AdP IV^ - SeT 02	$IVf = m.^3 / m.^2$ 0,90	$IVf.B = m.^3 / m.^2$ 0,75	$IVf.C \geq m.^3 / m.^2$ 0,15 $IVf.C \leq (IVf.B - RVt.Ci)$
Calcolo superficie di intervento S_i			
$SMi = m.^2$ 2.000	$VeMi = m.^3$ 1.600	$RVf = VeMi/SMi = m.^3 / m.^2$ 0,80	$S_i = SMi - SMi * RVf = 2.000 - 1.600 = m.^2$ 400
Calcolo indice volumetrico fondiario di attuazione $IVf.A$ e volume edificabile VA			
$S.Ci = S(M1+M..+S1+S..) = m.^2$ 20.000	$Ve.Ci = Ve(M1+M..+S1+S..) = m.^3$ 4.000	$RVt.Ci = Ve.Ci/S.Ci = m.^3 / m.^2$ 0,20 < 0,75	$IVf.A = IVf = m.^3 / m.^2$ 0,20
$VA = Si * IVf.A = 400 * 0,20 = m.^3$ 80	Verifica art. 22 NA: $1.600 * 0,20 = 320 > 80$		
Comma 5.3: Calcolo indice volumetrico fondiario di attuazione $IVf.A1$ e volume edificabile $VA1$; $IVf.C1$ massimo = $IVf.B - RVt.Ci = 0,75 - 0,20 = 0,55$			
$IVf.A1 = [VA+(Si*IVf.C1)]/Si = m.^3 [80 + (400*0,55)] / m.^2 400 = 300/400 = m.^3 / m.^2$ 0,75			
$VA.1 = (Si*IVf.A1) = 400 * 0,75 = m.^3$ 300	Verifica art. 22 NA: $1.600 * 0,20 = 320 > 300$		

Nel presente caso, anche con applicazione del comma 5.3, VA e $VA1$ risultano minori del volume di ampliamento *una tantum* dei fabbricati esistenti consentito dall'art. 22 NA o di quello prodotto, in alternativa, dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 23 NA.

**Tab. v.4 - Aree vuote nel tessuto urbano – Area libera da edificazione
Calcolo della capacità edificatoria**

- $RVt < IVf.B$: $IVf.A = RVt$
 - comma 5.3: $IVf.C1$ massimo = $IVf.B - RVt$
- $$IVf.A1 = [VA+(Si*IVf.C1)]/Si \leq IVf.B$$



AVtu Mi			
AdP IV^A - SeT 02	$IVf = m^3/m^2$ 0,90	$IVf.B = m^3/m^2$ 0,75	$IVf.C \geq m^3/m^2$ 0,15 $IVf.C1 \leq (IVf.B - RVt.Ci)$
Calcolo superficie di intervento Si			
$S_{Mi} = m^2$ 1.000	$Ve_{Mi} = m^3$ 0,00	$RVf = Ve_{Mi}/S_{Mi} = m^3/m^2$ 0,00	$Si = S_{Mi} - S_{Mi} * RVf = 1.000 - 0,00 = m^2$ 1.000
Calcolo indice volumetrico fondiario di attuazione IVf.A e volume edificabile VA			
$S.Ci = S(M1+M..+S1+S..) = m^2$ 20.000	$Ve.Ci = Ve(M1+M..+S1+S..) = m^3$ 4.000	$RVt.Ci = Ve.Ci/S.Ci = m^3/m^2$ 0,20 < 0,75	$IVf.A = RVt.Ci = m^3/m^2$ 0,20
$VA = Si * IVf.A = 1.000 * 0,20 = m^3$ 200		Verifica art. 22 NA: non eseguibile	
Comma 5.3: Calcolo indice volumetrico fondiario di attuazione IVf.A1 e volume edificabile VA1; $IVf.C1$ massimo = $IVf.B - RVt.Ci = 0,75 - 0,20 = 0,55$			
$IVf.A1 = [VA+(Si*IVf.C1)]/Si = [200 + (1.000*0,55)/1.000] = 750/1.000 = m^3/m^2$ 0,75			
$VA.1 = (Si*IVf.A1) = 1.000 * 0,75 = m^3$ 750		Verifica art. 22 NA: non eseguibile	

Con applicazione del comma 5.3, il volume di attuazione VA1 realizzabile sull'AVtu Mi, a seguito di acquisizione di volume edificabile mediante perequazione o compensazione nella quantità massima consentita di m^3 550, risulta di m^3 750.

21.6 – ALTEZZA DEI FABBRICATI NELLE AVtu (HA)

21.6.1- Altezza di verifica

Esclusivamente al fine della determinazione della altezza di attuazione - HA degli interventi di costruzione dei fabbricati ammessi sulle AVtu, ai fabbricati negli Ambiti di Paesaggio III^A e IV^A è attribuito il limite di altezza massima (Hm) stabilito dalle presenti Norme per ciascuno di essi in relazione al Settore territoriale di appartenenza.

21.6.2 – Limite di altezza dei fabbricati in attuazione degli interventi (HA)

L'altezza massima (HA) dei fabbricati di cui è ammessa la costruzione nell'AVtu si determina sulla base della media delle altezze di fabbricati esistenti nel Comparto di intervento, misurata con applicazione dell'art. 9.3, come segue:

$HA = \sum He \text{ fabbricati esistenti} / N.^\circ \text{ fabbricati};$

1. nel caso $HA \geq Hm$ si applica $HA = Hm$;
2. nel caso $HA < Hm$ si applica HA;
3. negli interventi sia di ampliamento con applicazione di IVf.A o di IVf.A1 sia di ampliamento *una tantum* in applicazione dell'art. 22 NA, HA deve essere contenuta nell'altezza He del fabbricato esistente;
4. in ogni caso l'altezza massima HA non potrà essere maggiore dell'altezza massima (Hm) prescritta dalle presenti NA nell'AdP di intervento;
5. nel caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti si applica l'art. 23 NA.

21.7 – POSSIBILITA' DI RILEVAMENTI MEDIANTE DOCUMENTI CARTOGRAFICI

In alternativa alla esecuzione dei rilievi sul campo della superficie di analisi (S.an), planimetrico dei mappali e piani volumetrico dei fabbricati esistenti in essa, è ammessa la facoltà di esecuzione delle misurazioni e dei calcoli mediante l'impiego dell'elaborato cartografico di restituzione del rilievo aerofotogrammetrico del territorio comunale in data più recente reso disponibile dal Comune, eventualmente integrato con il rilievo dei fabbricati non riportati.

In questo caso l'incidenza del volume delle parti dei fabbricati (tetti, abbaini, cabine di impianti tecnologici, ecc.), emergenti a quota superiore a quella dei profili di gronda indicata nel detto elaborato cartografico, è stabilita nella quantità totale teorica di volume pari al 20% di quella del volume dei fabbricati medesimi e l'altezza media è maggiorata di m. 2,00.

21.8 – DISTANZE DALLE STRADE, DAI FABBRICATI E DAI CONFINI, RAPPORTO DI COPERTURA, PRESCRIZIONI PARTICOLARI REGOLANTI GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA NELLE AVtu

Ferma restando l'applicazione delle norme dei precedenti commi per la determinazione del volume edificabile di attuazione dell'intervento (VA o VA1) e dell'altezza massima ammessa (HA), nell'attività di costruzione dei nuovi fabbricati sulle AVtu si applicano tutti gli altri parametri, indici e prescrizioni particolari relative all'AdP al SeT di appartenenza dell'AVtu di intervento; negli interventi di ampliamento è ammessa diminuzione massima ammissibile $\leq 10\%$ degli indici di copertura e permeabilità del suolo Uf, Ut e Ipe, di cui al precedente art. 11.4, come per gli interventi di ampliamento *una tantum* regolati al successivo art. 22 NA.

Articolo 22 – AMPLIAMENTO “UNA TANTUM” DEI FABBRICATI ESISTENTI

22.1 – NORMA GENERALE - ATTO DI VINCOLO

a. I fabbricati con funzione principale residenza (art. 7.5 NA) esistenti alla data di adozione del PGT 2009, ultimati e regolarmente censiti nel Catasto dei fabbricati, possono essere ampliati *una tantum* nella quota del volume esistente – V_e , calcolato in m^3 con applicazione dell'art. 9, commi 1. e 2. delle presenti NA, stabilita nella quantità $\leq 10\%$ di V_e nell'AdP II[^] e $\leq 20\%$ negli altri AdP, in ogni caso contenuta nella quantità massima di m^3 200;

b. i fabbricati con funzione principale produttiva (art. 7.3 NA) industriale escluse le industrie insalubri di 1 e 2 classe, quelli con funzioni artigianale e commerciale, quelli con funzione principale terziaria (art. 7.4 NA) e quelli con funzione principale turistica (art. 7.6 NA) esistenti alla data di adozione del PGT 2009, ultimati e regolarmente censiti nel Catasto dei fabbricati, possono essere ampliati *una tantum* nella quota di volume $\leq 20\%$ del volume esistente - V_e , comunque contenuta nella quantità massima di m^2 200 di superficie coperta (Sc);

c. negli interventi di ampliamento *una tantum* è ammessa con diminuzione massima ammissibile $\leq 10\%$ degli indici di copertura e permeabilità del suolo U_f , U_t e I_{pe} , di cui al precedente art. 11.4;

d. la facoltà di ampliamento *una tantum*, totale o parziale, può venire esercitata una sola volta per ciascun edificio, non è trasferibile ad altri fabbricati e comporta la verifica della dotazione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico per servizi negli interventi edilizi mediante Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività riferita all'edificio esistente e alla parte in ampliamento, con applicazione dell'art. 8.2 delle presenti NA; l'eventuale residuo di volume non è mai fruibile per interventi successivi;

e. i progetti di ampliamento *una tantum* dei fabbricati esistenti sono corredati da specifico atto di vincolo di saturazione della capacità edificatoria dell'area interessata dall'intervento in relazione al PGT 2009, con l'indicazione del Rapporto di utilizzazione volumetrica fondiaria totale (RVf - art. 11.1.2 NA) dell'area medesima a seguito dell'ampliamento del fabbricato esistente, da registrarsi a cura e spese del richiedente avente titolo e da consegnare al Comune all'atto della richiesta dell'agibilità della costruzione ultimata; il Responsabile del Procedimento annota in apposito registro gli estremi della pratica edilizia e dell'atto ad essa riferito.

22.2 – LIMITI ED ESCLUSIONI

La possibilità di ampliamento *una tantum*:

a. è consentita soltanto quando si produca una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale riferita all'edificio esistente e alla parte in ampliamento;

b. è ammessa esclusivamente con l'attribuzione di funzione residenziale nei fabbricati unifamiliari e bifamiliari di non più di n.° 3 piani fuori terra incluso il piano sottotetto e negli altri fabbricati di volume $\leq m^3$ 1.200 non inclusi negli AdP I[^] e II[^];

c. comporta la conferma della funzione prevalente esercitata nei fabbricati con funzione diversa da quella residenziale;

d. è attribuita *una tantum* esclusivamente ai fabbricati che non hanno utilizzato l'analoga facoltà prevista dagli strumenti urbanistici del Comune vigenti in data antecedente a quella di adozione del PGT 2009;

e. viene esercitata in applicazione delle norme specifiche dell'AdP in cui ricade l'immobile oggetto di intervento:

- nel rispetto dei parametri di edificazione del PGT, previsti al precedente art. 9;

- con applicazione degli indici urbanistici ed edilizi stabiliti al precedente art. 11, salva la deroga consentita al precedente comma 22.1.c;
- f.** in tutti i fabbricati esistenti e in tutti gli AdP l'esercizio della possibilità di ampliamento *una tantum* è alternativo alla possibilità di recupero ai fini abitativi del sottotetto del fabbricato esistente oggetto di intervento, di cui all'art. 23;
- g.** l'esercizio della possibilità di ampliamento *una tantum* dei fabbricati esistenti comporta il divieto di impiego successivo di volume edificabile nell'area su cui insiste il fabbricato oggetto di intervento, come già prescritto al comma 7. del precedente art. 21 per le Aree vuote nel tessuto urbano;
- h.** la possibilità di ampliamento *una tantum* è esclusa per tutti i fabbricati il cui titolo a edificare è stato rilasciato o è divenuto efficace in data successiva a quella di adozione del presente PGT.

22.3 – AMPLIAMENTI “UNA TANTUM” – ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

I progetti di ampliamento *una tantum* dei fabbricati in tutti gli ambiti di paesaggio, anche non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono sottoposti all'esame della Commissione per il paesaggio, di cui all'art. 81 della L.R. n. 12/2005, al fine del conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica corrispondente prevista dall'art. 82 della stessa legge regionale.

Articolo 23 – RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

23.1 – CRITERI GENERALI – ATTO DI VINCOLO

- a.** il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT 2009 è consentito con la puntuale applicazione delle norme del Titolo IV, Capo I, della L. R. n. 12/2005, con le esclusioni e i limiti stabiliti ai commi successivi.;
- b.** l'intervento di recupero è ammesso soltanto quando si produca una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale riferita all'edificio esistente e al sottotetto recuperato;
- c.** i progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti dei fabbricati esistenti sono corredati da specifico atto di vincolo di saturazione della capacità edificatoria dell'area interessata dall'intervento in relazione al PGT 2009, con l'indicazione del Rapporto di utilizzazione volumetrica fondiaria totale (RVf – art. 11.1.2 NA) dell'area medesima a seguito dell'opera di recupero del sottotetto, da registrarsi a cura e spese del richiedente avente titolo e da consegnare al Comune all'atto della richiesta dell'agibilità della costruzione ultimata; il Responsabile del Procedimento annota in apposito registro gli estremi della pratica edilizia e dell'atto ad essa riferito.

23.2 – CASI DI ESCLUSIONE E LIMITI DELLA POSSIBILITÀ DI RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della L.R. n. 12/2005 sono stabilite le seguenti modalità e i limiti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti:

- a.** in tutti gli AdP, nei fabbricati esistenti con un numero di piani ≤ 2 , escluso il piano sottotetto, il recupero del sottotetto è consentito esclusivamente nel rispetto del limite di altezza massima (Hm) prescritta dalle NA per ciascun Ambito di paesaggio in relazione al Settore territoriale di appartenenza, con possibilità di soprizzo del piano di imposta della copertura esistente non maggiore di m. 0,70, esclusivamente per oggettive esigenze strutturali o di contenimento dei consumi energetici;
- b.** nei fabbricati esistenti aventi un numero di piani ≥ 3 , escluso il piano sottotetto, il suo recupero è consentito esclusivamente all'interno dell'involucro del fabbricato interessato,

- con possibilità di sopralzo del piano di imposta della copertura esistente non maggiore di m. 0,35, per oggettive esigenze strutturali e/o di contenimento dei consumi energetici;
- c.** in tutti i fabbricati esistenti e in tutti gli AdP il recupero ai fini abitativi del sottotetto è alternativo alla possibilità di ampliamento *una tantum*, del fabbricato esistente oggetto di intervento, di cui all'art. 22 precedente;
- d.** il recupero ai fini abitativi del sottotetto nei fabbricati esistenti sulle Aree vuote nel tessuto urbano comporta il divieto di impiego successivo di volume edificabile nell'AVtu su cui insiste il fabbricato oggetto di intervento, come prescritto al comma 7. del precedente art. 21;
- e.** il recupero del sottotetto ai fini abitativi non è ammesso:
- nei fabbricati esistenti negli AdP I[^], VIII[^] e XIV[^];
 - nei nuovi fabbricati costruiti in attuazione del PGT 2009, nei comparti dei piani attuativi (AdP VI[^]), dei programmi integrati di intervento (AdP VII[^]) e sulle aree vuote nel tessuto urbano (AdP III[^] e IV[^]);
- f.** nell'AdP II[^] - *Conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico* gli interventi sono regolati dall'art. 27 NA;
- g.** negli AdP V[^], XII[^] e XIII[^], gli interventi nei fabbricati esistenti e in quelli oggetto di interventi di ristrutturazione, o di demolizione e ricostruzione dove consentito dalle presenti NA, sono regolati dalle specifiche norme di ciascun Ambito di paesaggio.

23.3 – RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI – ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

Ai sensi dell'art. 64, comma 8. e 81 della L.R. n. 12/2005, i progetti di recupero abitativo dei sottotetti in tutti gli ambiti di paesaggio, anche non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono sottoposti all'esame della Commissione per il paesaggio al fine del conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica corrispondente, prevista dall'art. 82 della stessa legge regionale.

Articolo 24 – TETTI E COPERTURE DEI FABBRICATI – ABBAINI

24.1 – TETTI E COPERTURE

24.1.1 – Prescrizioni generali

- a.** In tutti gli AdP, ad eccezione degli AdP VIII[^] - *Funzioni produttive e servizi correlati* e XIX[^] - *Standard e servizi*, negli interventi di recupero dei sottotetti dei fabbricati esistenti dove consentiti e in tutti gli interventi edilizi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo e quelli di manutenzione straordinaria che non comportino la sostituzione delle strutture portanti delle coperture dei fabbricati, è vietata la costruzione o ricostruzione di tetti piani e coperture piane.
- b.** Con esclusione degli interventi nell'AdP I[^] e II[^], e' ammessa la realizzazione di strutture piane di copertura di cabine di fine-corsa degli impianti di elevazione, con la sporgenza minima indispensabile prescritta all'art. 9.3.2 NA.

24.1.2 – Pendenze delle coperture

In tutti gli AdP, in tutti gli interventi comportanti la costruzione o ricostruzione di tetti e coperture piane, e in quelli di recupero dei sottotetti dei fabbricati esistenti dove consentiti nel rispetto dei limiti di altezza indicati ai punti a. e b. del precedente art. 23.2, è prescritta la pendenza delle falde dei tetti compresa tra quella minima del 33% (15° sessagesimali) e quella massima del 90% (40,5° sessagesimali).

24.1.3 – Caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche

La tipologia dei tetti e quella dei torrini delle canne fumarie e di esalazione deve integrarsi con quella dei fabbricati circostanti e con il tessuto paesistico dell'AdP in cui sono inseriti.

Le NA degli AdP indicano le caratteristiche tipologiche e costruttive, i materiali da impiegarsi nella costruzione dei tetti e le modalità di inserimento degli impianti per il contenimento dei consumi energetici e la produzione di energia nelle coperture dei fabbricati.

24.2 – ABBAINI (SchemaT1)

24.2.1 - Tipologia

Nelle coperture dei fabbricati esistenti e di nuova costruzione è vietata la realizzazione di abbaini del tipo “a cappuccina” e consentita esclusivamente la realizzazione di abbaini “a capanna”.

24.2.2 Caratteristiche dimensionali e costruttive

a. la linea del colmo della copertura degli abbaini è da mantenere a quota inferiore a quella della linea di colmo della falda del tetto in cui è ricavato, con abbassamento dalla quota del colmo del tetto – $Q \geq m. 0,50$ e superiore alla quota di imposta della medesima falda sul filo esterno della corrispondente facciata del fabbricato, con innalzamento del filo inferiore della parte frontale finestrata + $Q \geq m. 0,70$;

b. la parte frontale finestrata è di forma rettangolare, con larghezza (La) minore dell'altezza (Ha), tendendo a mantenere il rapporto 5/8;

c. il filo esterno delle pareti deve essere arretrato dal filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, con arretramento $Ar \geq m. 0,70$;

d. la larghezza massima totale delle parti frontali degli abbaini è pari o minore a 1/3 della lunghezza della falda del tetto su cui insistono (Lt), con larghezza minima di ciascun abbaino $La \text{ min.} \geq m. 0,90$ e massima $La \text{ max.} \leq m. 1,50$; Lt e La sono misurate tra i fili esterni delle pareti laterali;

e. nel caso di costruzione di più abbaini affiancati sulla medesima falda di tetto, le loro dimensioni devono essere identiche, le quote di imposta sul tetto allineate e la distanza minima tra le loro pareti esterne (Da) pari a una volta e mezzo la larghezza dell'abbaino ($Da \geq 1,5*La$).

./. segue Schema T1

Schema T1

Art. 24.2 - ABBAINI

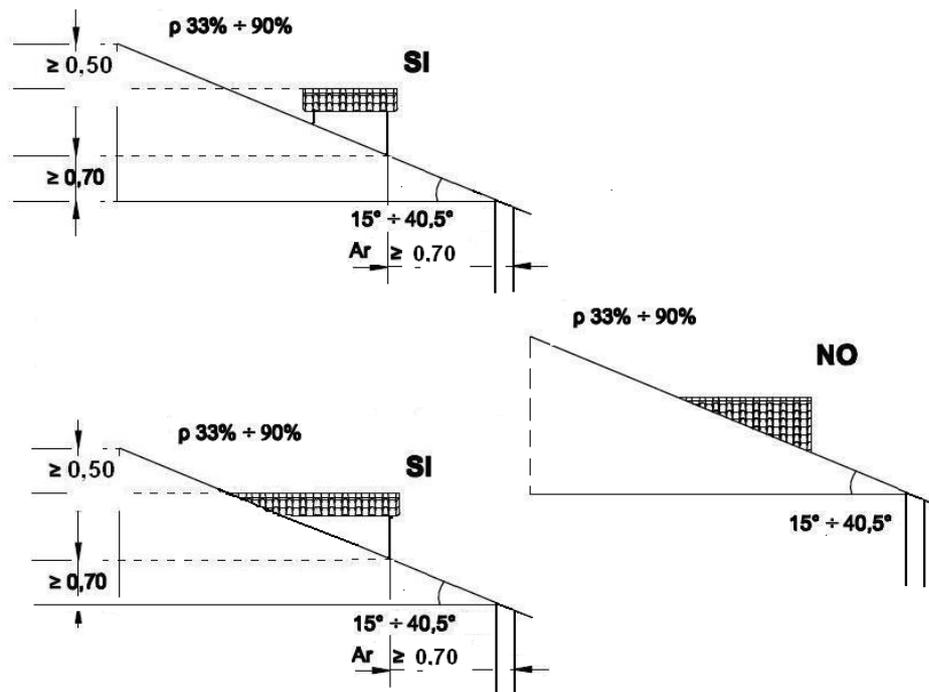
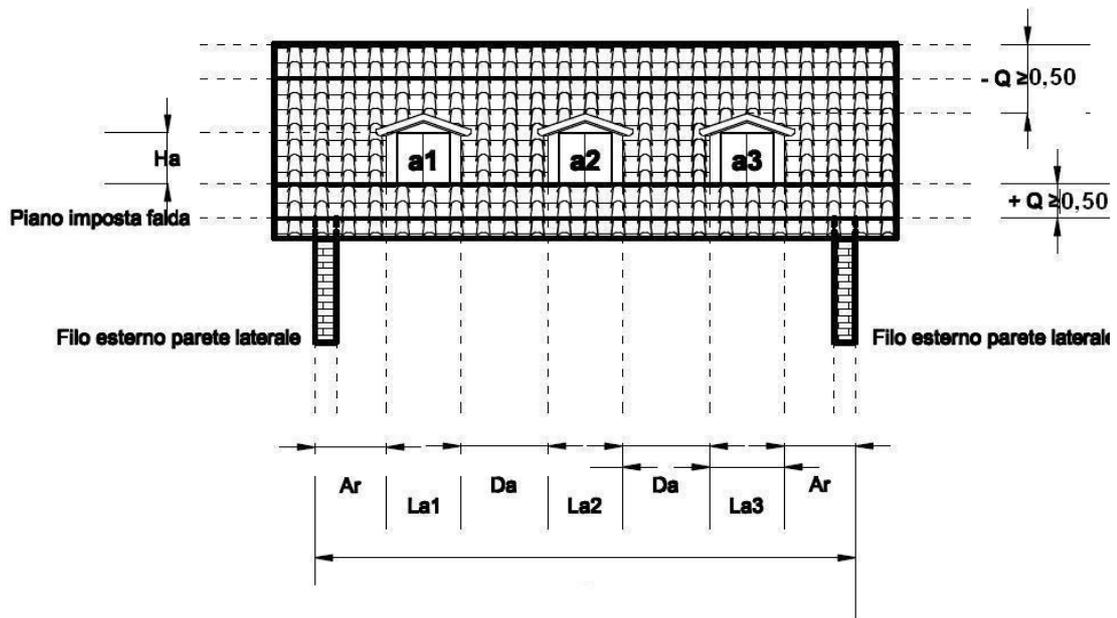
$La \sim 5/8 Ha$

$Da \geq 1,5 La$

$Ar \leq m. 0,70$

$(La1 + La2 + La3 + La...) \leq 1/3 Lt$

- Q \geq m. 0,50; + Q \geq m. 0,50



TITOLO III – TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO - NORMATIVE REGOLANTI GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI PAESAGGIO

Articolo 25 – PRINCIPI GENERALI DI TUTELA PAESAGGISTICA

25.1 – TUTELA DEL PAESAGGIO LOCALE

Con riferimento agli obiettivi e alle azioni di piano indicate nel Documento di Piano e all'art. 1 delle presenti NA, Il Piano di Governo del Territorio 2009 del Comune di Germignaga tutela la specificità del paesaggio locale, inteso come *il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni (art. 131.1 dLgs. n. 42/2004 sostituito dall'art. 2 del dLgs. n. 63/2008)*, e nella sua accezione più ampia di bene collettivo sia culturale sia economico.

Il paesaggio rappresenta una risorsa territoriale da tutelare e conservare nei suoi valori fondamentali, da gestire mediante una elevata qualità degli interventi di trasformazione, da risanare e recuperare quando si riscontrino situazioni di degrado.

La specificità paesaggistica del territorio si è formata nel costante divenire dei mutamenti nel rapporto tra gli elementi di natura antropica segno dell'opera plurimillennaria dell'uomo e il contesto geografico e morfologico d'insieme nel quale essi si collocano.

La stretta relazione esistente tra i vari e complessi elementi che compongono il paesaggio e l'ambiente nelle loro specifiche accezioni e la sua percezione sistemica da tutelare costituiscono l'oggetto specifico e fondamentale di riferimento del PGT nel governarne i processi di trasformazione che interessano il territorio comunale, nel quadro del suo sviluppo sostenibile.

25.2 – INTERVENTI PREVISTI DAL PGT

Gli interventi previsti dal PGT, derivati dalle analisi del DP e dalla integrazione con le previsioni del Piano Territoriale (PTR) Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), sono rivolti alla salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione del tessuto paesaggistico e del sistema ambientale, come segue:

- la salvaguardia comporta l'attuazione di modalità di intervento finalizzate alla tutela del tessuto paesistico e ambientale esistente, in particolare negli Ambiti di Paesaggio del PGT dove non sono consentite trasformazioni, sia in presenza di vincoli paesaggistici specifici di legge sia in applicazione delle presenti NA;
- la valorizzazione si riferisce alle operazioni urbanistiche e agli interventi edilizi negli Ambiti di Paesaggio di trasformazione e agli interventi rivolti alla conservazione, al riconoscimento e al miglioramento dei caratteri prevalenti del tessuto paesistico;
- la riqualificazione comporta interventi di integrazione con il tessuto territoriale di migliore qualità sotto i profili paesaggistico e ambientale e maggiormente dotato dei servizi degli ambiti in cui emergono elementi di maggiore criticità.

25.3 – ATTUAZIONE DELLE AZIONI DI PIANO.

Sulla base degli indirizzi contenuti nel DP, con l'approfondimento delle sue previsioni e in attuazione delle azioni di piano, il PRe individua negli elaborati grafici PRe 01.a, PRe.01.b, i Settori Territoriali, gli AdP elencati all'art. 3 in cui gli interventi consentiti sono regolati dai successivi articoli, anche in riguardo agli aspetti paesaggistici che rappresentano il riferimento culturale, tecnico ed operativo a cui ogni intervento di trasformazione territoriale deve rivolgersi, tenuto conto degli elementi del territorio comunale e dei vincoli presenti su di esso, individuati negli elaborati grafici PRe 02.a e PRe 02.b, che costituiscono i fattori determinanti del paesaggio locale riconosciuto.

In riguardo alle Classi di sensibilità paesaggistica e alle Aree ed elementi di rilevanza paesaggistica, paesistica, ambientale ed ecologica si applicano il seguente comma 4. e i successivi Artt. 46 e 49.

25.4 – CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

Tav. S.Pae - Sensibilità paesaggistica dei luoghi (*aggiunta all'atto dell'approvazione del PGT)

25.4.1 – Elencazione

Sono recepite le Classi di sensibilità paesistica dei luoghi, sotto indicate, in applicazione delle disposizioni degli artt. 76, comma 2. e 77 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 30 delle Normative del Piano Territoriale Regionale, sulla base della d.GR N. 1681 del 28 dicembre 2005 - *Modalità per la pianificazione comunale* e della d.GR 8 novembre 2002 – N. 7/11045 *Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*:

Classe 1 – Sensibilità paesistica molto bassa

Classe 2 – Sensibilità paesistica bassa

Classe 3 – Sensibilità paesistica media

Classe 4 – Sensibilità paesistica alta

Classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta.

25.4.2 – Individuazione delle Classi di sensibilità paesistica, assunte per la tutela del paesaggio nel territorio comunale

Tenuto conto dei rilevanti valori paesaggistici e ambientali che caratterizzano il tessuto territoriale del Comune, vengono assunte le seguenti Classi di sensibilità paesistica, con riferimento agli Ambiti di Paesaggio, così come delimitati nel PGT, e la corrispondente individuazione nella *Tav. S.Pae*:

Classe 1: non presente;

Classe 2: non presente;

Classe 3: - Aree degli Ambiti di Paesaggio:

VIII[^] - NTr - Ambito di paesaggio con funzioni produttive e servizi correlati -

Classe 4 - Aree degli Ambiti di Paesaggio:

III[^] - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del nucleo urbano centrale e adiacenti, con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza -

IV[^] - NTr - Ambito di paesaggio di valorizzazione e integrazione del tessuto urbano nei comparti di completamento dell'abitato con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza -

V[^] - NTr - Ambito di paesaggio dei fabbricati inseriti in aree soggette a vincolo cimiteriale -

XIII[^] - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione dei fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo, con funzioni residenziali e servizi correlati e/o diverse da funzioni di supporto alle attività agro – silvo – pastorali -

XV[^] - Ntr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione di insediamenti esistenti nel tessuto agricolo e boschivo con funzioni turistiche e turistico-ricettive

Classe 5 – Tutti gli elementi di interesse geomorfologico, naturalistico, ecologico, agricolo, storico, architettonico e le vedute paesaggistiche sensibili, indicati agli Artt. 46 e 49 delle presenti NA e tutte le Aree degli Ambiti di Paesaggio sotto elencati:

I[^] - NTr - Ambito di paesaggio monofunzionale dei monumenti storici -

II[^] - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico *

* NEGLI ADP I[^] E II[^] SI APPLICA ANCHE IL SUCCESSIVO ART. 27, COMMI 6., 7. E 8., REGOLANTE LA SPECIFICA CLASSIFICAZIONE DEL VALORE PAESISTICO DELLE COSTRUZIONI, CORRELATA ALLE MODALITÀ DI INTERVENTO NEL CENTRO STORICO.

VI[^] - Tr - Ambito di paesaggio di espansione del tessuto urbano nei comparti liberi da edificazione mediante interventi di pianificazione attuativa con funzioni di edilizia residenziale -

VII[^] - Tr - Ambito di paesaggio speciale: Programma Integrato di Intervento (P.I.I)

IX[^] - NTr - Ambito di paesaggio agricolo, pastorale e agro-turistico -

X[^] - NTr - Ambito di paesaggio agricolo e boschivo di protezione ambientale -

XI[^] - NTr - Ambito di paesaggio della sponda lacuale -

XII[^] - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione di fabbricati esistenti in aree a parco o giardino di interesse ambientale e paesaggistico -

XIV[^] - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione dei fabbricati rustici esistenti nel tessuto agricolo e boschivo -

XVI[^] - NTr - Reticolo idrico principale

XX[^] - NTr - Specchio lacustre (Superficie territoriale residua in relazione alla superficie del territorio comunale indicata dall'ISTAT) -

.Ricadono nelle Classi di valore paesistico delle aree adiacenti quelle incluse negli AdP:

XVII[^] - NTr - Superficie stradale generica (comprensiva di strade Regionali, Provinciali, Comunali e secondarie)

XVIII[^] - NTr - Ferrovia

XIX[^] - NTr - Standard e Servizi -

25.4.3 – Esame di impatto paesistico

Nella determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, ai sensi del Titolo IV della Normativa del Piano Paesistico Regionale - PTR, si applicano i criteri indicati nella d.GR N. 11045/2002, richiamata al precedente comma 4.1

25.4.4 – Riferimenti alle normative per la tutela del paesaggio.

a. Nella valutazione dell'impatto paesistico dei progetti si tiene conto delle normative del PTR, del PTCP, delle prescrizioni specifiche di carattere ambientale riportate nel DP e nel presente PRe, delle norme regolanti gli interventi negli Ambiti di Paesaggio contenute nel presente Titolo III[^] NA e delle normative contenute nel successivo Titolo IV[^] - VINCOLI MONUMENTALI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI – VINCOLI IDROGEOLOGICI – FASCE DI RISPETTO;

b. La valutazione di merito degli interventi sul territorio comunale con riferimento all'inserimento paesistico dei progetti si effettua mediante il parere motivato espresso dalla Commissione per il paesaggio, salvi i provvedimenti degli Enti competenti nei casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

Articolo 26 – AdP I^A – NTr – MONOFUNZIONALE DEI MONUMENTI STORICI

26.1 – COMPOSIZIONE

L' AdP I^A è costituito dalle aree, individuate dal PGT, in cui sono presenti monumenti storici ed edifici storici oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137* e successive modifiche e integrazioni e costruzioni aventi caratteristiche storico – artistico – monumentali.

Sono inclusi nell'AdP I^A:

- Chiesa di San Giovanni Battista - Sec. XII: già esistente (indicata nel Liber notitiae Sanctorum Mediolani editato a cura di M. Magistretti e U. Monneret, dal testo omologo di Goffredo da Bussero);
Sec. XVII: ampliamenti (1663 ÷ 1698);
Sec. XVIII: collegamento campanile alla facciata e cappelle centrali (1770);
Sec. XIX e XX: opere di carattere manutentivo.
- Cimitero Comunale – sec. XIX: parte antica: Via Crucis (anteriore al 1791), suo rifacimento e costruzione porticato 1804 ÷ 1830; (ampliamenti recenti per costruzione colombari 1960, 1963, 1972, 1977 e 1982).
- Chiesa di San Rocco - Sec. XVI: Cappella sulla sponda del Lago Maggiore nel 1571, ampliata nel 1574, nel periodo 1703 ÷ 1760 e nel 1832 (con trasferimento della Parrocchia da S. Giovanni); altre opere di ampliamento e ristrutturazione e risanamento conservativo 1833 ÷ 1921; opere di manutenzione e restauro Sec. XX.
- Chiesa di San Carlo - Sec. XVII: costruzione 1657 ÷ 1664; interventi di completamento, ristrutturazione e restauro 1685 e sgg., 1843, 1907, 1910, 1967.
- Ponte sul Fiume Tresa, Via R. Stehli – Sec. XIX (notizie della costruzione Sec. XIV, ricostruzione 1647, 1718, 1743; interventi di manutenzione fino agli ultimi anni '700): costruzione attuale struttura primi anni '800 e allargamento 1890 in relazione alle opere di riqualificazione della strada Luino – Cittiglio), attualmente destinato al traffico pedonale a seguito della costruzione del ponte alla confluenza del F. Tresa con il torrente Margorabbia negli anni 60 del secolo scorso.
- Ex – Fornace per la cottura della calce, Via Stehli S.S. n.° 394 - Sec. XIX.

26.2 – INTERVENTI AMMESSI

Tutti gli interventi sulle costruzioni esistenti nell'AdP I^A e sulle loro aree di pertinenza, a) di manutenzione ordinaria, b) di manutenzione straordinaria e c) di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione dei fabbricati esistenti, delle aree di loro pertinenza e delle opere di carattere storico e artistico in essi presenti, sono regolati dalle disposizioni dello stesso Decreto Legislativo e sono sempre subordinati al parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientali.

Articolo 27 – AdP II[^] – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NEI COMPARTI DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO

27.1 – COMPOSIZIONE

L'AdP II[^] è costituito dalle aree del Cento storico, individuate sulla base della Carta Tecnica IGM – prima levata – Scala 1:25.000, delle serie storica delle mappe catastali e del P.R.G. vigente.

27.2 – INTERVENTI AMMESSI

La definizione degli interventi nell'AdP II[^], suddiviso in n.° 10 comparti (A÷L), sono indicate nello studio del Centro Storico, Allegato CS parte integrante delle presenti NA, composto dalle schede contenenti il rilevamento fotografico dei fabbricati inclusi nei comparti medesimi, le corrispondenti analisi tenuto conto dell'art. 8, comma 1., lettera b) della L.r. N. 12/2005 e s.m.i. con le prescrizioni e modalità di intervento in riferimento all'art.10 , commi 2. e 3. della stessa legge regionale e con applicazione delle seguenti prescrizioni generali.

27.3 – ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

Tutti i progetti degli interventi edilizi riguardanti i fabbricati e le aree di pertinenza nell'AdP II[^], anche non sottoposti a vincolo paesaggistico specifico, inclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti parti esterne delle costruzioni, sono sottoposti all'esame della Commissione per il paesaggio, di cui all'art. 81 della L.R. n. 12/2005, al fine del conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica corrispondente prevista dall'art. 82 della stessa legge regionale.

27.4 – NORME GENERALI, FUNZIONI, INDICI E PARAMETRI DEGLI INTERVENTI

a. gli interventi sulle costruzioni esistenti nell'AdP II[^] e sulle loro aree di pertinenza comportano la conservazione:

- i. del volume del fabbricato esistente corrispondente a quello dell'involucro, calcolato in m.³ con applicazione dell'art. 9, commi 1. e 2. delle presenti NA;
- ii. della percezione paesistica del fabbricato, in relazione al comparto in cui è inserito e alle costruzioni circostanti;
- iii. delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche del fabbricato esistente;
- iv. degli elementi di carattere storico e artistico, anche se inseriti in elementi di più recente costruzione;
- v. della funzione principale esercitata, nel caso di edificio non utilizzato con attribuzione della funzione principale residenza (art. 7.5 NA);

b. è ammessa la possibilità di attribuzione a parti dei fabbricati esistenti delle funzioni commerciali di vicinato previste all'art. 7.3.3.a NA, terziarie, artigianali di servizio e dei servizi compatibili con la residenza, in ogni caso con divieto di esercizio di tutte le funzioni industriali e delle funzioni artigianali non comprese tra quelle di servizio alla residenza previste all'art. 7.3.2 NA, lettere a. e b.;

c. nella Scheda di ciascun fabbricato sono indicati gli interventi ammessi, con riferimento all'art. 12 NA:

- a) di manutenzione ordinaria;
- b) di manutenzione straordinaria;
- c) di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

d) di ristrutturazione edilizia all'interno dell'involucro del fabbricato esistente, subordinati alla presentazione e approvazione del progetto planivolumetrico, di cui all' art. 19.3.1 NA nel caso di variazione delle funzioni comportante dotazione di aree dei servizi, pubbliche e/o di uso pubblico afferente alle nuove funzioni previste;

e) di nuova costruzione, esclusivamente nel caso ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione di singolo fabbricato esistente, subordinata alla presentazione e approvazione del progetto planivolumetrico, di cui all' art. 19.3.1 NA;

f) di ristrutturazione urbanistica esclusivamente nel caso di demolizione e ricostruzione di più fabbricati esistenti, subordinata all'approvazione di piano attuativo di recupero, previa delimitazione del perimetro del comparto di intervento mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale; in questo caso l'indice volumetrico massimo di utilizzazione fondiaria (IVf – art. 11.2.1 NA) è calcolato sulla base del 50% del rapporto di utilizzazione volumetrica fondiaria del comparto medesimo (RVf – art. 11.1.1 NA) e comunque contenuto nel limite massimo di $2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

d. con riferimento all'art. 22 NA, ferme restando le norme del Codice Civile, i diritti di terzi e le servitù in essere sui fabbricati, sono ammessi interventi di ampliamento esclusivamente per la realizzazione di strutture per l'abbattimento delle barriere architettoniche e/o di servizi igienici, quando sia dimostrata l'impossibilità tecnico-costruttiva del loro inserimento nell'involucro del fabbricato esistente, con incremento del volume in quantità massima contenuta nel 10% del volume del medesimo fabbricato e comunque non maggiore di $\text{m}^3 100$ e di $\text{m}^3 40$ per i servizi igienici;

e. con riferimento all'art. 23 NA, è ammesso il recupero abitativo del sottotetto con possibilità di soprizzo dell'imposta della copertura in misura non maggiore di m. 0,70 soltanto per esigenze strutturali e/o di contenimento dei consumi energetici; non è ammesso il soprizzo dei fabbricati inclusi nelle classi di valore paesistico 01 e 02, di cui al successivo comma 6;

f. in tutti gli interventi comportanti ampliamento e/o soprizzo del fabbricato esistente sono da salvaguardare, mediante opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi, gli allineamenti dei profili dei muri perimetrali e delle coperture dei fabbricati adiacenti; in ogni caso, gli articoli 22, 23 e 24 NA si applicano con le integrazioni del presente articolo;

g. negli interventi di miglioramento dell'indice di contenimento dei consumi energetici in applicazione delle disposizioni del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, e successive modifiche e integrazioni e dalle vigenti normative regionali, l'inserimento degli elementi impiantistici nelle coperture è subordinato al loro adeguamento alle caratteristiche tipologiche e materiche dei tetti e a quelle paesistiche del comparto del Centro Storico di intervento, fermo restando il divieto della posa di serbatoi e di elementi strutturali appartenenti e/o di contenimento degli impianti, di pannelli sporgenti dal filo esterno del manto di copertura dei tetti oltre cm. 15, non integrati nella loro copertura o con pendenza difforme da quella della falda di tetto su cui sono collocati e di inserimento nelle falde dei tetti medesimi di elementi discontinui o "a macchia": al riguardo, il motivato e mirato giudizio di compatibilità è espresso dalla Commissione per il paesaggio;

h. i materiali da impiegarsi negli interventi edilizi nell'AdP II^a e nella sistemazione della viabilità e delle aree libere sono quelli tradizionali in prevalenza utilizzati nella formazione progressiva del tessuto edilizio del Centro Storico, con divieto di impiego di strutture a vista incongrue in relazione agli elementi costruttivi tradizionali prevalenti nel comparto. Di norma, salve le puntuali prescrizioni della Commissione per il paesaggio in riguardo al contesto di intervento:

- le pavimentazioni delle strade sono da realizzare in pietra o in ciottoli, tenuto conto dei materiali impiegati nelle pavimentazioni esistenti;
- gli spazi tenuti a verde sono da conservare, con possibilità di realizzazione di interventi di riqualificazione e di inserimento di elementi di arredo (statue, fontane, viali di accesso, ecc.) integrati con il contesto paesistico di intervento;

- tutti i nuovi elementi di carattere artistico e decorativo devono essere compatibili con le caratteristiche tipologiche del fabbricato in cui si collocano e il contesto paesistico di inserimento;
- non è consentita la realizzazione di paramenti di murature con intonaci di tipo stollato;
- i rivestimenti delle facciate e i contorni di atri di ingresso, portoni, porte esterne e finestre, e aperture esterne in genere, quando non ricavati nell'intonaco delle facciate degli edifici in altorilievo o bassorilievo, sono da realizzare in pietra;
- i colori da utilizzare per la tinteggiatura delle pareti esterne delle costruzioni, previa comparazione con quelli esistenti e quelli prevalenti dei fabbricati circostanti, sono della gamma delle terre, salvo l'impiego del colore bianco in tonalità opaca se espressamente consentito dalla Commissione per il paesaggio;
- i serramenti esterni, portoni, porte, finestre, gelosie, ante, ecc. sono da realizzare in legno e a battenti, esclusi serramenti in materiale plastico, serrande metalliche piene e chiusure del tipo "tapparella";
- le inferriate e gli elementi di protezione delle aperture rivolte alla viabilità pubblica e/o a spazi di uso pubblico e/o comunque comuni di uso collettivo, i parapetti dei balconi, dei loggiati e dei terrazzi sono da realizzare in ferro lavorato o in legno, anche con sostegni in pietra, con esclusione di parapetti in muratura continua di cemento armato; l'impiego di altri materiali metallici e di materia plastica lucidi, traslucidi o riflettenti è vietato;
- a giudizio della Commissione per il paesaggio, può essere consentita la posa di elementi di protezione di vetrine e accessi di fabbricati con funzioni terziarie, commerciali e di servizi in materiali metallici di colore opaco correlato al colore della facciata del fabbricato in cui si inseriscono;
- la struttura e l'orditura dei tetti è da realizzare in legno, naturale o lamellare e il manto di copertura in cotto, con esclusione della posa di tegole di cemento; nella sostituzione delle coperture è da privilegiare l'impiego di elementi tipo coppi, in ogni caso evitando la posa di tipi diversi sulle falde dello stesso tetto;
- i canali di gronda, le scossaline e i pluviali sono da realizzare in rame, con eventuale tubazione in ghisa in corrispondenza degli scarichi nei pozzetti sulle sedi stradali, dove consentiti, da munirsi di chiusini in ghisa di tipo carrabile; l'impiego di altri materiali è subordinato a parere favorevole, mirato e motivato, espresso dalla Commissione per il paesaggio.

27.5 - CLASSIFICAZIONE DEL VALORE PAESISTICO DELLE COSTRUZIONI NEL CENTRO STORICO

- a.** i fabbricati esistenti nei comparti del Centro Storico sono suddivisi in n. 4 classi di valore paesistico;
- b.** nelle schede che corredano l'Allegato CS a ciascun fabbricato è attribuita una classe di valore paesistico sulla base della valutazione della tipologia del fabbricato medesimo e degli elementi tipologici, edilizi e architettonici che lo qualificano; in relazione alla classe di valore paesistico attribuita nella scheda di ciascun fabbricato sono indicati gli interventi edilizi ammessi;
- c.** il provvedimento abilitante l'esecuzione degli interventi sui fabbricati inclusi nei comparti del Centro Storico è annotato a cura del Responsabile del procedimento sulla scheda del fabbricato corrispondente;
- d.** nel caso in sede di presentazione dei progetti di intervento emergessero elementi di valutazione comportanti il riconoscimento della possibilità di una diversa classificazione del fabbricato rispetto a quella indicata nella scheda corrispondente, il Responsabile del procedimento, previo conforme parere della Commissione per il paesaggio, potrà provvedere all'adeguamento della classe di valore paesistico e, conseguentemente, del tipo di intervento ammesso, mediante apposita scheda modificata con numerazione "bis", da approvarsi con specifica Determinazione motivata, da registrare in apposito registro e da inserire nell'Allegato CS unita alla scheda originaria;

e. nel caso di fabbricati non classificati nell'Allegato CS, l'avente titolo a richiedere l'intervento edilizio è tenuto a richiederne la classificazione, mediante presentazione al Comune di scheda analoga a quella dei fabbricati classificati, contenente la proposta di classificazione da sottoporre alla valutazione della Commissione del paesaggio, propedeutica all'attribuzione della classe di valore paesistico da parte del Responsabile del procedimento con la procedura prevista al precedente punto d).

27.6 – CLASSI DI VALORE PAESISTICO DEI FABBRICATI DEL CENTRO STORICO

Le classi di valore paesistico dei fabbricati inclusi nei comparti del Centro Storico sono le seguenti:

Valore paesistico 01 – Conservazione

Gli interventi sono finalizzati alla conferma puntuale del tipo edilizio del fabbricato esistente, in tutti i suoi componenti, mediante la conservazione di tutti gli elementi qualificanti del tipo, anche con limitati interventi di restauro e risanamento comportanti la rettifica e l'adeguamento di elementi edilizi e architettonici che possono confonderne il riconoscimento.

E' vietata l'aggiunta di elementi che diminuiscono la leggibilità e il riconoscimento del tipo edilizio originario del fabbricato esistente o ne inducono la trasformazione o la sostituzione con altre tipologie di edifici, anche se presenti nel Centro Storico.

Valore paesistico 02 – Modifiche limitate.

Gli interventi comportano la salvaguardia del tipo edilizio del fabbricato esistente, mantenendone gli elementi tipologici originari e riqualificandolo mediante l'eliminazione o la modifica o la sostituzione degli elementi tipologici, edilizi e architettonici incongrui stratificatisi nel tempo.

Sono vietate le correzioni degli elementi esistenti e l'aggiunta di nuovi elementi che possano limitare la leggibilità del tipo edilizio riconoscibile come originario o indurre la trasformazione in altro, anche se compatibile con le tipologie dei fabbricati esistenti circostanti.

Valore paesistico 03 – Modifiche consistenti.

Gli interventi comportano l'integrazione del tipo edilizio del fabbricato esistente con i caratteri generali dei fabbricati del Centro storico in cui è inserito, mediante la modifica di tutti gli elementi incongrui, stratificatisi nel tempo o comunque presenti, anche sostituendoli con quelli prevalenti che determinano la tipologia degli edifici nel comparto del Centro Storico corrispondente.

Le sostituzioni di elementi non più riconoscibili o le aggiunte di nuovi elementi sono consentite previa ricognizione dei caratteri tipologici del contesto edilizio circostante, ferma restando la conservazione delle parti del fabbricato coerenti con i caratteri del tipo edilizio originario o di quello prevalente riconosciuto.

Valore paesistico 04 – Trasformazione.

Gli interventi comportano la trasformazione del tipo edilizio del fabbricato esistente o di un gruppo di fabbricati nel tipo prevalente dei fabbricati del comparto in cui è inserito e la sua integrazione con il contesto edilizio circostante, con l'inserimento di nuovi elementi edilizi e architettonici analoghi a quelli di carattere storico o storicizzati presenti nel Centro Storico.

Sono vietati interventi che comportino la realizzazione di tipi edilizi o l'introduzione di elementi edilizi e/o architettonici estranei o non compatibili con i caratteri generali dei fabbricati appartenenti al tessuto edilizio del Centro storico.

27.7 – ELEMENTI TIPOLOGICI DI VALORE STORICO, ARTISTICO E PAESISTICO

- a. tutti gli elementi strutturali, edilizi, architettonici e materici delle costruzioni del Centro Storico di valore storico, artistico e paesistico (affreschi, statue, fontane, lapidi, strutture o elementi strutturali di carattere storico, ecc.), devono essere salvaguardati e conservati “in situ” mediante interventi manutentivi e/o di restauro e risanamento conservativo;
- b. nel caso di oggettiva impossibilità tecnico – costruttiva di conservazione nel sito originario, riconosciuta dal Responsabile del procedimento previo conforme parere della Commissione per il paesaggio, la ricollocazione dei medesimi elementi deve essere resa riconoscibile, mediante opportuni accorgimenti (datazione, leggibilità dell'intervento edilizio, ecc.);
- c. gli elementi da conservare sono indicati nella scheda del fabbricato dell'Allegato CS;
- d. qualora nel corso dell'esame dei progetti o durante l'attuazione di interventi edilizi si individuassero elementi, di cui alla lettera a), non classificati in quanto non riconosciuti in sede di indagine, il Responsabile del procedimento, dietro conforme parere della Commissione per il paesaggio, procede all'integrazione della scheda del fabbricato corrispondente, con le modalità indicate alla lettera d) del precedente comma 5.

27.8 – PARAMETRI E INDICI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- a. negli interventi edilizi sui fabbricati inclusi nell'AdP II^A si applicano i parametri, gli indici e tutte le prescrizioni contenute nei commi precedenti e quelle specifiche riportate nelle schede dell'allegato CS;
- b. la modifica dell'involucro delle costruzioni, quando consentita, con riferimento ai punti D., E., F. e G. del precedente comma 4., è da effettuarsi nel rispetto delle norme della classe di valore paesistico attribuita al fabbricato medesimo, comunque delle sue caratteristiche tipologiche, edilizie, architettoniche e materiche e di quelle dei fabbricati circostanti, con particolare riguardo agli allineamenti esistenti dei fili delle facciate e dei colmi dei tetti;
- c. negli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione urbanistica sono consentite eventuali limitate modifiche del sedime delle costruzioni esistenti, ammesse esclusivamente al fine della migliore integrazione delle nuove costruzioni con i fabbricati adiacenti e con il contesto edilizio del comparto di intervento, fermo restando il mantenimento della tipologia prevalente dei fabbricati nel comparto.

27.9 – AREE SCOPERTE.

- a. Nell'AdP II^A si applica il progetto di riqualificazione approvato dalla Giunta Comunale, agli atti del Comune.
Tutte le aree non edificate del Centro Storico, sia private sia pubbliche sia di uso pubblico o collettivo, non comprese in quelle del progetto alla lettera a), sono destinate alle seguenti funzioni:
 - verde e arredo urbano;
 - circolazione pedonale;
 - circolazione veicolare di servizio ai fabbricati di proprietà;
 - sosta di veicoli;
 - manifestazioni culturali e sociali.
- b. le nuove pavimentazioni delle aree scoperte del Centro Storico sono da realizzare con materiali compatibili con i caratteri architettonici del tessuto edilizio, privilegiando l'utilizzazione di lastre e blocchetti di pietra locale, posate di norma a correre o a disegno geometrico semplice, e gli acciottolati;
- c. le pavimentazioni bituminose sono limitate alla manutenzione delle pavimentazioni esistenti del medesimo tipo, con obbligo di sostituzione con quelle coerenti con il contesto paesistico del Centro Storico, indicate alla lettera c), nel caso di rifacimento totale;

d. negli interventi di rifacimento delle pavimentazioni delle corti, anche in fasi diverse, è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e materiche della pavimentazione più recente autorizzata; in ogni caso la pavimentazione degli spazi adibiti a corte è da realizzare con caratteristiche omogenee per l'intera corte o parti di essa quando l'intervento parziale non ne alteri la morfologia;

e. per le aree tenute a verde nel Centro Storico si prescrive:

- la conservazione e la riqualificazione delle aree con funzioni di giardino, anche con l'inserimento di elementi di arredo compatibili con il contesto paesistico del comparto di intervento, di percorsi di servizio ai fabbricati, di spazi di sosta di veicoli;

- le aree tenute ad orto devono essere coltivate nel pieno rispetto delle caratteristiche del tessuto edificato circostante e delle norme igieniche, con divieto assoluto di realizzazione di ripari, baracche, ricoveri di animali da cortile e comunque di strutture incongrue con il tessuto edilizio e/o tali da recare disturbo alle funzioni prevalenti esercitate nei fabbricati del Centro Storico;

- il mantenimento delle essenze arboree esistenti, la cui sostituzione o eliminazione è subordinata a specifica autorizzazione del Comune, così come la collocazione di nuove essenze arboree e arbustive e di siepi.

27.10 – RECINZIONI DELLE AREE NEL CENTRO STORICO

a. le recinzioni esistenti nell'AdP II^A, realizzate in blocchi di pietra, in pietrame misto, in pietrame misto a laterizio e in laterizio, coerenti con le caratteristiche paesistiche del centro Storico, sono da conservare con divieto di modifica dei percorsi, dei passaggi e degli accessi pedonali e carrabili in esse ricavati; è consentito il ripristino di percorsi e passaggi preesistenti e storicamente accertati;

b. la realizzazione di nuove recinzioni è vietata, salvo il rifacimento di quelle esistenti e di quelle necessarie per la chiusura di fondi privati nei casi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica comportanti una nuova distribuzione degli edifici e delle aree libere nel comparto di intervento, fermo restando il mantenimento degli accessi e dei percorsi pubblici, di uso pubblico e comuni di uso collettivo;

c. negli interventi di ristrutturazione, rifacimento e costruzione delle recinzioni sono da mantenere le caratteristiche tipologiche, edilizie e materiche prevalenti delle recinzioni esistenti nel comparto di intervento e comunque compatibili con le caratteristiche paesistiche del centro storico.

Articolo 28 – AdP III[^] – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INTEGRAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NEI COMPARTI DEL NUCLEO URBANO CENTRALE E ADIACENTI, CON PREVALENTI FUNZIONI RESIDENZIALI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA.

28.1 – COMPOSIZIONE

L'AdP III[^] è costituito dalle aree con edificazione intensiva nelle adiacenze del nucleo centrale dell'abitato e tipologia prevalente di fabbricato condominiale di più di due piani fuori terra con funzioni miste residenziali, produttive commerciali, direzionali, artigianato di servizio e servizi privati.

28.2 – INTERVENTI AMMESSI

Sugli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di edilizi previsti dall'art.12 NA, a) di manutenzione ordinaria, b) di manutenzione straordinaria e c) di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e d) di ristrutturazione edilizia, finalizzati alla conservazione e al miglioramento delle loro caratteristiche tipologiche e materiche.

Gli interventi di nuova costruzione (art. 12 NA, lettera e) sono consentiti esclusivamente sulle aree vuote nel tessuto urbano (AVtu – art. 21 NA).

In tutti gli interventi è prescritto il rispetto della percezione paesaggistica del contesto territoriale circostante e delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche prevalenti delle costruzioni esistenti nel comparto.

Le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.

28.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)

7.5 (prevalente) - 7.3.2 a - 7.3.3 a. g. h. i. - 7.3.4 – 7.4.1 – 7.4.2 a. b. d. e. – 7.4.3 a. d. f. g. – 7.4.4 – 7.4.5 – 7.6 a. b. – 7.7.1 – 7.7.2 a. b. c. e – 7.7.3 escluso f. – 7.7.4 a. b. c. – 7.7.5 –

28.4 – FUNZIONI ESCLUSE

Tutte le funzioni dell'Art. 7 non indicate al precedente comma 3.

28.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI (DI VERIFICA PER NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO CON APPLICAZIONE DELL'ART. 21 NA)

	<i>STe 1a</i>	<i>STe 1</i>	<i>STe 2</i>	<i>STe 3</i>	<i>STe 4</i>
IVt m. ³ /m. ²	NON INCLUSO	<i>n.p.</i>	<i>n.p.</i>	<i>n.p.</i>	<i>n.p.</i>
IVf m. ³ /m. ²		1,40	1,00	0,80	0,80
IVfB m. ³ /m. ²		1,25	0,80	0,70	0,70
IVfC m. ³ /m. ²		0,25	0,20	0,10	0,10
Hm m.		14,00	9,00	9,00	9,00
Ut m. ² /m. ²		<i>n.p.</i>	<i>n.p.</i>	<i>n.p.</i>	<i>n.p.</i>
Uf m. ² /m. ²		0,35	0,25	0,15	0,15
lpe m. ² /m. ²		0,50	0,60	0,70	0,70
Dc m.		½Hp – min. 5,00	½Hp – min. 5,00	½Hp – min. 5,00	½Hp – min. 5,00
Df m.		Hp- min.10,00	Hp- min.10,00	Hp- min.10,00	Hp- min.10,00
Ds m.		min. 5,00	min. 5,00	min. 5,00	min. 5,00
note		Si applica l'art. 21 NA.			

Articolo 29 – AdP IV[^] – NTr – VALORIZZAZIONE E INTEGRAZIONE DEL TESSUTO URBANO NEI COMPARTI DI COMPLETAMENTO DELL'ABITATO CON PREVALENTI FUNZIONI RESIDENZIALI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA

29.1 – COMPOSIZIONE

L'AdP IV[^] è costituito dalle aree con edificazione diffusa e tipologia prevalente di fabbricato con giardino di norma aventi non più di due piani abitabili fuori terra con funzioni residenziali, di servizio alla residenza e commerciali di vicinato.

29.2 – INTERVENTI AMMESSI

Sugli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di edilizi previsti dall'art.12 NA, a) di manutenzione ordinaria, b) di manutenzione straordinaria e c) di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e d) di ristrutturazione edilizia, finalizzati alla conservazione e al miglioramento delle loro caratteristiche tipologiche e materiche.

Gli interventi di nuova costruzione (art. 12 NA, lettera e) sono consentiti esclusivamente sulle aree vuote nel tessuto urbano (AVtu – art. 21 NA).

In tutti gli interventi è prescritto il rispetto della percezione paesaggistica del contesto territoriale circostante e delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche prevalenti delle costruzioni esistenti nel comparto.

Le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.

29.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)

7.5 (prevalente) - 7.3.2 a - 7.3.3 a. b. c. g. h. i. - 7.3.4 – 7.4.1 – 7.4.2 a. b. d. e. – 7.4.3 a. d. f. g. – 7.4.4 – 7.4.5 — 7.6 a. b. – 7.7.1 – 7.7.2 a. b. c. e – 7.7.3 escluso f. – 7.7.4 a. b. c. – 7.7.5

29.4 – FUNZIONI ESCLUSE

Tutte le funzioni dell'Art. 7 non indicate al precedente comma 3.

29.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI (DI VERIFICA PER NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO CON APPLICAZIONE DELL'ART. 21 NA)

	STe 1a	STe 1	STe 2	STe 3	STe 4	
IVt m. ³ /m. ²	NON INCLUSO	<i>n.p.</i>	<i>n.p.</i>	<i>n.p.</i>	<i>n.p.</i>	
IVf m. ³ /m. ²		1,00	0,90	0,70	0,70	
IVfB m. ³ /m. ²		0,80	0,75	0,60	0,60	
IVfC m. ³ /m. ²		0,20	0,15	0,10	0,10	
Hm m.		9,00	9,00	7,50	7,50	
Ut m. ² /m. ²		<i>n.p.</i>	<i>n.p.</i>	<i>n.p.</i>	<i>n.p.</i>	
Uf m. ² /m. ²		0,20	0,15	0,10	0,10	
lpe m. ² /m. ²		0,60	0,65	0,70	0,70	
Dc m.		½Hp – min. 5,00	½Hp – min. 5,00	½Hp – min. 5,00	½Hp – min. 5,00	
Df m.		Hp- min.10,00	Hp- min.10,00	Hp- min.10,00	Hp- min.10,00	
Ds m.		min. 5,00	min. 5,00	min. 5,00	min. 5,00	
prescrizioni		Si applica l'articolo 21 NA.				

Articolo 30 – AdP V[^] – NTr – FABBRICATI ESISTENTI INSERITI IN AREE SOGGETTE A VINCOLO CIMITERIALE

30.1 – COMPOSIZIONE

AdP costituito dalle aree con edificazione pre-esistente diffusa e tipologia principale di fabbricati con giardino con funzioni residenziali inclusi nel perimetro del vincolo cimiteriale.

30.2 – INTERVENTI AMMESSI

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di trasformazione edilizia previsti dall'art.12 NA, a) di manutenzione ordinaria, b) di manutenzione straordinaria, c) di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e d) di ristrutturazione edilizia. Sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli di nuova costruzione.

30.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)

Sono ammesse esclusivamente le funzioni dell'art. 7 esercitate nel fabbricato alla data di adozione del PGT, comunque **7.5 residenziale prevalente** e quelle di servizio alla residenza.

30.4 – FUNZIONI ESCLUSE

Sono escluse tutte le funzioni dell'Art. 7 non indicate al precedente comma 3.

30.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI (DI VERIFICA PER NUOVA COSTRUZIONE)

	<i>STe 1a</i>	<i>STe 1</i>	<i>STe 2</i>	<i>STe 3</i>	<i>STe 4</i>
IVt m. ³ /m. ²	NON INCLUSO	NON INCLUSO	NON INCLUSO	NON INCLUSO	esistente
IVf m. ³ /m. ²					esistente
IVfB m. ³ /m. ²					n.p.
IVfC m. ³ /m. ²					n.p.
Hm m.					esistente
Ut m. ² /m. ²					esistente
Uf m. ² /m. ²					esistente
lpe m. ² /m. ²					esistente
Dc m.					esistente
Df m.					esistente
Ds m.	esistente				
prescrizioni	Si applicano gli articoli 22 e 23 NA.				

Articolo 31 – AdP VI[^] – Tr – ESPANSIONE DEL TESSUTO URBANO NEI COMPARTI LIBERI DA EDIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA CON FUNZIONI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.

31.1 – COMPOSIZIONE

L'AdP VI[^], di trasformazione urbanistica, è costituito dai comparti assoggettati a pianificazione attuativa che includono aree libere da edificazione nel Settore territoriale 02 – Piana Margorabbia (**PA 1**) e nel Settore territoriale 03 - Montano Est (**PA 2 e PA3**), interessate da richieste di edificare formulate dagli aventi titolo nel procedimento di partecipazione propedeutico alla formazione del PGT, classificate agricole nel PRG, ma in cui non sono presenti coltivazioni nè esercitate funzioni agricole significative, ma solo scarsi interventi di sfalcio.

31.2 – INTERVENTI AMMESSI

Sulle aree incluse nell'AdP VI[^] sono ammessi gli interventi di trasformazione urbanistica di nuova costruzione previsti dall'art.12 NA lettera e) e di realizzazione di servizi pubblici, di uso pubblico e privati di interesse collettivo in applicazione delle indicazioni e prescrizioni contenute nell'**Allegato 01 - AdP.Tr del Documento di Piano**.

Nell'attuazione degli interventi nei tre comparti inclusi nell'AdP VII[^] si applicano le disposizioni degli artt. 12, 13, 14 e 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e le indicazioni e prescrizioni del Documento di Piano, contenute nelle corrispondenti **Schede N. 01, N. 02 e N. 03 dell'Allegato 01 - AdP.Tr del DP** medesimo, integrate con quelle delle presenti NA, con particolare riferimento all'Art. 18 precedente.

Ai fabbricati esistenti e a quelli di nuova costruzione nei comparti inclusi nell'AdP VII[^] NON si applicano le norme degli articoli 22 e 23 NA.

31.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)

7.5 prevalente - 7.3.2 a - 7.3.3 a. b. c. g. h. i. - 7.3.4 – 7.4.1 – 7.4.2 a. b. d. e. – 7.4.3 a. d. f. g. – 7.4.4 – 7.4.5 – 7.6 a. b. – 7.7.1 – 7.7.2 a. b. c. e – 7.7.3 esclusa f. – 7.7.4 a. b. c. – 7.7.5__

31.4 – FUNZIONI ESCLUSE

Tutte le funzioni dell'Art. 7 non indicate al precedente comma 3.

Articolo 32 – AdP VII[^] – Tr – SPECIALE - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

L'AdP VII[^] è costituito dai tre comparti di trasformazione urbanistica mediante programma integrato di intervento – PII individuati, in attuazione dell'Atto di indirizzo – Documento di inquadramento, approvato con Deliberazione del consiglio Comunale n. 30 del 31 agosto 2006 ai sensi dell'art. 25, comma 7., della l.r. n. 12/2005, nella Tav. P. 06 e nell'Allegato AdP.Tr del Documento di Piano e riportati nelle Tavole PRe 01.a PRe 01.b

Nell'attuazione degli interventi nei tre comparti inclusi nell'AdP VII[^] si applicano le normative del Capo I del Titolo VI della stessa L.R. n. 12/2005 e le indicazioni e prescrizioni contenute nelle corrispondenti **Schede N. 04, N. 05 e N. 06 dell'Allegato 01 - AdP.Tr del Documento di Piano**, integrate con quelle delle presenti NA, con particolare riferimento all'Art. 18 precedente.

Ai fabbricati esistenti e a quelli di nuova costruzione nei comparti inclusi nell'AdP VII[^] NON si applicano le norme degli articoli 22 e 23 NA.

32.1 – Comparto PII 1 – STHELI

a. individuazione

E' il comparto del programma integrato di intervento – P.I.I. il cui perimetro è individuato con il N. 1 nella *Tavola P 06 Previsioni di Piano- Ambiti di trasformazione* del DP e riportato nella Tav. PRe 01.a del presente PRe, incluso nel settore territoriale - SeT 03 - Montano Est, costituito dalle aree appartenenti all'insediamento dismesso dell'industria tessile Stehli, avente le caratteristiche indicate nell'art. 1, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e da quelle libere adiacenti, oggetto di complessivo intervento di trasformazione urbanistica mediante programmazione integrata, comprendente:

- il sub – comparto S.1, costituito dal corpo di fabbrica, in parte di valore storico ambientale, ubicato sulla sponda sinistra del Fiume Tresa a valle della confluenza in esso del Torrente Margorabbia, lungo il lato Nord della Via H. Huber fino al suo incrocio con la S.P. n. 31 diretta alla Valtravaglia superiore;
- il sub – comparto S.2, che include l'edificio sul lato Sud di Via H. Huber dell'ex – corpo direzione – uffici prospiciente a quello produttivo storico, il fabbricato produttivo più recente costruito sui sedimi adiacenti a S.O., con accesso da Via F. Filzi - S.P. n. 31 e le aree di pertinenza confinanti a monte con la zona dei Ronchetti, un tempo in parte tenute a pineta sul versante collinare e prative nella parte sommitale, attualmente incolte in condizioni di degrado e prive di interventi di manutenzione, con una quota di terreno, prima appartenente al giardino del complesso industriale, parzialmente utilizzata a piccole coltivazioni orticole al servizio; l'edificio residenziale di tipo condominiale, in origine incluso nel sistema del medesimo comparto produttivo e le sue aree di pertinenza sono escluse dal PII.

b. interventi ammessi

Nel comparto PII 01 - Stheli la trasformazione urbanistica è indispensabile per la riqualificazione urbana e ambientale del compendio immobiliare corrispondente e strategica per il moderno e razionale sviluppo e la riqualificazione del sistema urbano di Germignaga; gli interventi di trasformazione sono consentiti sulla base della sopra richiamata Deliberazione del Consiglio Comunale N. 30/2006, con particolare riferimento alla determinazione del beneficio economico aggiuntivo di compensazione in favore del Comune, e delle indicazioni che seguono, in relazione alla tipologia e alla consistenza delle funzioni indicativamente ammesse.

Si applicano nel comparto gli indirizzi contenuti nel paragrafo 4.5 Aree industriali dismesse – Parte IV del PPR – Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado.

c. funzioni ammesse

Con riferimento all'Art. 7 NA, è' ammesso l'inserimento nel PII 01 di una pluralità di funzioni, terziarie, turistico – alberghiere, direzionali, commerciali (anche attività di media distribuzione, attività commerciali di vicinato integrate), residenza e infrastrutture e servizi per la cultura, lo spettacolo e il tempo libero, spazi, strutture e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, servizi sociali e assistenziali.

Sono vietate tutte le funzioni produttive industriali e artigianali.

Nel limite della capacità edificatoria massima attribuita a ciascun comparto in termini di volume edificabile di progetto - Vp, la definizione specifica delle funzioni ammesse e la loro ripartizione nei fabbricati è da concordarsi tra l'avente titolo a proporre l'intervento e il Comune nella fase di progettazione preliminare, prevista al precedente Art. 18.3 NA.

d. parametri e indici di edificabilità – ripartizione delle funzioni – prescrizioni specifiche

Gli interventi nel **PII 1** – Stheli sono regolati dalla **Scheda N. 4** contenuta nell'Allegato AdP.Tr del DP.

32.2 – Comparto PII 2 – Ronchi – Cazzane – Ronchetti

a. individuazione

E' il comparto del Programma integrato di intervento – PII 2, incluso nel settore territoriale SeT 03 Montano Est, costituito da aree classificate agricole del PRG, non comprese tra gli ambiti agricoli fertili del PTCP e dismesse dall'attività agricola, come da corrispondente documentazione presentata al Comune dall'avente titolo nel richiederne la trasformazione urbanistica, il cui perimetro è individuato con il N. 2 nella *Tavola P 06 Previsioni di Piano- Ambiti di trasformazione* del DP e riportato nella Tav. PRe 01.a.

Il comparto, delimitato dalla Via Cazzane e dalla Via ai Ronchi nella parte Sud, conserva ancora pregevoli essenze arboree e arbustive e include aree libere adiacenti al gruppo di edifici intorno a Casa Cazzana.

Sul margine Ovest della zona sono attestati insediamenti residenziali discretamente integrati nel contesto paesistico, costituiti da case unifamiliari di buona qualità costruttiva con giardino e sono previsti dal DP e riportati nel presente PR due comparti soggetti a pianificazione attuativa nell'Ambito di paesaggio VI^A di espansione corrispondente.

I terreni lungo il margine N.E. del medesimo comparto sono contornati da aree boschive, di interesse ambientale e paesistico, in parte inserite nel compendio immobiliare della industria dismessa Stehli, delle quali è da assicurare la conservazione e da migliorare la fruibilità, anche in relazione alla loro appartenenza alla fascia boschiva che si estende lungo la direttrice Ovest - Est del territorio comunale sul fianco morenico della valle lungo la sponda sinistra del Torrente Margorabbia.

b. interventi ammessi

La parte del territorio comunale interessata dal PII necessita del completamento delle opere di urbanizzazione, di infrastrutture idonee a favorire occasioni di aggregazione e di una razionale organizzazione della viabilità, sia per migliorare i collegamenti fisici con l'abitato di Germignaga sia al fine di favorire una maggiore integrazione dei nuovi residenti nel comparto nel tessuto socio economico del paese. Gli interventi di trasformazione sono consentiti in applicazione del presente PRe e della richiamata Deliberazione del Consiglio Comunale N. 30/2006, con particolare riferimento alla determinazione del beneficio economico aggiuntivo di compensazione in favore del Comune.

c. funzioni ammesse

Con riferimento all'Art. 7 NA, sono ammesse nel PII 2 le funzioni residenza, residenza turistico-alberghiera, ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport; servizi e attrezzature sociali e culturali; sono vietate tutte le funzioni produttive industriali e artigianali, le strutture commerciali di media distribuzione e i centri commerciali; la definizione specifica delle funzioni e la loro ripartizione nei fabbricati è da concordarsi tra l'avente titolo a proporre l'intervento e il Comune nella fase di progettazione preliminare, prevista al precedente Art. 18.3 NA.

d. parametri e indici di edificabilità – ripartizione delle funzioni – prescrizioni specifiche

Gli interventi nel **PII 2 – Ronchi – Cazzane – Ronchetti** sono regolati dalla **Scheda N. 5** contenuta nell'Allegato AdP.Tr del DP.

32.3 – Comparto PII 3 – Est di Villa Bottacchi (Punta Lavello)

a. individuazione:

E' il comparto del programma integrato di intervento – PII 03 costituito da aree incolte in zona panoramica, ubicato lungo il margine S.O. del territorio comunale e incluso nel Settore territoriale SeT 04 - Montano Ovest, individuato con il N. 3 nella *Tavola P 06 Previsioni di Piano- Ambiti di trasformazione* del DP e riportato nella Tav. PRe 01.b del presente PRe.

b. interventi ammessi

Gli interventi edilizi e quelli di realizzazione dei servizi sono regolati dal Programma integrato di intervento definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 40 del 19 dicembre 2008, efficace a seguito della Verifica di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese, approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale N. 416 del 22 dicembre 2008 e della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

c. funzioni ammesse

Nel PII 3, così come definitivamente approvato, è prevista la realizzazione di costruzioni e opere con le funzioni residenza, residenza turistico-alberghiera e ristorativa, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport e servizi pubblici e spazi e infrastrutture pubbliche e di uso pubblico di interesse del Comune di Germignaga, come convenuto e regolato nella convenzione parte integrante e sostanziale del programma integrato medesimo.

d. parametri e indici di edificabilità – ripartizione delle funzioni – prescrizioni specifiche

La sintesi delle previsioni del PII 3 – Est di Villa Bottacchi è riportata, a carattere ricognitivo, nella **Scheda N. 6** contenuta nell'Allegato AdP.Tr del DP.

Articolo 33 – AdP VIII^A – NTr – FUNZIONI PRODUTTIVE E SERVIZI CORRELATI

33.1 – COMPOSIZIONE

AdP costituito dalle aree della zona produttiva attestata nella parte centrale del Settore territoriale SeT 02 - Piana Margorabbia, in cui sono presenti fabbricati con funzioni prevalenti industriali, fabbricati artigianali e fabbricati con funzioni commerciali, sostanzialmente corrispondente alle zone D del vigente PRG del Comune.

33.2 – INTERVENTI AMMESSI

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di trasformazione edilizia previsti dall'art.12 NA, a) di manutenzione ordinaria, b) di manutenzione straordinaria, d) di ristrutturazione edilizia ed e) di nuova costruzione.

33.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)

7.3.1 (prevalente) con esclusione 7.3.1-a. attività nocive e di industrie insalubri di 1^a classe; 7.3.2 , 7.3.3 – d., e., f. _

33.4 – FUNZIONI ESCLUSE

Tutte le funzioni dell'Art. 7 non indicate al precedente comma 3.

33.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI

	STe 1a	STe 1	STe 2	STe 3	STe 4
IVt m. ³ /m. ²	NON INCLUSO	NON INCLUSO	n.p.	NON INCLUSO	NON INCLUSO
IVf m. ³ /m. ²			n.p.		
IVfB m. ³ /m. ²			n.p.		
IVfC m. ³ /m. ²			n.p.		
Hm m.			12,00		
Ut m. ² /m. ²			n.p.		
Uf m. ² /m. ²			0,60		
lpe m. ² /m. ²			0,20		
Dc m.			10,00		
Df m.			20,00		
Ds m.	10,00				
D AdP	20,00				
Nei fabbricati esistenti si applica l'Art. 22 NA e NON si applica l'Art. 23 NA					

33.6 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE

a. gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione sono consentiti per le funzioni produttive ammesse al comma 3:

- con esclusione di tutte le attività insalubri e nocive;
- nel rispetto delle specifiche prescrizioni, anche delle caratteristiche tipologiche, dei fabbricati e delle opere di sistemazione delle aree esterne di pertinenza, in relazione al tessuto territoriale, ai vincoli e alle caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- nel rispetto delle disposizioni di legge e normative vigenti in materia di sicurezza delle costruzioni e degli impianti;
- con la puntuale applicazione delle disposizioni di legge e normative in materia di scarichi dei reflui nei corpi idrici e dei fumi nell'atmosfera;
- con l'applicazione delle specifiche normative per il contenimento dei consumi energetici e per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili;
- nel rispetto del Piano di zonizzazione acustica vigente del Comune;

- nel rispetto delle norme di legge e dei regolamenti in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso e delle radiazioni elettromagnetiche;
- con divieto di depositi e formazione di aree di stoccaggio di superficie maggiore del 20% dell'area del lotto di intervento.
- con piantumazioni mediante essenze arboree e arbustive delle fasce di confine con gli AdP circostanti idonee al mascheramento delle costruzioni e degli impianti;

b. gli interventi comportanti la variazione della funzione principale esercitata nei fabbricati produttivi alla data di adozione del PGT in altre funzioni compatibili consentite dal comma 3. precedente, quando prevedano opere interne all'involucro di un singolo fabbricato sono subordinati a permesso di costruire convenzionato, con particolare riferimento alla verifica della dotazione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico in applicazione del precedente art. 8 NA; la variazione di funzioni in più fabbricati ubicati nella medesima area di intervento è subordinata a Piano Attuativo;

c. gli interventi di trasformazione della funzione principale dell'AdP, comportanti demolizione e ricostruzione o nuove costruzioni, sono sempre assoggettati a piano attuativo - PA, ai sensi degli artt. 12, 13, 14 e 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., con le seguenti prescrizioni:

- le modifiche del tessuto edilizio esistente sono ammesse con applicazione dei parametri e indici edilizi riportati nella Tabella del precedente comma 5;
- le nuove costruzioni devono inserirsi nel comparto interessato con le caratteristiche tipologiche e materiche del tessuto edilizio circostante e con la salvaguardia degli elementi geo-morfologici delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- è richiesto il puntuale rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;
- la dotazione dei servizi di rete del comparto deve essere potenziata, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;
- è da assicurare la dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare nella quantità stabilita dalle presenti NA;
- sono da realizzare opere di contenimento dei consumi energetici dei nuovi edifici in misura certificata non inferiore al 20% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei fabbricati di nuova costruzione con l'impiego delle fonti energetiche rinnovabili;

d. nelle nuove costruzioni realizzate in attuazione del PGT 2009 non è ammessa l'applicazione degli artt. 22 NA (possibilità di ampliamento "*una tantum*") e 23 NA (recupero ai fini abitativi dei sottotetti).

Articolo 34 – AdP IX[^] – NTr – AGRICOLO, PASTORALE E AGRITURISTICO

34.1 – COMPOSIZIONE

AdP costituito dalle aree ubicate nel Settore territoriale 02 - Piana Margorabbia, all'estremità Est del territorio comunale, in cui l'attività agricola viene effettivamente esercitata e quelle comprese tra i comparti dell'AdP IV[^] dell'insediamento abitato del Premaggio e la zona produttiva dell'AdP VIII[^] in quanto classificate "aree agricole principali" nel PTCP della Provincia di Varese.

34.2 – INTERVENTI AMMESSI

Nell'AdP IX[^] sono ammessi gli interventi previsti dall' art. 59 con i presupposti soggettivi e oggettivi prescritti dall'art. 60 del Titolo III Norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni.

Tutti gli interventi, subordinati al parere della Commissione per il Paesaggio, sono da realizzare nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, materiche e costruttive tradizionali degli insediamenti rurali nelle aree agricole della Valtravaglia e in applicazione dei principi di tutela paesaggistica contenuti nelle presenti NA.

E' ammessa la realizzazione di strutture e infrastrutture agrituristiche, con applicazione delle vigenti normative regionali e mediante permesso di costruire convenzionato.

34.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)

7.2 (prevalente) - 7.2 a. - b. - c.

34.4 – FUNZIONI ESCLUSE

Tutte le funzioni dell'Art. 7 non indicate al precedente comma 3.

34.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di trasformazione edilizia previsti dall'art.12 NA, a) di manutenzione ordinaria, b) di manutenzione straordinaria e d) di ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di nuova costruzione (art. 12 NA, lettera e) sono consentiti, nella puntuale applicazione degli indici di densità fondiaria e dei rapporti di copertura prescritti dall'art.59, commi 3., 4. e 4bis., della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., e dei limiti di altezze e distanze sotto riportati:

Costruzioni di edifici residenziali dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda:

a) IVf 0,06 m.³/m.² su terreni a coltura floro-vivaistica specializzata;

b) IVf 0,01 m.³/m.², per un massimo di m.3 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

c) IVf 0,03 m.³/m.² sugli altri terreni agricoli.

Dc m. 10,00 min.

Df m. 10,00 min.

Ds m. 20,00 min.

Hm m. 7,50 max., fermo restando il divieto di costruzione di tetti e coperture piane per gli edifici residenziali e i fabbricati accessori.

Attrezzature e infrastrutture produttive per le attività di cui all'art. 2135 C.C. (stalle, silos, magazzini, locali per conservazione, lavorazione e vendita prodotti agricoli, ecc.)

IVf non prescritto;

Uf m.²/m.² 0,10 superficie aziendale;

Uf m.²/m.² 0,20 superficie aziendale per le aziende orto-floro-vivaistiche;

Uf m.²/m.² 0,40 superficie aziende per le serre;

Dc; Df; Ds: con applicazione del Regolamento di igiene pubblica in relazione all'attività esercitata nelle costruzioni e nelle infrastrutture di servizio;

Hm m. 10,00 max., fermo restando il divieto di costruzione di tetti e coperture piane per stalle, silos, magazzini, locali per conservazione, lavorazione e vendita prodotti agricoli, ecc., derogabile esclusivamente per i silos dietro conforme parere della Commissione per il paesaggio.

iii. Attrezzature e infrastrutture per attività agrituristiche.

IVf m.³/m.² 0,03

Uf m.²/m.² 0,05 superficie aziendale; superficie coperta totale massima: Sc ≤ m.² 300;

Hm m. 7,50 max., fermo restando il divieto di costruzione di tetti e coperture piane per gli edifici residenziali e i fabbricati accessori.

Articolo 35 – AdP X[^] – NTr – AGRICOLO E BOSCHIVO DI PROTEZIONE AMBIENTALE

35.1 – COMPOSIZIONE

AdP costituito da tutte le aree prative e boschive in cui non viene esercitata l'attività agricola e quella di coltivazione del bosco come attività produttiva continuativa di impresa agricola, costituenti il tessuto verde di precipuo interesse ambientale e paesaggistico del territorio comunale insieme alle aree agricole principali e a quelle lungo la sponda lacuale, che si estendono nella parte montana del territorio lungo le sponde dell'alto corso del Torrente San Giovanni, nella fascia boschiva adiacente al lato sud della S.S. n. 394 e nel compendio di terreni che includono le zone umide tra la sponda sinistra del Torrente Margorabbia e le aree edificate in località Premaggio e da queste al margine Ovest dell'AdP VIII[^].

35.2 – INTERVENTI AMMESSI

Tutti gli interventi comportano la tutela, la conservazione e il miglioramento della qualità del tessuto territoriale dell'AdP, per la sua fruibilità nel rispetto dei vincoli idrogeologici, ambientali e paesaggistici e dei valori sociali e culturali tradizionali che ancora rappresenta.

a. è ammesso il taglio dei boschi in applicazione del Piano di indirizzo forestale (PIF) della ex - Comunità Montana delle Valli del Luinese e lo sfalcio stagionale dei prati e il recupero delle aree a prato-pascolo degradate;

b. è vietata la chiusura, l'interruzione o la deviazione delle strade, delle mulattiere, dei sentieri, degli alvei di corsi d'acqua e negli interventi sulle aree in cui sono presenti le fortificazioni della Linea Cadorna sono da osservare tutti gli opportuni accorgimenti per evitare danneggiamenti alle strutture corrispondenti e ai percorsi di servizio delle medesime;

c. sono vietate le recinzioni; sono consentiti interventi di conservazione dei muri a secco esistenti in blocchi di pietra, di delimitazione delle proprietà con staccionate di altezza ≤ m. 1,00 e di posa di protezioni temporanee delle coltivazioni e dei pascoli (recinti elettrificati e simili);

d. sulle costruzioni esistenti e sugli impianti e infrastrutture dei servizi sono ammessi gli interventi edilizi previsti dall'art.12 NA, a) di manutenzione ordinaria, b) di manutenzione straordinaria e c) di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

e. non sono consentiti gli interventi di nuova costruzione (art. 12 NA, lettera e), a eccezione di quelli indicati ai punti f., g. e h. seguenti;

f. tenuto conto dell'art. 62, comma 1 bis, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., è ammessa, mediante permesso di costruire convenzionato, la costruzione di edifici con funzioni di manutenzione del territorio agricolo e boschivo e/o di servizio all'attività faunistico-venatoria, dietro conforme parere della Commissione per il paesaggio, con i seguenti indici e parametri:

- indice volumetrico fondiario - IVf : $m.^3/m.^2$ 0,01;

- superficie coperta massima – Sc: $m.^2$ 25,00;

- altezza massima – Hm: m. 3,50

- distanza minima dai confini di proprietà, dai confini degli ambiti di paesaggio e dalle strade: Dc - D.AdP – Ds: m.20,00;

f.1 - nelle aree di proprietà dell'avente titolo contermini, costituenti compendio immobiliare unitario, è ammessa la costruzione di un solo edificio;

f.2 - la tipologia, la struttura e la copertura degli edifici è quella tradizionale delle baite degli alpeggi e dei capanni e dei rocchi delle Prealpi Varesine; la tipologia e la larghezza degli accessi è quella delle mulattiere o delle *strade bianche*, con divieto di realizzazione di manti di copertura del piano viario in cemento, asfalto e comunque con materiali diversi da quelli lapidei; gli eventuali muricci di contenimento delle sedi viarie e le cunette sono da realizzare in pietra;

f.3 - le costruzioni devono essere totalmente autonome sotto il profilo dell'accessibilità dalla rete delle strade pubbliche, dei consumi energetici e di tutti i servizi, fermo restando che nessun obbligo di fornitura di servizi pubblici è in capo al Comune;

f.4 - il progetto, accompagnato dalla documentazione fotografica idonea a rappresentare le aree di intervento e l'inserimento della nuova costruzione nel contesto paesistico, è corredato da atto di impegno della funzione attribuita alla costruzione e di accettazione delle prescrizioni che ne regolano l'utilizzo, da registrare e trascrivere a cura e spese dell'avente titolo;

f.5 - è dovuto il contributo di costruzione pari a quello stabilito per i fabbricati con funzione residenziale, salvo l'avente titolo possieda i requisiti soggettivi e oggettivi prescritti dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005.

g. sono ammessi interventi di realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici finalizzati alla conoscenza e alla fruizione, sotto i profili sociale del tempo libero e culturale, del tessuto territoriale dell'AdP X[^] nel rispetto dei suoi valori ambientali, quali la valorizzazione dei sentieri mediante la loro sistemazione, la posa di idonea segnaletica e il loro adeguamento come *percorsi vita*, anche con la formazione di punti di sosta attrezzati e l'inserimento di elementi di arredo dei punti panoramici, ecc;

è consentita, previa autorizzazione, la realizzazione di osservatori della fauna e di strutture temporanee e/o stagionali per la pratica dell'attività faunistico-venatoria ai sensi delle disposizioni di legge vigenti;

h. sono ammessi, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici, gli interventi di potenziamento e di realizzazione degli impianti di rete e di potenziamento delle reti dei servizi esistenti, degli impianti tecnologici necessari per la fornitura dei servizi pubblici e di quelli per la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili, da considerarsi di nuova costruzione ai sensi delle disposizioni dell'art. 27, comma 1., lettera e), punti 1, 2, 3 e 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

h.1 - la localizzazione del tracciato delle nuove linee aree di media e alta tensione di trasporto di energia elettrica è da prevedersi in relazione alla morfologia della parte del territorio in cui si collocano, mitigandone l'impatto con il paesaggio delle aree interessate. I cavi delle linee elettriche di bassa tensione di allacciamento alla rete esistente e quelli delle linee telefoniche devono essere canalizzati e interrati.

h.2 - i tralicci delle linee elettriche, le antenne dei servizi di radio-tele-diffusione e le strutture di servizio di tutti gli impianti di rete e quelle di produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili devono formare oggetto di interventi di mimetizzazione ed essere

ubicata in posizione idonea a limitarne la percezione dai punti panoramici individuati dal PGT e dai corrispondenti con visuali.

35.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)

7.1 (prevalente) – 7.1.b – 7.1.c – 7.1.d – 7.1.e – 7.7.1.l - 7.7.1.o – 7.7.2.e – 7.7.2.f; nelle costruzioni esistenti sono ammesse esclusivamente le funzioni dell'art. 7NA esercitate alla data di adozione del PGT.

35.4 – Funzioni escluse.

Tutte le funzioni dell'Art. 7 non indicate al precedente comma 3.3.

Articolo 36 – AdP XI[^] – NTr – SPONDA LACUALE

36.1 – COMPOSIZIONE

E' l'AdP comprendente le aree, in massima parte demaniali, lungo la sponda del Lago Maggiore dalla confluenza in esso del Fiume Tresa al confine meridionale del territorio comunale con il territorio del Comune di Brezzo di Bedero.

36.2 – INTERVENTI AMMESSI

a. nell'AdP XI[^] si applicano le disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), quelle di legge e normative regolanti gli interventi sul demanio lacuale e le prescrizioni dello Studio geologico, allegato costituente parte integrante del PGT.

b. qualsiasi intervento riguardante le aree libere deve comportare il miglioramento del tessuto naturale e la conservazione degli elementi e manufatti esistenti di ingegneria idraulica di interesse storico;

c. sulle aree incluse nella zona di rispetto lacuale sono vietati interventi di nuova costruzione, salvo quelli finalizzati alla riqualificazione degli accessi al Lago Maggiore specificatamente autorizzati, di realizzazione delle opere idrauliche e quelli relativi alle opere pubbliche di servizio alla navigazione e di miglioramento della fruizione della spiaggia;

d. sui fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT direttamente affacciati sul Lago Maggiore o inclusi nelle aree appartenenti alla sua fascia di sponda è da conservare la funzione prevalente esercitata, non sono consentiti interventi di ampliamento e sono permesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione all'interno dell'involucro delle costruzioni esistenti, con eliminazione degli elementi di superfetazione o incongrui in relazione alla tipologia del fabbricato e miglioramento della qualità architettonica dell'edificio;

e. sono ammessi gli interventi pubblici per la conservazione e la migliore fruibilità del compendio immobiliare dell'ex-Colonia, dei Parchi del Boschetto e del Boschettino e della spiaggia e rivolti alla realizzazione di un porticciolo turistico;

f. sono vietati gli interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti;

g. è vietata la costruzione di nuove recinzioni e in tutti gli interventi è da assicurare l'accesso alla sponda lacuale e la sua continua percorribilità, anche con riferimento al precedente art. 10.2.2 in relazione alle caratteristiche e alle distanze delle recinzioni dai corsi d'acqua;

h. gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di fabbricati nelle aree appartenenti ad altri Ambiti di Paesaggio ricadenti nelle fasce di vincolo ambientale adiacenti all'AdP XI[^] devono prevedere la mitigazione dell'interferenza con i coni visuali di percezione del Lago Maggiore e della sua sponda.

Articolo 37 – AdP XII[^] – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI IN AREE A PARCO O GIARDINO DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

37.1 – COMPOSIZIONE

AdP comprendente le aree, già zona A1 del PRG, con funzioni di parco e/o giardino di interesse ambientale e paesaggistico, le essenze arboree e quelle arbustive di interesse botanico in essi presenti, gli elementi di arredo, le opere di carattere decorativo e i fabbricati esistenti in esse inseriti.

37.2 –INTERVENTI AMMESSI

a. i provvedimenti abilitativi di tutti gli interventi consentiti nell'AdP XII[^], finalizzati alla conservazione e valorizzazione della qualità dell'insieme di ciascuno dei compendi immobiliari in esso inseriti, sono subordinati al parere della Commissione per il paesaggio;

b. sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di edilizi, finalizzati alla conservazione e al miglioramento delle loro caratteristiche tipologiche e materiche, previsti dall'art.12 NA, a) di manutenzione ordinaria, b) di manutenzione straordinaria e c) di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., e d) di ristrutturazione edilizia;

c. gli interventi di ristrutturazione sono limitati alla ricostruzione delle parti interne degli edifici esistenti eventualmente demolite e alla fedele ricostruzione delle parti esterne, o dell'intero fabbricato nel caso di demolizione totale, sul medesimo sedime, nel medesimo involucro e con le medesime caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche dell'edificio esistente o delle sue parti;

d. gli interventi di ampliamento *una tantum*, previsti dall'art. 22 NA, sono ammessi esclusivamente quando la parte del fabbricato in ampliamento risulta integrata, sotto i profili tipologico e materico, con il fabbricato esistente e non possono prevedere la costruzione di fabbricati o accessori autonomi e comunque non strutturalmente connessi al fabbricato esistente medesimo;

e. gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, previsti dall'art. 23 NA, sono consentiti esclusivamente entro l'involucro del fabbricato esistente e comportano in ogni caso la conservazione delle caratteristiche tipologiche e materiche del tetto;

f. gli interventi riguardanti le aree esterne con funzione di parco o di giardino, le costruzioni accessorie, gli elementi di arredo e decorativi e le essenze arboree e arbustive in essi esistenti è subordinata ad autorizzazione del Comune.

37.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)

Sono ammesse esclusivamente le funzioni dell'art. 7 esercitate nel fabbricato alla data di adozione del PGT 2009, comunque **7.5 residenziale prevalente** e quelle di servizio alla residenza.

37.4 – FUNZIONI ESCLUSE

Sono escluse tutte le funzioni dell'Art. 7 non indicate al precedente comma 3.

37.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI (DI VERIFICA PER NUOVA COSTRUZIONE)

	<i>STe 1a</i>	<i>STe 1</i>	<i>STe 2</i>	<i>STe 3</i>	<i>STe 4</i>
IVt m. ³ /m. ²	NON INCLUSO	NON INCLUSO	esistente	esistente	NON INCLUSO
IVf m. ³ /m. ²			esistente	esistente	
IVfB m. ³ /m. ²			<i>n.p.</i>	<i>n.p.</i>	
IVfC m. ³ /m. ²			<i>n.p.</i>	<i>n.p.</i>	
Hm m.			esistente	esistente	
Ut m. ² /m. ²			esistente	esistente	
Uf m. ² /m. ²			esistente	esistente	
lpe m. ² /m. ²			esistente	esistente	
Dc m.			esistente	esistente	
Df m.			esistente	esistente	
Ds m.			esistente	esistente	
prescrizioni	Si applicano gli articoli 22 e 23 NA.				

Articolo 38 – AdP XIII^A – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI NEL TESSUTO AGRICOLO E BOSCHIVO, CON FUNZIONI RESIDENZIALI E SERVIZI CORRELATI E/O DIVERSE DA FUNZIONI DI SUPPORTO ALLE ATTIVITÀ AGRO – SILVO - PASTORALI-

38.1 – COMPOSIZIONE

E' l'AdP comprendente le aree incluse nel tessuto degli AdP agricoli o boschivi in cui sono inseriti fabbricati esistenti con funzioni residenziali e compatibili con la residenza non appartenenti ad azienda agricola.

38.2 – INTERVENTI AMMESSI

a. previo parere della Commissione per il paesaggio, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di edilizi, finalizzati alla conservazione e al miglioramento delle loro caratteristiche tipologiche e materiche, previsti dall'art.12 NA, a) di manutenzione ordinaria, b) di manutenzione straordinaria e c) di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., e d) di ristrutturazione edilizia;

b. gli interventi di ristrutturazione sono limitati alla ricostruzione delle parti interne degli edifici esistenti eventualmente demolite e alla ricostruzione delle parti esterne, o dell'intero fabbricato nel caso di demolizione totale, sul medesimo sedime, e con le medesime caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche dell'edificio esistente o delle sue parti;

c. gli interventi di ampliamento *una tantum*, previsti dall'art. 22 NA, sono ammessi esclusivamente quando la parte del fabbricato in ampliamento risulta integrata, sotto i profili tipologico e materico, con il fabbricato esistente e non possono prevedere la costruzione di fabbricati o accessori autonomi e comunque non strutturalmente connessi al fabbricato esistente medesimo;

d. sono consentiti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, previsti dall'art. 23 NA;

e. gli interventi riguardanti le aree esterne a giardino comportano la conservazione delle essenze arboree e arbustive in essi esistenti.

38.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)

Sono ammesse esclusivamente le funzioni dell'art. 7 esercitate nel fabbricato alla data di adozione del PGT, comunque **7.5 residenziale prevalente** e quelle di servizio alla residenza.

38.4 – FUNZIONI ESCLUSE

Sono escluse tutte le funzioni dell'Art. 7 non indicate al precedente comma 3.

38.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI (DI VERIFICA PER NUOVA COSTRUZIONE)

	<i>STe 1a</i>	<i>STe 1</i>	<i>STe 2</i>	<i>STe 3</i>	<i>STe 4</i>
IVt m. ³ /m. ²	NON INCLUSO	NON INCLUSO	esistente	esistente	NON INCLUSO
IVf m. ³ /m. ²			esistente	esistente	
IVfB m. ³ /m. ²			n.p.	n.p.	
IVfC m. ³ /m. ²			n.p.	n.p.	
Hm m.			esistente	esistente	
Ut m. ² /m. ²			esistente	esistente	
Uf m. ² /m. ²			esistente	esistente	
lpe m. ² /m. ²			esistente	esistente	
Dc m.			esistente	esistente	
Df m.			esistente	esistente	
Ds m.	esistente	esistente			

Articolo 39 – ADP XIV^A – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI FABBRICATI RUSTICI ESISTENTI NEL TESSUTO AGRICOLO E BOSCHIVO

39.1 – COMPOSIZIONE

E' l'AdP comprendente le aree incluse nel tessuto territoriale degli AdP agricoli o boschivi in cui sono inseriti fabbricati rustici esistenti privi di funzioni specifiche.

39.2 – INTERVENTI AMMESSI

a. previo parere della Commissione per il paesaggio, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi edilizi finalizzati alla conservazione e al miglioramento delle loro caratteristiche tipologiche e materiche, previsti dall'art.12 NA, a) di manutenzione ordinaria, b) di manutenzione straordinaria e c) di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., e d) di ristrutturazione edilizia;

b. gli interventi di ristrutturazione sono limitati alla ricostruzione delle parti interne degli edifici esistenti eventualmente demolite e alla ricostruzione delle parti esterne, o dell'intero fabbricato nel caso di demolizione totale, sul medesimo sedime, e con le medesime caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche dell'edificio esistente o

delle sue parti e con il mantenimento della funzione prevalente esercitata alla data di adozione del PGT 2009;

c. è consentito, mediante permesso di costruire convenzionato ed esclusivamente quando l'area di intervento sia dotata di tutti i servizi di rete o ne venga dotata a totali cura e spese dell'avente titolo, il recupero funzionale del fabbricato esistente con l'attribuzione della funzione 7.5 residenziale prevalente;

c.1 - le costruzioni oggetto di intervento devono essere totalmente autonome sotto il profilo dell'accessibilità dalla rete delle strade pubbliche, dei consumi energetici e di tutti i servizi, fermo restando che nessun obbligo di fornitura di servizi pubblici è in capo al Comune, salvi i patti stabiliti nella convenzione a corredo del titolo a costruire;

c.2 - il progetto, accompagnato dalla documentazione fotografica idonea a rappresentare l'area di intervento e l'inserimento della costruzione recuperata nel contesto paesistico, è corredato da atto di impegno della nuova funzione attribuita e di accettazione delle prescrizioni che ne regolano l'utilizzo, da registrare e trascrivere a cura e spese dell'avente titolo;

c.3 - gli interventi di ampliamento *una tantum* del fabbricato esistente, previsti dall'art. 22 NA, sono ammessi esclusivamente quando la parte del fabbricato in ampliamento risulta integrata, sotto i profili tipologico e materico, con il fabbricato esistente ai fini del suo recupero funzionale e non possono prevedere la costruzione di fabbricati o accessori autonomi e comunque non strutturalmente connessi al fabbricato esistente medesimo;

c.4 - esclusivamente ai fini del recupero funzionale del fabbricato esistente e in alternativa al suo ampliamento *una tantum* sono consentiti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, previsti dall'art. 23 NA;

d. gli interventi riguardanti le aree esterne comportano la conservazione delle essenze arboree e arbustive in essi esistenti.

39.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)

E' ammessa la funzione dell'art. 7 esercitata nel fabbricato alla data di adozione del PGT, con la possibilità di attribuzione della funzione **7.5 residenziale**, in applicazione del comma 2.c precedente

39.4 – FUNZIONI ESCLUSE

Sono escluse tutte le funzioni dell'Art. 7 non indicate al precedente comma 3.3.

39.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI

	STe 1a	STe 1	STe 2	STe 3	STe 4
IVt m. ³ /m. ²	NON INCLUSO	NON INCLUSO	esistente	esistente	NON INCLUSO
IVf m. ³ /m. ²			esistente	esistente	
IVfB m. ³ /m. ²			n.p.	n.p.	
IVfC m. ³ /m. ²			n.p.	n.p.	
Hm m.			esistente	esistente	
Ut m. ² /m. ²			esistente	esistente	
Uf m. ² /m. ²			esistente	esistente	
lpe m. ² /m. ²			esistente	esistente	
Dc m.			esistente	esistente	
Df m.			esistente	esistente	
Ds m.			esistente	esistente	
prescrizioni			Si applicano gli articoli 22 e 23 NA.		

Articolo 40 – AdP XV^A – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI CON FUNZIONI TURISTICHE E TURISTICO - RICETTIVE

40.1 – COMPOSIZIONE

E' l'AdP comprendente le aree degli insediamenti con funzioni turistiche e turistico-ricettive (art. 7.6 NA) e dei servizi correlati, incluse nel tessuto di AdP aventi diversa funzione prevalente.

40.2 – INTERVENTI AMMESSI

a. previo parere della Commissione per il paesaggio, sulle costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi edilizi finalizzati alla conservazione e al miglioramento delle loro caratteristiche tipologiche e materiche, previsti dall'art.12 NA, a) di manutenzione ordinaria, b) di manutenzione straordinaria e c) di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., e d) di ristrutturazione edilizia;

b. è ammesso l'intervento di ampliamento *una tantum* del fabbricato esistente, previsto dall'art. 22.1.b NA, con le altre prescrizioni contenute nello stesso articolo 22, esclusivamente quando la parte del fabbricato in ampliamento risulti integrata con esso, sotto i profili tipologico e materico, con il divieto di costruzione di fabbricati o accessori autonomi e comunque non strutturalmente connessi al fabbricato esistente medesimo;

c. è ammesso mediante piano attuativo l'intervento di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, esclusivamente nel limite del volume edificato esistente V_e e con l'attribuzione della funzione 7.6 prevalente.

40.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)

E' ammessa la funzione dell'art. 7.6 esercitata nel fabbricato alla data di adozione del PGT 2009.

40.4 – FUNZIONI ESCLUSE

Sono escluse tutte le funzioni dell'Art. 7 non indicate al precedente comma 3.

40.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI

	<i>STe 1a</i>	<i>STe 1</i>	<i>STe 2</i>	<i>STe 3</i>	<i>STe 4</i>
IVt m. ³ /m. ²	NON INCLUSO	NON INCLUSO	esistente	esistente	NON INCLUSO
IVf m. ³ /m. ²			esistente	esistente	
IVfB m. ³ /m. ²			n.p.	n.p.	
IVfC m. ³ /m. ²			n.p.	n.p.	
Hm m.			esistente	esistente	
Ut m. ² /m. ²			esistente	esistente	
Uf m. ² /m. ²			esistente	esistente	
lpe m. ² /m. ²			esistente	esistente	
Dc m.			esistente	esistente	
Df m.			esistente	esistente	
Ds m.			esistente	esistente	
prescrizioni			Si applica l'articolo 22 NA – NON si applica l'Art. 23 NA		

Articolo 41 – ADP XVI^A – NTr – RETICOLO IDRICO PRINCIPALE

41.1 – COMPOSIZIONE

L' AdP XVI^A - Reticolo idrico principale comprende le aree corrispondenti agli alvei dei corsi d'acqua individuati nel corrispondente studio idrogeologico del Fiume Tresa, del Torrente Margorabbia, del Torrente San Giovanni e dei fossi, ruscelli, corsi d'acqua che scorrono sul territorio comunale e quelle delle loro sponde interessate dalle variazioni di portata.

41.2 – INTERVENTI AMMESSI

a. nell'AdP XVI^A si applicano le disposizioni di legge e normative regolanti gli interventi sul demanio fluviale e le prescrizioni dello Studio geologico, allegato a far parte integrante del PGT 2009.

b. distanze di rispetto (fasce di sponda) per le costruzioni lungo le sponde dei corsi d'acqua:

Fiume Tresa

- m 10,00 dalla sponda: divieto di interventi di nuova costruzione, di piantagione e di movimento terra, fatta eccezione per le costruzioni di interesse demaniale;

Torrente Margorabbia

- m 10,00 dalla sponda: divieto di interventi di nuova costruzione, di piantagione e di movimento di terra, fatta eccezione per le costruzioni di interesse demaniale;

Torrente San Giovanni

- m 10,00 dalla sponda: divieto assoluto di edificazione, di piantagione e di movimento di terra, fatta eccezione per le costruzioni di interesse demaniale;

Altri corsi d'acqua

- distanze prescritte dallo Studio idrogeologico (reticolo idrico minore)

c. nelle aree incluse nelle fasce di rispetto fluviale si applicano le disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e sono vietati interventi di nuova costruzione, salvo quelli finalizzati alla riqualificazione degli accessi alle sponde specificatamente autorizzati e quelli di realizzazione delle opere idrauliche e delle opere pubbliche;

d. qualsiasi intervento riguardante le aree libere deve comportare il miglioramento del tessuto naturale e la conservazione degli elementi e manufatti esistenti di ingegneria idraulica;

e. sui fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT direttamente affacciati su corsi d'acqua o inclusi nelle aree appartenenti alle loro fasce di sponda non sono consentiti interventi di ampliamento e sono permesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione all'interno dell'involucro della costruzione esistente, con eliminazione degli elementi di superfetazione o incongrui in relazione alla tipologia del fabbricato e miglioramento della qualità architettonica dell'edificio;

f. sono vietati interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti;

g. in tutti gli interventi è da assicurare l'accesso alle sponde fluviali e la loro percorribilità continua, anche con riferimento al precedente art. 10.2.2 in relazione alle caratteristiche e alle distanze delle recinzioni dai corsi d'acqua;

h. gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento nelle aree appartenenti ad altri Ambiti di Paesaggio ricadenti all'interno delle fasce di vincolo ambientale lungo le sponde dei corsi d'acqua dell'AdP XVI^A devono prevedere la mitigazione dell'interferenza con i coni visuali di percezione dei corsi d'acqua medesimi e delle loro fasce spondali.

41.3 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE

a. opere idrauliche e di difesa idraulica

Nella realizzazione di opere idrauliche, di difesa idraulica e di protezione delle sponde si osservano le seguenti prescrizioni:

- i manufatti e gli impianti sono da inserire nel contesto ambientale, in relazione ai suoi aspetti naturalistici e a quelli materici delle opere di ingegneria idraulica esistenti;
- le opere di protezione delle sponde e quelle nelle fasce di rispetto devono comportare il miglioramento della naturalità del corso d'acqua e del tessuto naturale circostante.
- gli elementi e i manufatti di ingegneria idraulica di carattere storico sono da mantenere e conservare con gli interventi di restauro e risanamento conservativo riconosciuti necessari.

b. scarichi dei reflui

Gli scarichi nei corpi idrici devono essere autorizzati dagli enti competenti, nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico in corpo idrico dovrà conseguire i seguenti requisiti:

- minimizzare ogni interferenza con gli equilibri biologici ed ecologici in genere delle fasce spondali;
- minimizzare la percezione dei manufatti, mediante l'impiego di tecniche e caratteri costruttivi tali da integrarsi nel paesaggio fluviale;
- non determinare la formazione di barriere alla libera fruizione pedonale delle sponde, ove ciò risulti effettivamente possibile.

c. sistemazioni a verde

Sulle aree lungo le sponde del Fiume Tresa e del Torrente Margorabbia si applica il divieto di piantagione nelle fasce previste dal Testo Unico 25 luglio 1904, n° 523, di m. 4,00 misurati a partire dalla linea della sponda.

In ogni caso le sistemazioni a verde realizzabili sulle aree medesime dovranno essere integrate con i caratteri propri della vegetazione naturale, al fine di non alterare gli equilibri biologici della zona e rispettare del principio della biodiversità, con divieto di piantagioni di essenze monoculturali di elevata estensione.

Si applicano le medesime prescrizioni anche alle coltivazioni agricole nelle fasce medesime.

d. accessi esistenti alle sponde dei corpi idrici

Ferme restando le norme del precedente comma 1, in tutti gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia consentiti dal PGT è prescritta la conservazione di tutti gli accessi esistenti tra gli spazi pubblici e le fasce dei corpi idrici.

Ai sensi e per gli effetti del Libro Terzo, Titolo I, Capo II del Codice Civile, nel caso di accertamento della preesistenza di percorsi e/o accessi su aree demaniali non più fruibili per la loro abusiva chiusura o eliminazione, il Comune procede al ripristino del pubblico passaggio a spese del soggetto privato che ha sottratto il bene al pubblico, salve le sanzioni di legge a carico dello stesso.

e. conservazione e manutenzione di accessi privati di uso pubblico o collettivo

Tutti gli accessi alle fasce delle sponde dei corsi d'acqua di uso pubblico o collettivo esistenti su aree di proprietà privata sono da conservare, con opere di manutenzione e ripristino integrate con il paesaggio fluviale.

Articolo 42 – AdP XVII[^] – NTr – SUPERFICIE STRADALE GENERICA (COMPRESIVA DI STRADE STATALI, REGIONALI, PROVINCIALI, COMUNALI E SECONDARIE)

42.1 – COMPOSIZIONE

E' l'AdP comprendente le aree delle strade esistenti sul territorio comunale e di quelle di cui è prevista la costruzione.

Le strade pubbliche costituiscono beni appartenenti al demanio dell'Ente proprietario, individuati e regolati nel Libro Terzo, Titolo I, Capo II del Codice Civile.

42.2 – INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riqualificazione delle sedi stradali, di costruzione delle infrastrutture viarie, di formazione e adeguamento della segnaletica stradale e di realizzazione delle reti dei servizi da parte degli Enti pubblici competenti, con riferimento al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, Nuovo codice della strada e successive modifiche e integrazioni, alle disposizioni di legge e normative vigenti e alla classificazione delle strade nello Stradario del Comune.

Gli interventi sulle strade private e sulle strade consorziali sono da effettuarsi dai soggetti proprietari delle relative aree con eventuale concorso del Comune quando soggette a pubblico transito.

Le prescrizioni riguardanti i calibri stradali, la costruzione di nuove strade e l'esecuzione dei lavori stradali sono contenute nel Piano dei Servizi.

Articolo 43 – AdP XVIII[^] – NTr – FERROVIA

43.1 – COMPOSIZIONE

E' l'AdP comprendente le aree della linea ferroviaria Luino – Laveno – Gallarate delle Ferrovie dello Stato, collegata con la linea proveniente da Bellinzona delle Ferrovie Svizzere, e quelle della corrispondente fascia di rispetto.

43.2 – INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi esclusivamente gli interventi, da effettuarsi da parte dell'Ente competente, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riqualificazione delle sedi ferroviaria, e di costruzione degli impianti e delle infrastrutture di servizio della rete.

Articolo 44 – AdP XIX[^] – NTr – Standard e Servizi

44.1 – COMPOSIZIONE

E' l'AdP comprendente le aree e le costruzioni pubbliche e con destinazione pubblica previste dal PGT 2009, aventi funzione principale 7.7 *Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale*, individuate negli elaborati grafici del presente PRe (in particolare parcheggi, verde pubblico, tempo libero, gioco e sport, servizi sanitari, servizi assistenziali, servizi religiosi, ecc.) e gli edifici sede dei servizi pubblici e privati di interesse generale (sedi di uffici di enti pubblici e di diritto pubblico, di servizi pubblici, di servizi finanziari, bancari, assicurativi, ecc.).

L'individuazione, la classificazione specifica, la consistenza e lo stato di effettiva attuazione delle previsioni del PGT 2009 riguardanti le aree e gli edifici con funzioni di servizi sono contenute negli elaborati di testo e grafici del Piano dei Servizi.

44.2 – INTERVENTI AMMESSI

a. sono ammessi gli interventi di conservazione, potenziamento, riqualificazione e realizzazione dei servizi così come individuati e classificati negli elaborati del presente PRe e nel Piano dei Servizi – PSe, da effettuarsi dal Comune o dagli Enti pubblici o di diritto pubblico titolari delle sedi dei servizi medesimi o concessionari della loro gestione previo conseguimento del corrispondente titolo abilitativo;

b. gli interventi, riguardanti i servizi pubblici di cui al punto a., la cui esecuzione è richiesta da soggetti privati o a essi attribuita dalle presenti NA in relazione a interventi edilizi che la prevedano, sono regolati da permesso di costruire convenzionato o comunque da titolo abilitativo corredato da formale atto idoneo da stipularsi tra l'avente titolo e il Comune, previa approvazione con deliberazione del competente Organo del Comune;

c. gli interventi di realizzazione di nuovi servizi in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica mediante programma integrato di intervento o piano attuativo, nella qualità e quantità prescritta dalle presenti NA e concordata con il Comune, sono regolati nella specifica convenzione che correda i detti strumenti urbanistici attuativi;

d. la realizzazione delle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto è regolata dal Capo III del Titolo IV della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

e. i parametri e gli indici edilizi per la costruzione o di ampliamento di nuovi fabbricati destinati a servizi è determinata sulla base del progetto corrispondente, da approvarsi con deliberazione del competente Organo del Comune, tenuto conto dell'indice volumetrico fondiario massimo di edificabilità (IVf) e dei limiti di distanza e altezza massima prescritti per i fabbricati stabiliti dalle presenti NA nell'AdP in cui è inserita la struttura da realizzare, fermo restando l'esercizio della facoltà di deroga da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Articolo 45 - AdP XX^A – NTr – SPECCHIO LACUSTRE (SUPERFICIE TERRITORIALE RESIDUA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE DEL TERRITORIO COMUNALE INDICATA DALL'ISTAT)

45.1 – COMPOSIZIONE

E' l'AdP costituito dalle aree dello specchio del Lago Maggiore appartenenti al territorio comunale.

45.2 – INTERVENTI AMMESSI

È ammessa la realizzazione, da parte degli Enti pubblici competenti e/o da soggetti privati previo conseguimento di corrispondente concessione, di infrastrutture di servizio alla navigazione di linea e da diporto, all'attività della pesca, alla balneazione, alle attività sportive (canottaggio, vela, nuoto, ecc.) e alle attività turistiche (strutture e attrezzature portuali, darsene, pontili, banchine, boe, ecc.).

TITOLO IV – VINCOLI MONUMENTALI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI – VINCOLI IDROGEOLOGICI – FASCE DI RISPETTO

I vincoli e le fasce di rispetto sono rappresentati negli elaborati grafici A6.1, A6.2, P. 01 e P.04 del Documento di Piano e negli elaborati del PRe indicati nei commi successivi.

In relazione alla possibile incompletezza della ricognizione dei vincoli, si evidenzia che, nel caso di discrasie tra le indicazioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole con le disposizioni di legge e normative nazionali e regionali vigenti relative ai detti vincoli, deve essere riconosciuta prevalenza a queste ultime.

Articolo 46 – VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

46.1 – DISPOSIZIONI DI LEGGE E NORMATIVE PRINCIPALI DI RIFERIMENTO

- Legge 1° giugno 1939, n° 1089 e s.m.i.
- Legge 29 giugno 1939, n° 1497;
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – codice dei beni culturali e del paesaggio integrato e modificato con Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 63;
- L. R. 11 marzo 2005, n° 12, e successive modifiche e integrazioni – Titolo V.

46.2 – VINCOLO MONUMENTALE (L. 1° GIUGNO 1939 N° 1089)

Il **vincolo monumentale** è istituito sugli edifici di particolare interesse storico, architettonico e ambientale in applicazione della Legge 1 giugno 1939, n° 1089.

Sono soggetti al vincolo monumentale gli edifici, nonché le aree scoperte di pertinenza, oggetto di specifica notifica ministeriale di cui all'art. 3 della Legge 1° giugno 1939, n° 1089, e gli edifici che, seppur non oggetto di notifica, rientrano nei casi specifici previsti dall'art. 1 della citata legge e sono in possesso di enti pubblici o di enti legalmente riconosciuti ai sensi dell'art. 4 della medesima legge.

Al fine del rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi, deve essere preventivamente conseguito il nullaosta alla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, esprimibile sulla base del progetto di intervento.

Nel Comune di Germignaga sono in ogni caso da considerarsi sottoposti al vincolo monumentale gli immobili inclusi nell'AdP I^A e le vestigia delle fortificazioni della Linea Cadorna.

46.3 – VINCOLO PAESAGGISTICO (L. 29 GIUGNO 1939 N° 1497)

Nelle zone di particolare interesse ambientale del Comune di Germignaga sono apposti i **vincoli paesaggistici** ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n° 1497, istituiti con i seguenti decreti:

- D.M. 12 ottobre 1961;
- D.M. 25 agosto 1965;
- D.M. 20 marzo 1967.

46.4 – VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

Nel Comune di Germignaga sono da considerare soggetti a **vincolo di tutela paesaggistica e ambientale** ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (sostitutivo delle analoghe norme della Legge 8 agosto 1985, n° 431):

- art. 136 D.Lgs. n. 42/2004

comma 1., lettera c – gli immobili nel Centro Storico (AdP II^A); la parte del fabbricato della ex-industria Stehli adiacente alla sponda sinistra del Fiume Tresa, individuata con apposito retino grafico nella tavola PRe 02.a;

comma 1., lettera d – le aree di salvaguardia dei con visuali dei percorsi e dei punti panoramici individuati con apposito simbolo nella tavola PRe;

- art. 142 D.Lgs. n. 42/2004

comma 1., lettera b) - le fasce di m 300,00 misurate dalla linea di battigia del Lago Maggiore, come delimitata con apposita linea sulla tavola PRe 02.a, fermo restando il vincolo specifico del Centro Storico

comma 1.lettera c) - le fasce di m 150,00 lungo entrambe le sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933 n° 1775, come delimitate con apposita linea sulla tavola PRe 02.a e PRe 02.b, fermo restando il vincolo specifico del Centro Storico;

comma 1.lettera g) - tutte le parti del territorio coperte da boschi, ancorché percorse dal fuoco e quelle di rimboschimento, così come definite dall'art. 2, commi 2. e 6. del D.Lvo 18 maggio 2001, n. 227, corrispondenti alle aree boschive incluse nell'AdP XI[^], in cui si applicano anche le normative del Piano di indirizzo forestale (PIF) della ex - Comunità Montana delle Valli del Luinese;

comma 1.lettera m – le zone di interesse archeologico, come tali da considerarsi le aree adiacenti alla Chiesa di San Giovanni Battista e alla parte originaria del Cimitero Comunale (resti della torre del castello preesistente) e alla Chiesa di San Rocco. In relazione alla possibile incompletezza della ricognizione dei vincoli, si evidenzia che, nel caso di discrasie tra le indicazioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole con le disposizioni di legge e normative nazionali e regionali vigenti relative ai detti vincoli, deve essere riconosciuta prevalenza a quest'ultima.

Gli interventi edilizi che coinvolgono il sottosuolo delle aree degli AdP I[^] e II[^] circostanti agli edifici sopra individuati sono definiti a “rischio archeologico”; il Responsabile del procedimento provvede, in detti casi, a comunicare alla competente Soprintendenza Archeologica l'attivazione delle procedure di carattere edilizio per il rilascio del titolo abilitativo agli scavi nel sottosuolo, al fine di consentire della effettuazione delle opportune verifiche prima e durante i lavori di scavo.

qualora il sito oggetto di intervento venga riconosciuto dalla Soprintendenza di interesse archeologico, gli aventi titolo devono procedere nella continuazione dei lavori nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni impartite dalla stessa Soprintendenza.

46.5 – SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEGLI AMBITI DI RILEVANZA NATURALISTICA

Ferma restando l'applicazione delle norme del precedente Art. 25.4 e del successivo Art. 49 il PGT tutela gli ambiti di rilevanza naturalistica anche in funzione di salvaguardia paesaggistica e, in particolare:

- il lago, i fiumi, i torrenti e il reticolo idrico minore;
- le zone umide e le loro aree di espansione stagionale;
- le aree boschive e di rimboschimento;
- le formazioni di vegetazione ripariale
- gli argini minori
- le aree di ripristino naturalistico - ambientale;
- la rete ecologica interconnessa con quella dei parchi urbani e quella provinciale.

Non è consentita la riduzione degli areali appartenenti agli elementi naturali sopra indicati e non sono ammessi interventi, anche su aree limitrofe, che possano comprometterne l'integrità e la sussistenza.

Sono consentiti gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o alla riqualificazione delle componenti naturalistiche; sono fatte salve le normative del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della ex - Comunità Montana delle Valli del Luinese (ora Valli del Verbano) regolanti l'esercizio delle funzioni agricole e forestali.

Nelle zone umide è vietato qualunque intervento che ne riduca l'area di sedime, le trasformazioni e manomissioni che ne possano compromettere la sussistenza, l'immissione di reflui non depurati; sono fatti salvi gli interventi volti alla depurazione delle acque, alla riduzione di fenomeni di fitopatologia e al miglioramento della vegetazione riparia, da effettuarsi comunque senza alterare l'ambiente qualora vi siano insediate specie faunistiche e specie botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

46.6 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL VERDE

Il PGT tutela e valorizza il sistema verde nella sua interezza, in funzione di valorizzazione paesaggistica, ambientale, fruitiva e produttiva e persegue il miglioramento delle condizioni ecologiche e ambientali del territorio mediante la conservazione del verde prativo e delle aree boscate, la cui diminuzione è sempre da compensare con nuove piantumazioni.

Le presenti NA del PRe ricercano un rapporto equilibrato tra parti del territorio urbanizzate e quelle ancora libere da edificazione (territori aperti), privilegiando la tutela dell'ecosistema e del paesaggio locale, e assumendo il verde degli spazi urbanizzati e quello da realizzare negli AdP di trasformazione come tessuto connettivo di collegamento.

In particolare, promuovono l'uso dell'elemento vegetale per interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica, al fine di conservare e potenziare le fasce verdi circostanti alle aree urbanizzate e ricercano la connessione, la relazione e l'integrazione tra le varie tipologie di spazi aperti locali con i corridoi ecologici di livello territoriale.

a. Definizione

Al fine dell'applicazione delle presenti prescrizioni, si definisce "verde" il sistema di spazi aperti principalmente permeabili e caratterizzati dall'elemento vegetale presente su parte rilevante del territorio comunale a prescindere dalla tipologia, dal tipo di proprietà, di funzione e di fruizione.

b. Composizione

Sono spazi aperti:

- le aree di connessione urbana, ovvero quegli ambiti che si trovano in varie forme a contatto con le parti costruite degli insediamenti a carattere urbano o che si trovano a contatto con gli spazi agricoli, le loro diverse forme e funzioni e le loro reciproche relazioni;
- il sistema paesaggistico e ambientale del PGT costituito dalle aree degli ambiti agricoli e boschivi, di quelle a prato-pascolo e delle aree con le medesime caratteristiche di frangia degli insediamenti abitati;
- le aree dei corpi idrici (lago, fiumi, torrenti e corsi d'acqua in genere), quelle delle loro sponde e le aree umide.

46.6 – TUTELA DEL VERDE NELLE AREE EDIFICATE

46.7.1 - Protezione degli alberi

a. sono oggetto di protezione gli alberi con una circonferenza del tronco di almeno 80 cm., misurata all'altezza dal suolo di m. 1,00;

b. quando l'attaccatura della chioma è inferiore a m. 1,00, la misurazione viene effettuata immediatamente sotto di essa; nel caso di alberi con più tronchi, si misura la somma delle circonferenze dei singoli tronchi;

c. non sono soggetti alle presenti prescrizioni gli alberi da frutto, a eccezione di Noci e Castani, nonché gli alberi e gruppi di alberi per i quali sono state stabilite particolari forme di protezione in base alle normative vigenti;

d. nell'applicazione della presente normativa è vietato rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale la struttura degli alberi protetti;

e. sono ammesse le periodiche attività di manutenzione e conservazione del verde, nel quadro della normale gestione di vivai, giardini e di aree a verde pubblico, nonché il taglio dei boschi regolarmente autorizzato;

f. sono sempre permessi gli interventi improrogabili per l'allontanamento di un pericolo immediato, che devono essere subito notificate al Comune.

g. si considera danneggiamento ai sensi del paragrafo precedente il disturbo alle radici, in particolare mediante:

1) pavimentazione dell'area circostante agli alberi con manto impermeabile (asfalto, calcestruzzi, ecc.);

2) scavi o ammassi di materiali;

3) deposito o versamento di sali, oli, acidi;

4) fuoriuscita di gas ed altre sostanze da condutture;

h. i precedenti punti a) e b) non si applicano agli alberi ai lati delle strade pubbliche, quando si adottino specifiche precauzioni per evitarne la morte.

i. il Comune può prescrivere che il proprietario di un lotto adotti determinate misure per la cura, conservazione e difesa degli alberi, come previsto dalla presente normativa; ciò vale in particolare quando si devono predisporre od eseguire misure edilizie o che il proprietario consenta l'esecuzione di determinati interventi di cura e conservazione di alberi protetti che il proprietario stesso non è in grado di eseguire.

46.7.2 - Eccezioni ed esenzioni

Alle prescrizioni contenute al comma 7.1 sono ammesse eccezioni quando:

a. il proprietario dell'area sia obbligato a rimuovere o a modificare l'ubicazione degli alberi in base a prescrizioni di diritto pubblico e non possa esimersi dal rispetto dell'obbligo;

b. per l'esecuzione di interventi sulle aree ricadenti nel campo di applicazione della presente normativa, la cui attuazione comporti la rimozione o spostamento, la distruzione o il danneggiamento degli alberi protetti, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune specifica autorizzazione corredata da planimetria recante l'indicazione della ubicazione degli alberi esistenti, della loro specie, delle circonferenze del tronco e della chioma e l'indicazione delle variazioni previste; il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere favorevole della Commissione per il paesaggio;

c. il soggetto avente titolo che, in carenza dell'autorizzazione prescritta al punto b. o in violazione delle prescrizioni in essa contenute, rimuove, distrugge, o danneggia gli alberi protetti o modifica in modo essenziale la loro struttura è punito con una ammenda di importo compreso tra €. 100,00 e €. 500,00, salva l'applicazione delle disposizioni di legge e normative vigenti in materia di maggiore danno ambientale e fermi restando i diritti dello stesso proprietario al risarcimento del danno effettivo causato alle culture arboree da parte di terzi privi del corrispondente titolo di

Articolo 47 – FASCE DI RISPETTO IN GENERE

Nota: le fasce di rispetto perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza delle infrastrutture e degli impianti, non generando in tal modo vincoli espropriativi in relazione all'utilizzazione ai fini urbanistici, le aree delle fasce di rispetto stradale, degli elettrodotti e dei gasdotti sono assoggettate alla disciplina degli ambiti di paesaggio in cui sono comprese, salvo vincolo specifico a servizi apposto con il PRe e con il PSe.

47.1 – ELENCO

Numerose Leggi e Decreti stabiliscono limitazioni specifiche alle attività di uso e trasformazione del territorio in corrispondenza di importanti elementi naturali o infrastrutturali; gli elementi considerati nel presente PRe in relazione al territorio di Germignaga sono i seguenti:

- strade;
- elettrodotti;
- gasdotti;
- impianti di radio telecomunicazione;
- pozzi a uso idropotabile;
- impianti di depurazione reflui;
- corsi d'acqua (Fiume Tresa, torrenti Margorabbia e San Giovanni, Fosso Mondiscia, diramazioni minori);
- Lago Maggiore.

Per ciascun elemento specifico i commi seguenti riportano le principali prescrizioni, rimandando ogni specifico dettaglio alle Leggi e ai Decreti vigenti in materia.

47.2 – FASCE DI RISPETTO STRADALE - Rs

47.2.1 Composizione

La fasce di rispetto corrispondono alle aree degli arretramenti delle costruzioni dal ciglio stradale prescritti all'art. 9.4.4 NA e a quelle individuate in applicazione del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 23 aprile 1992, n° 284 e del D.Lvo. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modifiche e integrazioni per le strade provinciali e statali, nelle zone esterne al centro abitato, così come definito dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765.

47.2.2 Interventi ammessi

- gli interventi ammessi all'interno delle fasce di rispetto stradale sono quelli indicati all'art. 31.3 NA, oltre alle modifiche o ampliamenti degli edifici esistenti, ammessi in applicazione delle norme di ciascun Ambito di Paesaggio, quando non determinano riduzione delle distanze esistenti tra edificio e ciglio stradale (prosecuzione di allineamenti esistenti, ampliamenti retrostanti allineamenti esistenti, sopralti su allineamenti esistenti); la piantumazione delle fasce di rispetto e le eventuali recinzioni all'interno di esse, comunque a distanza non minore di m. 3,00 dal ciglio stradale, dovranno essere autorizzate dall'ente gestore della strada.

47.3 – FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA - Rf

A. Riferimenti

Ai sensi della Legge 12 novembre 1968 n° 1202 e del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753, è istituita la fascia di rispetto ferroviario lungo la linea ferroviaria che interessa il territorio comunale.

B. Disposizioni

Entro m 30,00 dalla più vicina rotaia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe concesse dall'art. 60 del suddetto decreto.

Entro la fascia di rispetto ferroviario è fatto obbligo di mantenere i fabbricati esistenti in condizioni di assoluta sicurezza.

La nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti al nullaosta dell'ente gestore della ferrovia.

Le fasce di rispetto ferroviario perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria, non generando in tal modo vincoli pre - espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612.

47.4 – FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI

Gli interventi di costruzione, potenziamento e manutenzione degli elettrodotti (tralicci, catenarie, impianti, strutture, ecc.) e quelli riguardanti le opere nei corpi idrici per la produzione di energia elettrica (dighe, argini, briglie, chiuse, ecc.) sono regolati dalle specifiche disposizioni di legge e normative ad essi riferite, ferma restando la necessità di mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale delle opere corrispondenti.

Le modalità di calcolo delle fasce di rispetto per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti sono stabilite dalle normative della legge 22 febbraio 2001, n.36, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e del DM n. 32618 del 29 maggio 2008, G.U. 156/2008, Supp. Ordinario n. 160; la distanza delle costruzioni dalle linee elettriche deve essere applicata anche alla vegetazione.

47.5 - FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI RADIOTELECOMUNICAZIONE

L'installazione e l'esercizio degli impianti di comunicazione radiofonica, televisiva e telefonica è regolato dalle disposizioni della legge 22 febbraio 2001, n.36, della Legge Regionali, 11 maggio 2001, n. 11, dal regolamento Regionale 19 novembre 2001, n. 6 e del D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 – Codice delle comunicazioni elettriche.

La fascia di rispetto si determina sulla base del valore dell'impatto del campo elettromagnetico sulle costruzioni.

Sono di competenza del Sindaco i provvedimenti in ordine all'adeguamento e al risanamento degli impianti sulla base degli accertamenti effettuati dall'ARPA.

47.3.1- Elettrodotti

Gli interventi di costruzione, potenziamento e manutenzione degli elettrodotti (tralicci, catenarie, impianti, strutture, ecc.) e quelli riguardanti le opere nei corpi idrici per la produzione di energia elettrica (dighe, argini, briglie, chiuse, ecc.) sono regolati dalle specifiche disposizioni di legge e normative ad essi riferite, ferma restando la necessità di mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale delle opere corrispondenti.

Le modalità di calcolo delle fasce di rispetto per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti sono stabilite dal DM 29 maggio 2008, la distanza delle costruzioni dalle linee elettriche deve essere applicata anche alla vegetazione.

Le prescrizioni specifiche relative agli elettrodotti sono recepite nel Piano dei Servizi.

47.6 – FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI

La distanza minima delle costruzioni dall'asse dei gasdotti è stabilita sulla base delle norme in materia di sicurezza; ogni intervento nelle aree ai lati delle tubazioni, degli impianti e delle loro strutture di servizio deve essere autorizzato dagli Enti proprietari dell'impianto.

Le fasce di rispetto dei gasdotti perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza, e sono da determinarsi in relazione alle caratteristiche dell'impianto e della rete.

47.7 - FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI A USO IDROPOTABILE

Le fasce di rispetto degli impianti di di captazione delle acque destinate al consumo umano sono indicate nello Studio geologico di supporto del PGT e negli elaborati grafici del Piano dei Servizi.

Ai sensi delle disposizioni di legge e delle normative vigenti (Circolare R.L. 38/SAN/83 e del Decreto Presidente della Repubblica 24 maggio 1988 n° 236), non possono essere insediate attività che possano disperdere nel sottosuolo sostanze inquinanti.

Sono comprese tra le attività vietate anche quelle residenziali qualora non sia possibile l'allacciamento a un sistema di raccolta delle acque reflue.

47.8 – FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

Nel PSe è prevista un'area di rilevante superficie destinata alla protezione dell'impianto di depurazione delle acque reflue ubicato sul confine Nord con il territorio del Comune di Luino, come richiesto dal Consorzio.

Sulle aree circostanti al compendio di quelle sede dell'impianto è stabilita la fascia di rispetto minima di m. 100,00 misurata perpendicolarmente ai lati dell'area e radialmente rispetto agli spigoli dell'area.

All'interno della fascia di rispetto dell' impianto di depurazione non è ammessa alcuna attività con permanenza di persone né alcuna trasformazione del suolo, salvi gli interventi necessari per il potenziamento dell'impianto esistente e di mitigazione ambientale.

47.9 – FASCE DI RISPETTO DEI CORSI IDRICI

Ai sensi del Testo Unico 25 luglio 1904 n° 523, e della Legge n. 20/1968 e successive modifiche e integrazioni e delle normative regionali vigenti, la fascia di rispetto fluviale ha lo scopo di impedire le costruzioni sugli argini e sulle sponde dell'alveo dei corsi d'acqua. Salva la puntuale applicazione delle prescrizioni dello studio idrogeologico, parte integrante del PGT, entro una fascia di m 4,00 dalla sponda sono vietate le piantagioni e i movimenti di terra; entro m 10,00 dalla sponda sono vietate costruzioni di ogni genere, con esclusione delle costruzioni di interesse demaniale.

La verifica della fascia di rispetto considerata dal presente articolo, stante la mutabilità dei corsi d'acqua rispetto alle indicazioni riportate sugli elaborati grafici del PGT e dello Studio idrogeologico, derivate dal rilievo aerofotogrammetrico, compete al Responsabile del procedimento, sulla base del rilievo plani altimetrico allegato al progetto e di riscontri in loco.

Articolo 48 – PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) E FATTIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO

48.1 – FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Nello Studio Geologico di supporto del PGT, redatto ai sensi della L.R. N. 41/1997 e s.m.i., e negli allegati grafici del presente PRe sono individuate negli ambiti territoriali, con riferimento alla Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano, le classi di fattibilità geologica 1 (fattibilità geologica senza particolari limitazioni), 2 (fattibilità geologica con modeste limitazioni), 3 (fattibilità geologica con consistenti limitazioni) e 4 (fattibilità geologica con gravi limitazioni).

Le indicazioni e le prescrizioni particolari, contenute nello Studio Geologico medesimo e nei suoi aggiornamenti approvati dal Comune, si intendono totalmente recepite nel PRe come parte integrante e sostanziale delle presenti NA, ancorché non trascritte.

48.2 – AREE INCLUSE NEL VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico tutti gli interventi sono subordinati all'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30 Dicembre 1923 n° 3267.

Nelle predette zone sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione:

- a. su tutte le aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento;
- b. su tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvione o comunque che presentino caratteri geomorfologici che le rendano inadatte a nuovi insediamenti.

48.3 – COMPONENTE SISMICA

Il territorio del Comune di Germignaga è classificato dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e successive modifiche nella zona sismica 4 (bassissima sismicità).

Il Comune di Germignaga ha provveduto ad adeguare lo Studio geologico alla componente sismica ai sensi dei criteri emanati dalla Regione Lombardia con D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566, come previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

— —

Articolo 49 – AREE ED ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA, AMBIENTALE ED ECOLOGICA

49.1 – INDIVIDUAZIONE

Ferma restando l'individuazione delle Classi di sensibilità paesaggistica del territorio, definite nell'Art. 25.4 precedente e individuate nella Tav. S.Pae, gli elementi di interesse geomorfologico, naturalistico, ecologico, agricolo, storico, architettonico e le vedute paesaggistiche sensibili, sono indicati nel DP.

Il PRe regola le attività consentite negli AdP di valore paesistico e ambientale, e nelle parti del territorio in cui sono apposti vincoli specifici, con particolari norme di salvaguardia e di tutela, che si integrano con quelle previste dagli strumenti di pianificazione territoriale della Regione Lombardia e della Provincia di Varese e dal piano di indirizzo forestale – PIF della ex - Comunità Montana delle Valli del Luinese (attuale Valli del Verbano).

49.2 – AMBITI DI PAESAGGIO DI PROTEZIONE AMBIENTALE - VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

Come anche prescritto ai precedenti Artt. 25 e 46, sono da tutelare le seguenti categorie di beni paesaggistici, ambientali ed ecologici, individuate negli elaborati grafici del PGT:

- a) ambiti ed elementi del sistema geomorfologico montano, del Lago Maggiore, del Fiume Tresa, del Torrente Margorabbia e del Torrente San Giovanni;
- b) ambiti degli altri corsi d'acqua di interesse paesaggistico-ambientale (fosso Mondiscia e canalizzazioni delle zone Premaggio, Pradazzi e Mirandola)
- c) ambiti di rilevanza naturalistica;
- d) ambiti ed elementi del paesaggio agrario;
- e) elementi storico – architettonici – testimoniali;
- f) sistema del verde di rilevanza paesaggistica;
- g) punti panoramici e vedute sensibili.

49.3 – Norme generali di tutela

a. gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare gli elementi fondamentali che strutturano il paesaggio ed in particolare devono salvaguardare le visuali paesaggistiche, gli elementi geomorfologici, di rilevanza ecologico-ambientale, le sponde dei corsi d'acqua, i monumenti naturali, le zone umide, le architetture e i manufatti rurali, i monumenti architettonici, i parchi e i giardini storici, gli edifici di archeologia industriale, gli edifici e i manufatti di archeologia militare, i manufatti idraulici, la viabilità storica, le strade alzaie;

b. gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i caratteri tipologici, le forme, i colori e i materiali costruttivi del contesto territoriale in cui sono inseriti, per la conservazione delle sue caratteristiche storico - documentarie;

c. gli interventi edilizi e quelli di realizzazione di infrastrutture pubbliche e private nelle aree tutelate devono porsi come riferimento la tutela del paesaggio e prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico, mediante l'impiego di tecniche di mitigazione e uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e permeabili, quando tecnicamente possibile, per le parti di pavimentazione;

d. in tutte le aree di intervento sono da progettare sistemi di raccolta e accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili sia nelle nuove costruzioni sia nel caso di riqualificazione dei fabbricati esistenti e delle aree di loro pertinenza, al fine del risparmio e recupero della risorsa idrica, in esecuzione del Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n.2.

49.4 – NORME SPECIFICHE DI TUTELA NEGLI AdP IX[^], X[^], XI[^], XII[^], XIII[^], XIV[^], XV[^] e XVI[^]

Negli ambiti di paesaggio sopra elencati, ferme restando le normative del PIF della ex - Comunità Montana delle Valli del Luinese (attuale Valli del Verbano) e quelle di legge in materia ambientale, sono vietati:

- a.** l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente con eccezione delle essenze infestanti e delle essenze con condizione vegetativa compromessa da documentare puntualmente e da reintegrare a seguito dell'abbattimento, e le piantate di tipo produttivo - industriale;
- b.** l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo ad esclusione della segnaletica stradale e turistica; per quelli esistenti non conformi all'apposito studio del Comune deve essere prevista la graduale dismissione;
- c.** la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali in genere in tutti gli AdP tutelati dal presente comma 4. e di materiali non agricoli negli AdP IX[^] e X[^];
- d.** la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi vegetali;
- e.** i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno, fatte salve le opere di recupero ambientale;
- f.** l'apertura di cave e di impianti di smaltimento dei rifiuti;
- g.** la costruzione di nuovi impianti per la telefonia mobile, fermo restando che negli interventi riguardanti gli impianti esistenti devono essere previsti elementi di mitigazione paesaggistica.

49.5 – VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL VERDE IN FUNZIONE DI TUTELA PAESAGGISTICA

Ferma restando l'applicazione delle norme del precedente Art. 46.6 e 46.7, al fine della valorizzazione del sistema del verde in funzione di tutela paesaggistica, ambientale e della sua migliore fruizione, tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, gli interventi edilizi e quelli di realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale o privati riguardanti il "verde" sono subordinati al parere della Commissione per il paesaggio, anche in relazione alla valutazione del miglioramento delle condizioni ecologiche e ambientali del contesto territoriale interessato, con le seguenti prescrizioni:

- a.** ricerca di un rapporto equilibrato tra le parti urbanizzate e gli spazi aperti assunti come elemento prioritario del modello insediativo finalizzato alla tutela del paesaggio locale e conservazione, incremento e riqualificazione del verde negli spazi urbanizzati come tessuto connettivo di collegamento;
- b.** promozione dell'uso dell'elemento vegetale per interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica al fine di mantenere spazi a verde interni all'area urbanizzata, integrati con spazi verdi circostanti di connessione alle aree agricole e boschive e alla fascia delle sponde dei corpi idrici;
- c.** mantenimento della connessione tra le varie tipologie di spazi aperti locali con i corridoi ecologici di livello provinciale, attraverso la conservazione dei sistemi esistenti e la promozione di quelli di progetto idonei veicolare biodiversità, anche attraverso aree con livelli biologici differenziati, quali viali alberati, aiuole, piccoli giardini, fasce di rispetto di infrastrutture, ecc.
- d.** divieto di costruzione di nuove strade negli AdP IX[^] e X[^], salvo sentieri tagliafuoco o percorsi vita mediante intervento pubblico, ed eventuale realizzazione di percorsi al servizio dell'attività agricola o di coltivazione del bosco mediante riqualificazione e utilizzazione dei tracciati stradali storicamente esistenti, con divieto dell'uso di materiali impermeabili (asfalto, bitumi, cemento, materiali di recupero o provenienti da demolizioni ai fini della costipazione del fondo stradale, ecc.), salva la possibilità di realizzazione di "strade bianche" o con piano stradale in acciottolato posato su sabbia.

TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE – NORME DI SALVAGUARDIA – VARIANTI DEL PGT

Articolo 50 – INTERVENTI NEI FABBRICATI ESISTENTI AVENTI DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO

a. Negli edifici esistenti che, in relazione alla destinazione d'uso posseduta o alla funzione in essi esercitata, risultano in contrasto con la disciplina dell'Ambito di Paesaggio del PGT in cui ricadono, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico e tecnologico.

b. Negli edifici indicati al precedente punto a. sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia quando esclusivamente finalizzati al loro adeguamento alle previsioni del PGT per l'AdP in cui sono collocati, con applicazione delle presenti NA.

Articolo 51 – PROGRAMMI INTEGRATI E PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PII – PL – PR) APPROVATI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT

a. Le previsioni e le modalità di esecuzione degli interventi edilizi e di realizzazione dei servizi dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento definitivamente approvati in data antecedente alla data di adozione del PGT conservano la loro efficacia, anche se in contrasto con esso, sino alla scadenza del termine di validità delle corrispondente convenzione regolarmente stipulata, fermo restando che alla scadenza del periodo di efficacia le aree incluse nel comparto interessato risulteranno sottoposte alla disciplina dell'Ambito di paesaggio in cui ricadono.

b. Nel caso alla stessa data di adozione del PGT lo schema di convenzione sottoscritto dal soggetto attuatore non risulti ancora tradotto in formale atto regolarmente stipulato, il progetto del PA o del PII deve essere adeguato alle previsioni e prescrizioni del nuovo strumento urbanistico.

Articolo 52 – DENUNCE DI INIZIO DI ATTIVITA' e PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT

a. Le denunce di inizio di attività divenute efficaci e i Permessi di costruire rilasciati in data antecedente a quella di adozione del PGT in contrasto con le previsioni e le normative del Piano delle regole e/o del Piano dei servizi conservano la loro efficacia esclusivamente se i lavori previsti dai medesimi titoli abilitanti l'attuazione degli interventi edificatori siano iniziati prima della data di adozione del PGT.

b. Nel caso i lavori non risultino iniziati, l'efficacia dei detti titoli a costruire è sospesa fino alla data di approvazione definitiva del PGT, che determinerà la loro decadenza.

Articolo 53 – DENUNCE DI INIZIO DI ATTIVITA' PRESENTATE e PERMESSI DI COSTRUIRE RICHIESTI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT

a. Le denunce di inizio di attività pervenute al Comune non ancora divenute efficaci alla adozione del PGT e le domande di Permessi di costruire che non hanno conseguito il rilascio del Permesso medesimo alla medesima data saranno esaminate o riesaminate con l'applicazione della norma più restrittiva per l'edificazione tra quelle del Piano Regolatore Generale vigente e quelle del Piano di governo del territorio adottato.

b. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti del PGT sul Bollettino Ufficiale della Regione in applicazione del comma 11. della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, si applicano, ai sensi e per gli effetti del comma 12. dello stesso articolo, le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con gli atti medesimi.

Articolo 54 – RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E NORMATIVE VIGENTI

Per tutto quanto non riportato nelle presenti NA si applicano le vigenti disposizioni di legge e le normative statali e regionali in materia di urbanistica, di edilizia, di beni ambientali e paesaggistici, di igiene dei suoli e dei fabbricati, di controllo dell'attività edilizia, di sicurezza dei cantieri e delle costruzioni e i piani e regolamenti del Comune di Germignaga e degli Enti competenti inerenti agli interventi edilizi e all'uso dei fabbricati e dei suoli.

Segue Art.55 – Aggiunto in sede controdeduzioni alle osservazioni e di approvazione del PGT.

Articolo 55 – VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

A - VARIANTI

Ai sensi dell'art. 13, comma 13. della L.R. 11 marzo 2005, N. 12, e successive modifiche e integrazioni, le varianti al Piano di Governo del Territorio approvato sono effettuate con il procedimento stabilito dalle disposizioni dello stesso articolo.

B - VARIAZIONI AL PGT DI LIMITATA ENTITÀ

Tenuto conto dei principi di flessibilità del nuovo strumento urbanistico emergenti nelle normative regionali, modeste modifiche al PGT approvato, nel limite del $\pm 5\%$ (cinque centesimi ogni cento) della consistenza di ciascun Ambito di Paesaggio e/o della capacità edificatoria prevista dalle Norme di Attuazione – Na del Piano delle Regole e/o del peso insediativo previsto nel Documento di Piano possono essere adottate e approvate dal Consiglio Comunale con il seguente procedimento:

- da parte della Giunta Comunale formulazione di proposta di varianti al PGT approvato o valutazione della necessità e della entità delle proposte di variante pervenute al Comune;
- con deliberazione del Consiglio Comunale reiezione della proposta o adozione della variante;
- deposito degli atti entro trenta giorni dall'adozione presso la segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni;
- contemporaneamente al deposito, trasmissione degli atti della variante alla Regione e alla Provincia per la valutazione, rispettivamente, della compatibilità delle modifiche apportate con il PTR e il PTCP, nonché all'A.S.L. e all'A.R.P.A. per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria e ambientale di rispettiva competenza, accompagnata dall'avviso di convocazione, da parte del Sindaco, di Conferenza dei servizi nel termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni dalla data della trasmissione degli atti medesimi;
- a seguito della valutazione nella Conferenza dei servizi dei pareri sulla variante espressi dagli Enti interpellati, sottoposizione degli atti al Consiglio Comunale entro il termine di trenta giorni dalla data della Conferenza per la reiezione della variante adottata o per la sua approvazione in sede di controdeduzioni alle osservazioni;
- gli atti della variante al PGT definitivamente approvati sono depositati entro 15 giorni dalla data di approvazione presso la segreteria comunale e trasmessi per conoscenza alla Regione e alla Provincia;
- gli atti della variante al PGT definitivamente approvati acquistano efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione – BURL, da effettuarsi a cura del Comune.

* * *