



# Città di Luino

## Provincia di Varese

# Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12

### GRUPPO DI LAVORO P.G.T.

#### Progettazione Urbanistica:

#### **BCG ASSOCIATI**

MASSIMO GIULIANI  
Via Magenta, 7  
27100 Pavia  
Tel.: 0382 572763  
E-Mail: bcgstud@tin.it  
www.massimogiuliani.eu

#### Redazione V.A.S.

NQA Nuova Qualità Ambientale Srl  
Via B. SAcco 6  
27100 Vigevano  
Tel. 0382-304260

#### Studio Geologico

STUDIO DI CONSULENZE GEOLOGICO TECNICHE  
FERRUCCIO TOMASI

### COMUNE DI LUINO

Piazza Crivelli Serbelloni, 1  
21016 Luino Varese  
Tel. : 0332 543511  
Fax : 0332 543516  
comune.luino@legalmail.it  
www.comune.luino.va.it

#### Sindaco:

ANDREA PELLICINI

#### Segretario Generale:

ANTONELLA PIETRI

#### Dirigente UTC:

STEFANO INTROINI

# PIANO DELLE REGOLE

Oggetto: **NORME TECNICHE**

**MODIFICATE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI**

#### ADOZIONE

Delibera n°.....  
Seduta Consigliare del.....

#### APPROVAZIONE

Delibera n°.....  
Seduta Consigliare del.....

#### PUBBLICAZIONE SUL BURL

Serie avvisi e concorsi n°.....  
del.....

Scala:

Data:

**Aprile, 2020**

Tavola:

**C.9**



**INDICE**

<b>TITOLO I - NORME GENERALI .....</b>	<b>4</b>
ART. 1. PIANO DELLE REGOLE .....	4
ART. 2. STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE .....	5
ART. 3. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI .....	6
ART. 4. AREE DI PERTINENZA.....	10
ART. 5. DESTINAZIONI COMPATIBILI CON L'USO RESIDENZIALE.....	11
ART. 6. DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE NELLE DIVERSE ZONE .....	11
ART. 7. INGOMBRO .....	12
ART. 8. SUPERFICI SCOPERTE.....	12
ART. 9. RECINZIONI .....	12
ART. 10. AUTORIMESSE E FABBRICATI ACCESSORI .....	13
ART. 11. SPAZI DI SOSTA VEICOLI FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI.....	15
ART. 12. IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE .....	15
ART. 13. RECUPERO DELLE ACQUE PIOVANE .....	15
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>17</b>
ART. 14. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	17
ART. 15. TITOLI ABILITATIVI SEMPLICI.....	17
ART. 16. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	18
ART. 17. CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE DI AREE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	18
ART. 18. COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI.....	19
ART. 19. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA .....	19
ART. 20. RINVII E SANZIONI .....	20
ART. 21. NORMATIVA ACUSTICA E SALVAGUARDIA DAGLI EFFETTI DEL RUMORE .....	20
ART. 22. PREVENZIONE DA INQUINAMENTO A GAS RADON ED AMIANTO .....	21
ART. 23. NORMATIVA GEOLOGICA.....	21
ART. 24. NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE .....	29
<b>TITOLO III - NORME DI ZONA .....</b>	<b>30</b>
ART. 25. DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE FUNZIONALI .....	30
ART. 26. PIANI ATTUATIVI REALIZZATI O IN CORSO ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT .....	30
ART. 27. AREE A DISCIPLINATE NEL PIANO DEI SERVIZI .....	32
ART. 28. AREE DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	32
<b>TITOLO IIIA - NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE .....</b>	<b>33</b>
ART. 29. NORME EDIFICATORIE PER LE ZONE A.....	33
ART. 30. PRESCRIZIONI RELATIVE AI PROSPETTI DEGLI EDIFICI .....	37
ART. 31. AREE INEDIFICATE ALL'INTERNO DELLE ZONE A .....	38
ART. 32. REGOLAMENTAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI NELLE ZONE A .....	39
<b>TITOLO IIIB ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE, RICETTIVE E POLIFUNZIONALI DELLA CITTA' CONSOLIDATA .....</b>	<b>40</b>
ART. 33. ZONA B-Vp - VERDE PRIVATO .....	40
ART. 34. VILLE DI PREGIO E IMMOBILI DI INTERESSE ARCHITETTONICO AMBIENTALE .....	41
ART. 35. ZONA VPV - VERDE PRIVATO VINCOLATO .....	42
ART. 35. Bis VERDE URBANO DI CONNESSIONE ECOLOGICA.....	44
ART. 36. ZONE B DI COMPLETAMENTO .....	44
ART. 37. ZONA BT - TURISTICO-ALBERGHIERA ESISTENTE .....	46
ART. 38. ZONA D - PRODUTTIVO ESISTENTE .....	47
ART. 39. ZONA D1 – ARTIGIANALE PER CANTIERISTICA NAVALE .....	48
ART. 40. D2 - ZONA SPECIALE PER L'ENERGIA RINNOVABILE .....	48
ART. 41. ZONE DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE (MA).....	49
<b>TITOLO IIIC - ZONE AGRICOLE E DI INTERESSE AMBIENTALE .....</b>	<b>51</b>
ART. 42. ZONA E1 – AGRICOLA.....	51
ART. 43. ZONA E2 - BOSCHIVA.....	52
ART. 44. ZONA VPA - VERDE DI PROTEZIONE AMBIENTALE.....	53
<b>TITOLO IV - NORME PER IL COMMERCIO E ZONE SPECIALI.....</b>	<b>55</b>
ART. 45. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA .....	55
ART. 46. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.....	56

ART. 47. SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE E SALE GIOCO.....	56
ART. 48. ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 130 KV .....	56
ART. 49. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.....	57
ART. 50. ATTIVITÀ' ESTRATTIVE E DI CAVA .....	58
ART. 51. MOVIMENTI DI TERRA E REGIMAZIONE DELLE ACQUE .....	58
<b>TITOLO V - PIANO PAESISTICO COMUNALE.....</b>	<b>59</b>
ART. 52. RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI .....	59
ART. 53. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI .....	59
ART. 54. VERIFICA DELL' INCIDENZA PAESISTICA DEI PROGETTI.....	60
ART. 55. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE .....	60
ART. 56. TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA .....	60
ART. 57. TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI E SVILUPPO DEL VERDE .....	61
ART. 58. TUTELA DELLE ACQUE E DEI TERRITORI PROSPICIENTI IL LAGO .....	61
ART. 59. TUTELA IDROGRAFICA.....	64
ART. 60. IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO.....	64
ART. 61. SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E AREE A RISCHIO.....	65
ART. 62. ELEMENTI DELLA MEMORIA STORICA DEL TERRITORIO.....	65
ART. 63. PUNTI DI VISTA IN ADIACENZA A TRACCIATI AD ELEVATA PERCORRENZA .....	66
ART. 64. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI E DEI PERCORSI ESCURSIONISTICI .....	66
ART. 65. PUNTI PANORAMICI E VISUALI SENSIBILI.....	67
ART. 66. FASCIA DI ATTENZIONE PERCETTIVA.....	67
ART. 67. RILEVANZA PERCETTIVA (FRONTE PORTO).....	67
ART. 68. AMBITO DI ATTENZIONE ECOSISTEMICO E PAESISTICO.....	67
<b>ALLEGATO 1 – ELENCO DELLE ESSENZE AUTOCTONE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE...68</b>	
<b>ALLEGATO 2 – SCHEDE DI RILIEVO DEL PATRIMONIO AMBIENTALE, PAESAGGISTICO E ARCHITETTONICO DI VILLE, PARCHI E EDIFICI OTTO-NOVECENTESCHI DEL COMUNE DI LUINO (VA) .....</b>	<b>74</b>
<b>ALLEGATO 3 – PIANI ATTUATIVI APPROVATI E NON CONVENZIONATI ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL PGT .....</b>	<b>78</b>

## TITOLO I - NORME GENERALI

### ART. 1. PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole:
  - definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
  - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale e gli immobili individuati come meritevoli di tutela di interesse comunale.
  - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
  - individua:
    - a) le aree destinate all'agricoltura;
    - b) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
    - c) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
  - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
  - consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti o previste;
  - rapporti di copertura esistenti o previsti;
  - altezze massime e minime;
  - modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
  - destinazioni d'uso non ammissibili;
  - interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04;
  - requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

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

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

<b>C.1</b>	AZZONAMENTO PIANO DELLE REGOLE	SCALA GRAFICA
<b>C.1.1/9</b>	AZZONAMENTO PIANO DELLE REGOLE	SCALA 1:2.000
<b>C.2.1</b>	MODALITA' D'INTERVENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI - LUINO	1:1.000
<b>C.2.1a</b>	GRADI D'INTERVENTO SUI PROSPETTI "VIA PIERO CHIARA" - LUINO	1:1.000
<b>C.2.1b</b>	GRADI D'INTERVENTO SUI PROSPETTI "VIA CESARE BATTISTI - VIA ALESSANDRO MANZONI" - LUINO	VARIA
<b>C.2.1c</b>	GRADI D'INTERVENTO SUI PROSPETTI "VIA ALESSANDRO MANZONI - VIA FELICE CAVALLOTTI" - LUINO	VARIA
<b>C.2.1d</b>	GRADI D'INTERVENTO SUI PROSPETTI "VIA FELICE CAVALLOTTI" - LUINO	VARIA
<b>C.2.1e</b>	GRADI D'INTERVENTO SUI PROSPETTI "VIA PIAZZA SAN FRANCESCO - PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII" - LUINO	VARIA
<b>C.2.2</b>	MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI SPAZI INEDIFICATI - LUINO	1:1.000
<b>C.2.3</b>	MODALITA' D'INTERVENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI - VOLDOMINO SUPERIORE	1:1.000
<b>C.2.3a</b>	GRADI D'INTERVENTO SUI PROSPETTI "VIA MARTIRI" - VOLDOMINO SUPERIORE	VARIA
<b>C.2.3b</b>	GRADI D'INTERVENTO SUI PROSPETTI "VIA CAMPAGNA" - VOLDOMINO SUPERIORE	VARIA
<b>C.2.3c</b>	GRADI D'INTERVENTO SUI PROSPETTI "VIA PIAVE" - VOLDOMINO SUPERIORE	VARIA
<b>C.2.4</b>	MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI SPAZI INEDIFICATI - VOLDOMINO SUPERIORE	1:1.000
<b>C.2.5</b>	MODALITA' D'INTERVENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI - VOLDOMINO INFERIORE	1:1.000
<b>C.2.6</b>	MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI SPAZI INEDIFICATI - VOLDOMINO INFERIORE	1:1.000
<b>C.2.7</b>	MODALITA' D'INTERVENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI - COLMEGNA	1:1.000
<b>C.2.8</b>	MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI SPAZI INEDIFICATI - COLMEGNA	1:1.000
<b>C.2.9</b>	MODALITA' D'INTERVENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI - CENTRI MINORI	1:1.001
<b>C.3</b>	INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA	SCALA GRAFICA
<b>C.3.a1</b>	SCHEDE ANALITICHE DEGLI EDIFICI IN ZONA E1 - AGRICOLO	
<b>C.3.a2</b>	SCHEDE ANALITICHE DEGLI EDIFICI IN ZONA E1 - AGRICOLO	
<b>C.3.a3</b>	SCHEDE ANALITICHE DEGLI EDIFICI IN ZONA E1 - AGRICOLO	
<b>C.3.b</b>	SCHEDE ANALITICHE DEGLI EDIFICI IN ZONA E2 - BOSCHIVA	
<b>C.3.c1</b>	SCHEDE ANALITICHE DEGLI EDIFICI IN ZONA VPA - VERDE PROTEZIONE AMBIENTALE	
<b>C.3.c2</b>	SCHEDE ANALITICHE DEGLI EDIFICI IN ZONA VPA - VERDE PROTEZIONE AMBIENTALE	
<b>C.4</b>	REPERTORIO DEI BENI STORICI AMBIENTALI	
<b>C.5</b>	SINTESI DELLE PRESCRIZIONI E INDIRIZZI DEI PIANI SOVRAORDINATI - PIANO PAESISTICO COMUNALE	SCALA GRAFICA
<b>C.6</b>	RILEVANZA PAESISTICA: BENI COSTITUVI DEL PAESAGGIO - PIANO PAESISTICO COMUNALE	SCALA GRAFICA
<b>C.7</b>	CARTA DELLA SENSIBILITA' - PIANO PAESISTICO COMUNALE	SCALA GRAFICA
<b>C.8</b>	RELAZIONE	
<b>C.9</b>	NORME	

2. Le tavole di azionamento in scala 1:2.000 hanno carattere prevalente e conformano i suoli.

3. Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dagli elementi utili alla valutazione della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b)

della L.R. 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

4. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:
  - fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio
  - fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.
5. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme di Legge e di Regolamento sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette Norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni.

### ART. 3. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. I seguenti parametri, indici e definizioni con le relative descrizioni regolano, in via transitoria, l'utilizzazione edificatoria:

**a) Superficie territoriale (ST)** - Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

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

**c) Indice di edificabilità territoriale (IT)** - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

**d) Indice di edificabilità fondiaria (IF)** - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

**e) Carico urbanistico (CU)** - Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

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

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

**h) Superficie coperta (SC)** - Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli oggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

**i) Superficie permeabile (SP)** - Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

**j) Indice di permeabilità (IPT/IPF)** - Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

**k) Indice di copertura (IC)** - Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**l) Superficie totale (ST)** - Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

**m) Superficie lorda (SL)** - Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

**n) Superficie utile (SU)** - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

**o) Superficie accessoria (SA)** - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- a. i portici e le gallerie pedonali;
- b. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- c. le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- d. le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- e. i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- f. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- g. spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- h. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

**p) Superficie complessiva (SC)** - Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).

**q) Superficie calpestabile** - Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

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

**s) Volumetria complessiva** - Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

**t) Piano fuori terra** - Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**u) Piano seminterrato** - Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

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

**w) Sottotetto** - Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

**x) Soppalco** - Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

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

**z) Altezza lorda** - Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto della copertura.

**aa) Altezza del fronte** - L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

**bb) Altezza dell'edificio (H)** - Altezza massima tra quella dei vari fronti.

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

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

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

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

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

**hh) Pertinenza** - Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

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

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

**kk) Loggia/Loggiato** - Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**ll) Pensilina** - Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

**mm) Portico/Porticato** - Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

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

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

**pp) Veranda** - Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili,

parzialmente o totalmente apribili.

**ss. Superficie scolante Impermeabile** - Superficie risultante dal prodotto tra la superficie scolante totale per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

**tt. Altezza urbanistica** - Altezza da utilizzarsi nel calcolo del Volume urbanistico definito all'interno delle norme di PGT; in mancanza di specifica indicazione si fa riferimento all'Altezza Utile.

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

2. Successivamente all'approvazione da parte di Regione Lombardia del Regolamento Edilizio Tipo (RET) e all'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale conforme, i parametri e gli indici urbanistici, definiti al precedente comma, saranno superati e varrà quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale aggiornato.

3. Per tutti gli edifici esistenti e ultimati a destinazione residenziale ovvero per la quota di edifici a tale destinazione, alla data di adozione del Piano Governo del Territorio (adottato con Deliberazione Consigliare n. 41 del 28.09.2012), valgono le presenti disposizioni:

- è consentito unicamente per gli edifici uni e bifamiliari, nelle zone B2, B3, BT, B-Vp, VPV per una sola volta un limitato incremento volumetrico in misura non superiore al 10 % del volume esistente alla data di adozione del presente Piano.

- sempre per gli edifici uni e bifamiliari, è consentito un incremento fino alla concorrenza massima di mc. 180 anche quando questo valore assoluto sia superiore al rapporto percentuale del 10% nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici esistenti e comportanti una prestazione energetica dell'intero sistema edificio-impianto non inferiore al valore limite per la climatizzazione invernale o il riscaldamento previsto dalla d.G.R. 26 giugno 2007, n. VIII/5018, allegato A.4 e con miglioramento superiore del 50 per cento del valore limite attribuito all'edificio prima dell'intervento. L'incremento volumetrico può essere utilizzato unicamente sul fabbricato oggetto di intervento. Sono consentite le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

La presente disposizione si applica nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalle presenti Norme.

L'incremento volumetrico, per le zone B2, B3, BT e B - Vp, VPV, laddove sia proposto per la formazione di mansarde e il recupero residenziale/abitativo dei sottotetti, è consentito con l'incremento dell'altezza massima di zona di + 1,50 ml.; ~~quest'ultima da misurarsi fino all'intradosso del punto medio della copertura, che~~ deve assicurare la pendenza delle falde compresa tra 35% e 50%. L'applicazione del presente articolo dovrà essere esplicitamente richiamata nel provvedimento autorizzativo.

#### **Distanza minima dai confini di proprietà (Dc)**

È la distanza intercorrente tra le facciate dell'edificio e i confini di proprietà. Si determina misurando la distanza della massima sporgenza delle costruzioni (con la sola esclusione di cornici, gronde e balconi con sporti non superiori a ml. 1,20) dai confini di proprietà nel punto più stretto. Ai fini delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide sulle tavole di azionamento due differenti zone, quando una delle due sia vincolata a uso pubblico per viabilità o servizi. La misura si effettua definendo il luogo geometrico della distanza stabilita da ogni punto dell'edificio, sempre al netto delle esclusioni di cui sopra.

#### **Distanza minima del fabbricato dalle strade (Ds)**

È la distanza intercorrente tra le facciate dell'edificio e le strade pubbliche o vicinali aperte al pubblico transito. La misura si effettua definendo il luogo geometrico della distanza stabilita da ogni punto dell'edificio, balconi, gronde, cornici escluse purché lo sporto non superi i ml. 1,20,

dal ciglio delle strade, compresi i marciapiedi ove esistenti.

Per l'identificazione del confine stradale si assumono le definizioni e previsioni del codice della strada e del correlativo regolamento attuativo. Piscine, vasche ed altri serbatoi e, comunque, tutte le costruzioni interrato, devono mantenersi ad una distanza di mt. 2,50 dal filo strada.

#### **Distacco tra fabbricati (Df)**

È la distanza che separa le fronti di due edifici prospicienti. Si misura nel punto della minima distanza partendo dalla proiezione verticale dei punti di massima sporgenza delle costruzioni, con la sola esclusione di gronde, cornici e balconi con sporti non superiori a ml. 1,20. La misura si effettua definendo la proiezione orizzontale e quindi misurando ortogonalmente la distanza stabilita da ogni lato dell'edificio, sempre al netto delle esclusioni di cui sopra.

Nelle zone soggette a pianificazione urbanistica esecutiva, con previsione planivolumetrica, le distanze minime tra i fabbricati sono definite dai singoli piani di intervento. In tutte le altre zone, salvo diversa prescrizione nelle norme di zona, si prescrive che:

- la distanza minima tra pareti finestrate (anche quando una sola parete sia finestrata) sia pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00.

Per pareti o parti di pareti non finestrate, deve essere rispettata una distanza minima pari a ½ dell'altezza del fabbricato più alto.

#### **Definizione di lotto edificabile**

Per lotto edificabile si intende l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto della strada e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche o asservite ad usi diversi dalla edificazione, espressamente previste dal PGT. In sede di rilascio di singolo permesso di costruire o titolo abilitativo (segnalazione/comunicazione), possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PGT, che i proprietari cedono al Comune gratuitamente per le opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo. Nei piani esecutivi sono computabili ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree che vengano destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali esistenti e previste dal PGT.

### **ART. 4. AREE DI PERTINENZA**

1. Sono aree di pertinenza quelle, fondiari o territoriali identificate al Catasto Terreni, che vengono utilizzate in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione ai fini del calcolo degli indici urbanistici.
2. Gli edifici esistenti alla data di pubblicazione del PGT (pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie avvisi e concorsi n. 37 del 11.9.2013) comportano vincolo di pertinenza sulle aree di sedime afferenti la medesima proprietà, in relazione e fino alla saturazione dell'indice e dei parametri di sfruttamento territoriale e fondiario attribuiti dal PGT; in caso di riferimenti proprietari diversi per la definizione della pertinenza è sufficiente la coincidenza di una quota di proprietà; in caso di trasferimento di proprietà di aree libere dovrà essere riportata in atti la eventuale quota di asservimento volumetrico relativa ad edifici preesistenti
3. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti o preesistenti sulla stessa, abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dal presente PGT.
4. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti possono essere conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme.
5. Per ogni utile collaborazione la presente disposizione è unita a parte integrante di ogni CDU.

**ART. 5. DESTINAZIONI COMPATIBILI CON L'USO RESIDENZIALE**

1. Nelle zone ad uso principale residenziale sono altresì ammessi :
  - a) Servizi come uffici e studi professionali nonché attività e funzioni di uso collettivo senza finalità commerciale;
  - b) negozi di vicinato o medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a 500 mq;
  - c) laboratori per l'artigianato di servizio purché non dannoso e molesto sulla base delle Normative Nazionali e Regionali vigenti;
  - d) attività ricettive, ristoranti, alberghi;
  - e) parcheggi e autorimesse private.
2. In queste zone non sono ammessi:

depositi o magazzini di merce all'ingrosso e di materiali infiammabili o nocivi, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e laboratori per l'artigianato di servizio qualora risultino dannosi o molesti, macelli, stalle, ricoveri di animali; ogni altra attività incompatibile con il carattere residenziale delle zone; in ogni caso gli interventi compatibili che risultino superiori ai 500 mq. di SL sono soggetti a Piano Attuativo. Gli edifici esistenti con le sopra elencate destinazioni non possono peraltro essere ampliati o ristrutturati né sostituiti con analoghe costruzioni; sono consentiti interventi di adeguamento igienico e/o tecnologico.
3. La sistemazione delle aree libere dalle costruzioni interessate dalle trasformazioni dovrà far parte integrante del progetto da presentare per l'approvazione comunale. Il progetto dovrà indicare i profili dell'area e le eventuali modifiche altimetriche, le caratteristiche dei muri di recinzione e di contenimento, gli accessi, l'indicazione delle alberature di alto fusto esistenti e della loro essenza, la conformazione materiale prevista per le zone pavimentate, carrabili, pedonali, le essenze e le siepi arboree da impiantare con preferenza per quelle autoctone.
4. La determinazione delle dotazioni minime di aree a servizi dovute è effettuata secondo quanto indicato al piano dei servizi oltre che all'ART. 17
5. Per gli usi accessori alla residenza, la relativa dotazione è da individuarsi in funzione della specifica categoria di attività economica cui l'uso accessorio appartiene, in base alla normativa vigente ed alle presenti norme.

**ART. 6. DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE NELLE DIVERSE ZONE**

1. La destinazione del suolo e dei fabbricati deve essere indicata in ogni progetto di intervento edilizio e documentata catastalmente.
2. Ai sensi dell'art. 51 della Lr 12/2005 si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quel edificio.
3. Il PGT indica le destinazioni d'uso principali per ogni zona
4. Sono considerate destinazioni complementari non ammissibili rispetto a quelle principali, le seguenti destinazioni:
  - a. la destinazione residenziale se non legata alla conduzione della attività principale;
  - b. le attività commerciali non coerenti con quanto specificatamente regolamentato nelle presenti norme;
5. Le destinazioni principali ammesse per ogni zona sono:

A: residenziale

Ville di pregio e immobili di interesse architettonico ambientale: residenziale

B1, B2, B3, B-Vp: residenziale

BT: turistico ricettiva

VPV: residenziale, giardini, parchi e verde di interesse paesistico

D: produttiva, artigianale, per cantieristica navale e produzione di servizi

MA: residenziale

E1: agricola

E2: boschiva

VPA: agricola e boschiva

## **ART. 7. INGOMBRO**

1. L'ingombro di ogni nuovo edificio (ampliamento e ricostruzioni compresi) prospettante su sede stradale dovrà essere, di norma, contenuto nei profili ideali delle facciate degli edifici contigui e di quelli prospicienti, comunque tenuto conto degli allineamenti previsti nelle presenti N.T.A. in sede di definizione delle distanze.

2. Pendenza tetti e sottotetti

Nel caso di tetti a falda inclinata la pendenza non potrà di norma essere inferiore al 10% né superiore al 40 %. La pendenza del tetto sarà la stessa del sottotetto e/o comunque compresa nel parametro tra 10 e 40 %. Sono escluse, di norma, coperture piane tranne per i box e per locali tecnici; le coperture piane sono totalmente escluse nelle zone A.

3. Abbaini

La linea di colmo degli abbaini dovrà essere orizzontale e non superare l'altezza massima del tetto. La proiezione orizzontale degli abbaini non potrà superare il 15 % della superficie del sottotetto abitabile. La larghezza del prospetto non potrà in alcun caso superare quella delle aperture ricavate sulle facciate dell'edificio. La lunghezza del colmo dell'abbaino non potrà di norma superare in proiezione orizzontale la misura pari al 70 % della proiezione orizzontale interna della falda del tetto in cui l'abbaino è ricavato.

## **ART. 8. SUPERFICI SCOPERTE**

1. Fatte salve le specifiche prescrizioni delle Norme di zona, di norma, almeno il 50 % delle superfici scoperte delle aree di pertinenza degli insediamenti ammessi, dovrà essere sistemato a verde, possibilmente piantumato; eventuali delimitazioni di proprietà saranno consentite con le caratteristiche stabilite al successivo ART. 9.

## **ART. 9. RECINZIONI**

1. Si individuano tre tipi di recinzione:

a) trasparenti, con le seguenti caratteristiche:

completamente in legno oppure in pali di legno (scortecciati o non, comunque lasciati rotondi al naturale), o con paline in ferro zincato e/o plastificato, rete metallica zincata o plastificata. I colori di questi tipi di recinzione sopra indicati sono quelli della gamma delle terre e il verde di tonalità scura, il grigio scuro e il nero opaco.

Tali recinzioni sono ammesse in tutte le zone, ad eccezione della zona VPA, E1, E2, dove saranno ammesse soltanto per dimostrata necessità di protezione di colture specializzate e/o allevamenti di animali o per particolari esigenze da motivare e documentare. Laddove possibile, è preferibile che le recinzioni abbiano un sottostante spazio libero di almeno cm 20 per garantire una continuità ecologica territoriale.

Nelle zone agricole sono ammesse senza cordolo e con sottostante spazio libero di almeno cm 30 per assicurare il passaggio degli animali selvatici, salvo la dimostrata necessità di protezione di colture specializzate e/o allevamenti di animali o per particolari esigenze da motivare e documentare.

b) semiopache, con le seguenti caratteristiche:

zoccolo in muratura strollata o con intonaco tirato a frattazzo grosso, H media cm 50; sovrastante cancellata in legno ovvero in metallo, ovvero rete zincata, rete plastificata e plastica nei colori sopra descritti, cotto, fino ad una altezza massima di 1,50 ml; nelle zone A.

zoccolo in muratura o in calcestruzzo, H media cm 50; sovrastante cancellata in legno ovvero in metallo, ovvero rete zincata, rete plastificata e plastica nei colori sopra descritti, cotto, fino ad una altezza massima di 1,80 ml.; in tutte le zone escluse le zone A.

Tali recinzioni non sono ammesse nelle zone E1, E2 e VPA, nelle fasce di rispetto stradale dell'azzonamento e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (con riferimento alle distanze stabilite dal demanio).

Laddove possibile, è preferibile che le recinzioni abbiano un sottostante spazio libero di almeno cm 20 per garantire una continuità ecologica territoriale.

c) opache, con le seguenti caratteristiche:

eseguite in pietra naturale tipo a secco o in muratura con intonaco strollato o in malta tirata a frattazzo grosso nei colori del cemento, e in cotto con esclusione di prefabbricati che non utilizzino le finiture sopra descritte.

Tali recinzioni sono ammesse solo nelle zone A, previa specifica verifica della loro compatibilità e ambientale e congrua dimostrazione delle esigenze architettoniche. Potranno essere assentite in altre zone solo se a protezione di unità immobiliari soggette al vincolo di cui D.lgs 42/2004, salvo il compimento della sopraddetta verifica. Sono ammesse a protezione e delimitazione dei cimiteri e degli edifici a carattere monumentale, di quelli destinati al culto, nonché di quelli appartenenti al patrimonio rurale tradizionale esistente.

## **ART. 10. AUTORIMESSE E FABBRICATI ACCESSORI**

1. Qualora le autorimesse ed i fabbricati accessori costituiscano fabbricato a sé stante possono essere realizzati a confine di proprietà purché l'altezza massima, copertura compresa, non superi i 3,00 ml. e, purché non fronteggino altro edificio sul fondo limitrofo fino ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine di proprietà; diversamente dovranno rispettare la distanza minima di ml. 5,00 dal confine di proprietà. La distanza minima di tali fabbricati, se parzialmente o totalmente fuori terra, dal ciglio della strada è quella prevista dalle presenti norme; se invece sono totalmente interrati la distanza minima dal ciglio della strada non dovrà essere inferiore a ml. 2,50.
2. In ogni caso per la costruzione a confine di proprietà, non contestualmente reciproca, è necessario produrre atto di assenso del confinante, registrato e trascritto. I fabbricati accessori o autorimesse a confine, realizzati o conformi alle presenti norme, impongono la distanza minima di 5 ml. dalle nuove costruzioni.
3. I fabbricati accessori sono manufatti esterni e isolati, gazebi, tettoie (comunque privi di autonoma utilizzabilità e destinati unicamente a garantire maggiore fruibilità al manufatto

residenziale a cui accedono inscindibilmente) funzionali al fabbricato principale o di utilizzo per il fondo residenziale, nella misura del rapporto dell' 1,5% della superficie fondiaria, con un massimo di 30 mq e altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso della copertura, misurata al colmo. Possono essere realizzati anche a confine, per uno sviluppo lineare massimo di 6 metri. In caso di preesistente accessorio a confine sul fondo attiguo, il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza.

4. Sono vietate in ogni parte del territorio costruzioni accessorie in lamiera. Il manufatto pertinenziale deve mantenersi architettonicamente coerente rispetto all'edificio a cui accede. Per questi fabbricati si applicano le medesime distanze fissate dalla normativa di zona entro le quali essi ricadono, fatto salvo quanto previsto per le costruzioni a confine, per le quali vale quanto previsto al precedente comma 2.
5. Nei lotti edificati è ammesso un unico fabbricato pertinenziale, in aggiunta all' autorimessa. Le piscine pertinenziali ai fabbricati residenziali e ricettivi, possono essere realizzate in tutte le zone, ad esclusione delle zone A nel limite di 100 mq di superficie. Per piscina si intende interrata o comunque con bilanciamento 0 (zero) se realizzata tra sterro e riporto. Eventuali protezioni invernali sono ammesse nel rispetto delle norme igienico-sanitario e di sicurezza e ad un massimo di metri 1,50 sopra il piano del solarium. Gli accessori esclusivamente limitati alla parte impiantistica, che motivatamente non possono essere interrati, non potranno superare i limiti dimensionali previsti dallo stesso articolo, con assenso della pubblica amministrazione, potranno essere fatti anche a confine solo per le zone BT.
6. Nei lotti edificati è sempre ammessa la posa di un manufatto in legno ('casetta attrezzi') di carattere provvisorio e amovibile, un ricovero per animali domestici, un pergolato e altre strutture con le medesime caratteristiche, infissi a terra senza opere, di dimensioni non superiori a 9 mq e 3.00 mt di altezza, posti almeno ad un metro dal confine.
7. In tutte le zone, sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti, è sempre ammessa la realizzazione di serre e/o sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare passiva.
8. La serra bioclimatica è un sistema di captazione solare normalmente sporgente dal corpo principale del fabbricato, addossato o incassato ad esso, costituito da pareti verticali e/o inclinate, trasparenti alla luce solare (vetro). Le strutture devono essere progettate in modo da integrarsi e valorizzare l'organismo edilizio nuovo o esistente nel suo insieme. Le serre bioclimatiche possono essere considerate volume tecnico, e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che soddisfino i seguenti requisiti:
  - a. le strutture possono essere posizionate esclusivamente nei fronti dei quadranti sud, sud-est e sud ovest;
  - b. deve essere dimostrato, attraverso i calcoli energetici, la funzionalità delle nuove strutture relativamente alla riduzione del fabbisogno energetico;
  - c. le strutture devono essere completamente trasparenti, fatto salvo la struttura di supporto, con serramenti di buona resistenza al degrado estetico e funzionale; gli elementi devono essere dotati di opportune schermature e/o dispositivi regolabili/rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.
  - d. le strutture devono avere una profondità non superiore a 2.00 metri. L'eventuale superficie eccedente la suddetta profondità (da calcolarsi da filo muro esterno) verrà conteggiata nella capacità edificatoria disponibile e nella verifica della superficie coperta ammissibile oltre che ai fini del calcolo delle distanze ammesse. L'altezza media non potrà essere superiore a 2,50 m.

**ART. 11. SPAZI DI SOSTA VEICOLI FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI**

1. Nelle nuove costruzioni (ampliamenti compresi), nelle ricostruzioni, nonché in caso di cambio di destinazione d'uso anche senza opere, devono essere assicurati spazi per parcheggio privato almeno nella misura sotto indicata, salva l'osservanza del rapporto prescritto dalla Legge n. 122/89:
  - un posto macchina ogni 50 mq. (o frazione) di SL a destinazione residenziale;
  - un posto macchina ogni 40 mq. (o frazione) di SL a destinazione uffici;
  - un posto macchina per interventi con SL a destinazione commerciale fino a 50 mq;
  - un posto macchina ogni 15 mq. (o frazione) di SL a destinazione commerciale per interventi oltre i predetti 50 mq;
  - un posto macchina ogni 40 mq. (o frazione) di SL a destinazione artigianale o industriale fino a 200 mq.;
  - un posto macchina ogni 80 mq. (o frazione) di SL a destinazione artigianale o industriale oltre i predetti 200 mq.;
  - un posto macchina ogni 4 posti letto o a sedere, relativamente agli insediamenti ricettivi o sanitari e/o assistenziali ovvero turistici e/o alberghieri, nonché agli insediamenti della ristorazione, della cultura, dello spettacolo, dello sport ed agli insediamenti similari;
  - un posto macchina ogni 100 mq. di superficie di campo da gioco all'aperto.
2. Ogni posto macchina deve avere una superficie minima di 12,5 mq. al netto dello spazio di manovra.
3. Ove non vi sia oggettiva disponibilità di area, tutti gli spazi di cui sopra potranno essere reperiti ed asserviti in zona limitrofa (con ubicazione di gradimento dell'Amministrazione), ovvero monetizzate al valore delle aree a standard di riferimento mediante PdiC convenzionato o atto equivalente.
4. La verifica della dotazione degli spazi di sosta sopra specificati è autonoma dalla dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche.

**ART. 12. IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE**

1. In merito agli interventi che prevedono l'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica e privata relativi a impianti stradali, sentieri in area urbana e piste ciclabili, aree verdi, giardini, parchi pubblici, spazi di relazione, attrezzature sportive, evidenze storiche, culturali ed artistiche si rimanda alla disciplina definita dal Documento di Analisi dell'Illuminazione Pubblica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 12/03/2018.

**ART. 13. RECUPERO DELLE ACQUE PIOVANE**

1. In conformità a quanto previsto nel Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2, gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione assumono tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche.
2. In particolare essi prevedono:
  - a) l'introduzione, negli impianti idrico-sanitari, di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua;
  - b) la realizzazione della rete di adduzione in forma duale;

- c) la realizzazione della circolazione forzata dell'acqua calda, destinata all'uso potabile;
- d) l'installazione, per ogni utente finale, di appositi misuratori di volumi o portate erogate;
- e) l'adozione, ove possibile, di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, per gli usi diversi dal consumo umano, nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, di vasche di invaso, possibilmente interrate.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

### ART. 14. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Il P.G.T. si attua mediante:

a) Piani Attuativi preliminari al permesso di costruire:

- Piani Particolareggiati (P.P., di cui la Legge 1150/42 art. 13 e seguenti)
- Piani di Recupero (P.R., di cui la Legge 457/78 art. 27 e 28)
- Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P., di cui la Legge 167/62 e 865/71)
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P., di cui la Legge 815/71 art. 27)
- Piani di Lottizzazione convenzionata (P.L. di cui la Legge 1150/42 art. 28 e successive modifiche)
- Programmi Integrati di Intervento (P.I.I. ai sensi della legge 12/2005)
- Altre forme di pianificazione attuativa prevista dalla normativa regionale e nazionale

Nelle Zone D2 l'ambito da assoggettare a pianificazione attuativa è da intendere, ove non diversamente specificato, esteso all'intera area campita senza soluzione di continuità. L'Amministrazione comunale ha comunque facoltà di prevedere una diversa articolazione del perimetro dei piani attuativi, suddividendo la Zona in più ambiti di attuazione.

b) Permesso di costruire convenzionato

c) Permesso di costruire.

d) SCIA alternativa al Permesso di Costruire.

### ART. 15. TITOLI ABILITATIVI SEMPLICI

1. Le modalità di rilascio dei titoli abilitativi previsti dalla normativa nazionale e regionale in vigore sono disciplinate dal regolamento edilizio, che individua la documentazione necessaria nonché oltre ogni altro adempimento previsto.
2. In occasione del rilascio di permessi di costruire ovvero in sede di istruttoria di altro titolo abilitativo/comunicazione/segnalazione potranno essere dettate prescrizioni particolari in ragione dei valori ambientali ed urbanistico - architettonici dell'area in cui ricade l'intervento. Prescrizioni specifiche potranno essere altresì imposte a tutela dell'edificato nelle zone A "nucleo storico" oggetto di interventi di recupero, nonché dell'ambiente circostante, a seconda del grado di interesse storico ambientale, relativo a ciascun immobile oggetto di intervento (come evidenziato per le zone A in apposita cartografia, con riferimento al seguente ART. 29 nonché ove la N.T.A. lo prescrivano).
3. Relativamente agli immobili di rilevante pregio architettonico e ambientale già individuati nel presente Piano, ogni intervento edilizio dovrà essere finalizzato al rispetto degli elementi costruttivi e costitutivi delle facciate e delle coperture, per cui ogni eventuale integrazione dovrà risultare consona al contesto ambientale.

**ART. 16. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. Fatto salvo l'obbligo di ricorso al Piano Attuativo ove esplicitamente richiamato, all'interno del territorio comunale gli interventi integrativi o sostitutivi dell'esistente, conformi al Documento di Piano, sono attuabili anche mediante permesso di costruire convenzionato, in sostituzione del piano attuativo, pur corredato dal convenzionamento per gli aspetti planivolumetrici. L'Amministrazione può ricorrere al rilascio di detto titolo valutate le caratteristiche di maggiore o minore complessità dell'intervento, fermi restando, in entrambi i casi, gli obblighi di concorso ai conseguenti fabbisogni urbanizzativi di aree e servizi.
2. Il Permesso di costruire convenzionato è previsto nei casi in cui gli interventi, in considerazione di valutazioni di carattere morfotipologico e/o per specifiche esigenze di integrazione degli spazi pubblici disponibili, comportino la necessità di sottoscrivere una convenzione con la pubblica amministrazione. Il ricorso al permesso di costruire convenzionato è in particolare ammesso nei seguenti casi:
  - l'intervento di nuova edificazione è di modesta entità, senza incidenza o rilevanza, sotto il profilo urbanistico, della capacità insediativa;
  - l'intervento è inserito in ambito con modesta necessità urbanizzativa;
  - l'intervento non produce modificazioni sostanziali dell'ambito urbano di riferimento mediante il ridisegno della viabilità e l'individuazione di nuove aree rilevanti per il verde pubblico o per il fabbisogno di servizi.
3. La convenzione dovrà contenere, quali elementi essenziali:
  - l'approvazione del progetto edilizio planivolumetrico;
  - la previsione della cessione di aree e servizi, se dovute, da reperirsi anche all'esterno dell'ambito di intervento da concordare con l'Amministrazione Comune;
  - oneri a carico dell'intestatario del permesso di costruire nell'eventuale gestione diretta delle aree o delle opere di urbanizzazione.

**ART. 17. CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE DI AREE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati, ove occorra, alla sottoscrizione da parte dei proprietari di un atto da trasciversi a cura e spesa degli interessati per la cessione al Comune a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi previsti dalle Normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione dell'urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento; la disponibilità degli spazi per l'installazione dei servizi strumentali alla esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto dell'intervento edilizio dovrà sempre essere assicurato.
2. Nell'ambito dei Piani Attuativi dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, oltre alle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quelle afferenti all'urbanizzazione secondaria pertinenti all'intervento, nella misura stabilita dal piano dei Servizi e dal Documento di Piano per le aree di trasformazione.
3. La detta cessione avrà carattere obbligatorio in termini di localizzazione oltre che di quantità da cedere qualora il Documento di Piano e il Piano dei Servizi prevedano vincoli specifici di aree pubbliche nell'ambito del comparto soggetto a Piano Attuativo.
4. Qualora nell'ambito del comparto soggetto a Piano Attuativo non siano presenti aree pubbliche previste dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi il Comune potrà consentire la monetizzazione, in tutto o in parte alternativa alla cessione della quantità di aree pubbliche necessarie alla verifica della dotazione delle aree medesime, in relazione al peso insediativo e alle destinazioni d'uso degli edifici nel piano attuativo, nelle forme e nei modi indicati dal Piano

dei servizi. Il riferimento per la valorizzazione economica della monetizzazione delle aree a standard è quello previsto dai valori utilizzati per l'accertamento IMU delle aree edificabili, aggiornate annualmente.

5. Nel caso in cui nell'ambito di intervento siano individuati, d'intesa tra il Comune e gli attuatori, spazi destinati ad uso pubblico, il prezzo di monetizzazione potrà essere ridotto per un valore determinato, tenuto conto dell'uso concesso, per la quota di aree ad esso assoggettato.

## **ART. 18. COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI**

1. Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano di Governo del Territorio ai sensi della vigente Legislazione Urbanistica statale e regionale. L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni dei regolamenti comunali per quanto non in contrasto con esse, fermo restando la prevalenza sul Regolamento Edilizio, per i parametri urbanistico-edilizi, del presente piano e dei criteri di calcolo correlati. Si recepiscono, con il presente Piano, le trasformazioni urbanistico-edilizie conseguenti le procedure di sanatoria concluse ex L. 47/85 e successive modificazioni.
2. Eventuali modifiche del Regolamento Edilizio e del Regolamento Comunale di Igiene dovranno essere vagliate dalla A.T.S. INSUBRIA della Provincia di Varese, secondo quanto previsto dalle normative vigenti in materia.
3. I Piani Attuativi vigenti sono quelli per i quali sia intervenuta la stipula della convenzione alla data di adozione del presente PGT, e conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
4. Conservano inoltre la propria efficacia:
  - i permessi di costruire e ogni altro titolo equipollente già rilasciati alla data di adozione del presente Piano;
  - i progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
  - gli Accordi di Programma;
  - i Programmi Integrati di Intervento per i quali sia intervenuta la stipula della convenzione;
  - i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati da qualunque soggetto competente prima della data di adozione del presente PGT.
5. Per le costruzioni già esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT e con volumetria eccedente la capacità edificatoria ammessa dal PGT stesso, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento, del volume esistente, calcolato ai sensi delle presenti norme, per necessità subentrate successivamente all'ultimazione delle costruzioni stesse.
6. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

## **ART. 19. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA**

1. Dalla data di adozione del presente Piano gli edifici in contrasto con la destinazione di zona, con i tipi edilizi e con le norme previste dal Piano adottato, potranno subire trasformazioni soltanto per interventi compatibili con il Piano stesso.
2. Per tutte le aree e gli edifici esistenti in tutte le zone di cui al precedente comma 1 sono consentiti inoltre gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380 e successive modificazioni ed integrazioni con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione.

3. Per insediamenti produttivi esistenti in zona residenziale è ammessa la ristrutturazione nei limiti della sagoma degli edifici esistenti previo procedura di valutazione di impatto e compatibilità con la zona residenziale di intorno e nel rispetto delle normative vigenti; quindi impegno unilaterale d'obbligo ad osservare le condizioni di compatibilità e di destinazione d'uso, da registrarsi e trasciversi nei registri immobiliari.

#### **ART. 20. RINVII E SANZIONI**

1. Per tutto quanto non contenuto nelle presenti Norme si fa espresso rinvio al Regolamento Edilizio in quanto applicabile in coerenza con la legge regionale 12/05, e ai Regolamenti Comunali in quanto applicabili, nonché alle disposizioni statali e regionali nelle materie urbanistica ed edilizia.
2. Per tutto quanto non previsto dalle presenti Norme in relazione alle destinazioni commerciali e le funzioni da attribuirsi ai singoli interventi, si fa espresso rinvio alla normativa statale e regionale vigente.
3. Inoltre, fermo restando tutto quanto previsto in materia di esercizio di attività produttive dalle presenti norme:
  - a) in tutte le zone residenziali negli edifici esistenti adibiti ad attività produttive anche se svolte a carattere artigianale, sono espressamente escluse le lavorazioni inscrivibili quali insalubri di I<sup>a</sup> classe ai sensi del D.M. 02/03/1987 e successive modifiche;
  - b) nelle parti di aree con destinazione industriale adiacenti ad aree pubbliche attivate in cui sorgono edifici pubblici e/o di uso pubblico, e/o adibiti ad attività collettive (scuole, etc.) negli edifici esistenti e nei nuovi insediamenti è vietato l'esercizio delle attività di cui al precedente punto a).
4. Per le zone di rispetto dei pozzi pubblici di cui al D.lgs 258/2000 e D.lgs 152/2006 e succ.. modifiche entro le quali risultino presenti o previste attività produttive, si dovranno applicare, fermo restando tutto quanto già previsto in materia dalle presenti norme, quanto previsto dalla precitata normativa.
5. Tutti gli interventi dovranno verificare la compatibilità con le disposizioni della L.R. n. 26 del 12 dicembre 2003 e s.m.i. nonché i regolamenti emanati ai sensi dell'art. 52 della precitata norma.
6. Fino all'approvazione del Piano per gli Impianti pubblicitari o suoi stralci, non sono ammesse installazioni in tutto il territorio comunale, salvo le pubbliche affissioni e le installazioni temporanee.
7. L'inosservanza di quanto è previsto dalle presenti norme comporta la applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **ART. 21. NORMATIVA ACUSTICA E SALVAGUARDIA DAGLI EFFETTI DEL RUMORE**

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal presente Piano dovranno attenersi a quanto indicato nello studio acustico approvato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 26.07. 2012.

**ART. 22. PREVENZIONE DA INQUINAMENTO A GAS RADON ED AMIANTO**

1. Ai fini della prevenzione e della salvaguardia della salute dell'uomo connessa all'esposizione al gas radon presente in natura, si richiamano le raccomandazioni della Comunità Europea (90/143/ Euratom) in merito ad azioni di risanamento per le abitazioni esistenti oltre il valore di 400 Bq/mc. A tale fine è posto come obiettivo di qualità per le nuove edificazioni il valore di 200 Bq/mc. Per quanto su esposto si richiama inoltre il decreto n. 12678 del 21.12.2011 – Direzione Generale Sanità - "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" emanato da Regione Lombardia.
2. Per gli edifici e le aree che contengono amianto si richiamano infine la L.R. n. 17 del 29 settembre 2003 "Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto" nonché la Deliberazione Giunta Regionale 22 dicembre 2005 - n. 8/1526 "Approvazione del «Piano Regionale Amianto Lombardia» (PRAL) di cui alla legge regionale 29 settembre 2003 n.17"

**ART. 23. NORMATIVA GEOLOGICA**

1. Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo quanto previsto all'art. 57 della L. R. 12/2005 e relativi criteri, approvati con D.g.r. n. 8/1566 del 22/12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
2. Ogni intervento sul territorio dovrà essere verificato in funzione di quanto contenuto nelle indagini geologiche di cui al precedente comma 1, con particolare riferimento alle Norme geologiche di Piano, che riguardano la fattibilità degli interventi riferita alle classi di fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio, qui riportate in allegato.
3. In caso di difformità o di adeguamenti successivi la normativa geologica in vigore è quella contenuta nello studio geologico di cui al comma 1.

**Norme Tecniche di Attuazione<sup>1</sup>****CLASSE 2 :Fattibilità con modeste limitazioni**

Nelle aree Cn (pericolosità bassa per flussi di detrito su conoide - H1+H2) compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Oltre al rispetto delle vigenti norme di legge il progetto dovrà contenere l'analisi relativa a:

- determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, che andranno attentamente valutate, sulla base di puntuali indagini geologiche e geotecniche che si

---

<sup>1</sup>Studio Geologico Idrogeologico e Sismico per il PGT Studio di Consulenze Geologico Tecniche Dott. Geol. Fabio Meloni

renderanno necessarie, finalizzate alla definizione dei parametri di interazione struttura-terreno (D.M. 14/01/08);

- possibile interazione della proposta d'intervento con l'assetto idrologico ed idrogeologico del sito;
- grado di stabilità degli scavi con riguardo anche alle costruzioni adiacenti sia in corso d'opera che a fine intervento.

### **CLASSE 3 :Fattibilità con consistenti limitazioni**

#### 3A - Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti

In tali settori gli interventi, dovranno essere preventivamente valutati previa analisi puntuale ed areale della proposta, in riferimento alle situazioni di rischio presenti.

In particolare dovranno essere definite sia le caratteristiche meccaniche dei terreni, sia le condizioni di pericolosità dell'area, in riferimento allo stato attuale e a quello di progetto.

In generale l'analisi dovrà prevedere l'esecuzione di relazioni geologico-tecniche supportate da indagini e prove geognostiche specifiche e puntuali atte ad accertare, nel dettaglio del singolo lotto edificatorio, le caratteristiche geotecniche dei terreni (D.M. 14/01/2008) e dovrà comprendere anche una valutazione idrologica ed idrogeologica che valuti la possibile interazione della proposta progettuale con l'assetto idrogeologico generale. Oltre al rispetto delle vigenti norme di legge, che qui s'intendono integralmente riportate, le verifiche geologiche e geotecniche dovranno in particolare:

- la caratterizzazione geotecnica delle terre e/o ammassi rocciosi mediante indagini in sito e/o laboratorio;
- l'analisi di stabilità globale opera-versante con verifica di un settore areale di pendio, soprastante l'intervento, ritenuto adeguato;
- la verifica dell'assetto di evoluzione morfologica delle aree;
- interazione con la dinamica territoriale relativa allo stato di degrado degli ammassi rocciosi e dei versanti;
- definizione dei presidi temporanei e/o definitivi attinenti sia alla fase di cantiere sia all'opera finita.

#### 3B - Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

In tali settori gli interventi dovranno essere preventivamente valutati previa analisi puntuale ed areale della proposta, in riferimento alle situazioni di rischio presenti.

In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un'adeguata progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque.

È richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo.

Sono da prevedere:

- Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e di smaltimento delle acque superficiali e di eventuali acque sotterranee;
- Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;
- Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale

Dovrà infine essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Nel caso sia impossibile il collettamento delle acque reflue e meteoriche in apposita rete comunale le proposte alternative dovranno contenere una valutazione e un dimensionamento delle soluzioni tecniche adottate, con particolare riferimento alla stabilità dei luoghi ed alle interferenze con il regime idrogeologico ed idrologico.

### 3C - Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico

Nelle aree Cn (pericolosità bassa per flussi di detrito su conoide - H1+H2) compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Tutti gli interventi, dalle nuove opere alla ristrutturazione, dovranno essere conformi ai seguenti aspetti prescrittivi:

- le acque reflue e meteoriche dovranno essere raccolte ed adeguatamente smaltite nella rete fognaria;
- la possibilità di realizzazione di locali interrati dovrà essere attentamente valutata nelle zone prospicienti il lago ed i corsi d'acqua;
- ogni tipo di superficie abitabile e sede di processi industriali e di impianto tecnologico dovrà preferibilmente essere progettato considerando la massima quota di esondazione valutata almeno con tempi di ritorno centennali.

Per le nuove edificazioni devono essere eseguite specifiche e puntuali indagini atte ad accertare le caratteristiche geotecniche (D.M. 14/01/2008) dei terreni di imposta delle fondazioni ed il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica specifica che definisca nel dettaglio:

- l'analisi dell'assetto idrologico ed idrogeologico sia del sito di costruzione e/o intervento di modifica/trasformazione sia delle aree potenzialmente interagenti con il settore e definizione delle metodologie e soluzioni tecniche da adottare, comprendendo nell'analisi sia quanto attuabile come soluzione tecnica direttamente nell'opera sia quanto necessario realizzare a difesa del sito con eventuali interventi esterni;
- l'analisi del reticolo superficiale e la tipologia della dinamica morfologica del bacino;
- le portate di piena del reticolo idrografico presente, l'individuazione di eventuali punti critici e definizione del grado di deflusso delle sezioni esistenti;
- la valutazione della possibile evoluzione territoriale e degli interventi attivi e/o passivi proponibili al fine di mitigare il rischio;
- progettare la disposizione di fabbricati in modo da limitare l'apertura di ingressi e/o finestre perpendicolarmente al flusso principale della corrente;
- la realizzazione di locali interrati dovrà essere vietata nelle zone prospicienti i corsi d'acqua;
- devono essere consentiti solo interventi che non comportino l'accumulo delle acque di esondazione;
- ogni tipo di superficie abitabile e sede di processi industriali e di impianto tecnologico dovrà preferibilmente essere progettato considerando la massima quota di esondazione valutata almeno con tempi di ritorno centennali;

- divieto di deposito e stoccaggio materiale, se non in adeguate strutture sopraelevate rispetto alla piena di riferimento;
- I progetti, correlati da relazioni idrogeologiche e geotecniche, dovranno prevedere opere drenanti per evitare sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione.

### 3D - Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche

- Ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo a mezzo di indagini spinte fino alla profondità massima raggiungibile dai carichi previsti e per un intorno significativo;
- Caratterizzare, mediante indagini e prove geognostiche puntuali e/o di laboratorio, estese ad un intorno significativo, la meccanica dei terreni di fondazione e definire · Analizzare gli scavi relativamente alla stabilità a breve e lungo termine, con verifica delle possibili interazioni areali;
- Valutare gli effetti della proposta sulla sicurezza locale di eventuali strutture-infrastrutture pubbliche e private.

### **CLASSE 4 :Fattibilità con gravi limitazioni**

In questa classe sono individuati i territori ove l'alto rischio geologico comporta gravi limitazioni per la modifica alla destinazione d'uso del territorio.

In tale ambito è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non interventi volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come previsti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L. R. 12/05 senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- modesti interventi relativi alla sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza di edifici preesistenti (quali rampe, recinzioni, muretti, opere a verde, ecc.), purché non comportino modifiche all'assetto idrogeologico del territorio e purché si configurino come interventi edificatori di cui alle lettere a) b) e c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Inoltre sono consentiti:

- sottoservizi a rete che interessano tracciati stradali esistenti ed altre opere di urbanizzazione primaria che non comportano modifiche all'assetto idrogeologico del territorio;
- l'ampliamento e la ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino comunque coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile. Le opere pubbliche potranno essere realizzate a condizione che l'intervento non modifichi in senso peggiorativo gli equilibri idrogeologici esistenti.
- Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:
  - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
  - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.

Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente punto, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree Fs compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365 nelle aree Ca sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di difesa e di sistemazione idraulica.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'Autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.

Nei territori individuati in questa classe è pertanto necessario impedire la realizzazione di nuove costruzioni che prevedano la presenza continuativa di persone; per le popolazioni residenti dovranno essere previsti idonei piani di protezione civile e potranno essere individuati sistemi di monitoraggio geologico a salvaguardia della pubblica incolumità.

Si ricorda che negli ambiti perimetrati come Fa (aree di frana attiva) prevalgono le norme più restrittive del P.A.I., art. 9 comma 2, in cui sono consentiti esclusivamente gli interventi così come definiti dall'art.27, comma 1, lettera a) della L.R. 12/05.

Le aree soggette a gravi limitazioni sono contraddistinte dalle seguenti tipologie di pericolosità e dalle relative unità di sintesi:

#### 4A - Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti

- A.1: Aree oggetto a crolli di massi (distacco e accumulo);
- A.2: Aree interessate da distacco e rotolamento di blocchi provenienti da depositi superficiali;
- A.3: Aree di frana attiva (scivolamenti, colate ed espansioni laterali);
- A.4: Aree in frana quiescente (scivolamenti, colate ed espansioni laterali);
- A.5: Aree a franosità superficiale attiva diffusa (scivolamenti, soliflusso);
- A.9: Aree a pericolosità potenziale per crolli a causa della presenza di pareti in roccia fratturata e stimata o calcolata area di influenza;

#### 4B - Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

- B.4: Aree interessate da carsismo profondo (caratterizzate da inghiottitoi e doline)

#### 4C – Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico

- C.9: aree adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa;

La definizione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua costituenti il Reticolo Idrico Minore è stata effettuata secondo quanto descritto dalla normativa vigente (R.D. 523/1094 e seguenti), nonché da quanto indicato dalla D.G.R. 7/13950 del 01.08.2003. Le perimetrazioni, che scaturiscono dalla identificazione delle suddette fasce lungo i corsi d'acqua, dovranno quindi essere interpretate come tali da consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione, tutela e riqualificazione ambientale.

In tal senso la fascia di rispetto assoluta deve essere intesa come un "corridoio" sufficiente a garantire le ordinarie e straordinarie attività di manutenzione del corso d'acqua e gli interventi di prevenzione al fine di garantire la tutela del suolo e l'incolumità delle popolazioni.

In accordo con la normativa vigente, le predette fasce di rispetto si devono intendere misurate a partire dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. In caso di sponde stabili, consolidate e protette, la distanza può essere calcolata con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

La rappresentazione delle fasce di rispetto riportata sugli elaborati grafici deve necessariamente intendersi come indicativa, in quanto la base topografica utilizzata rappresenta comunque una forma approssimata della realtà, che nel dettaglio è suscettibile di inevitabili imprecisioni. Si ribadisce pertanto che l'individuazione precisa

delle fasce di rispetto dei corpi idrici sul terreno non debba prescindere da apposite misurazioni in sito.

- C.10 H4H5: Aree potenzialmente interessate da flussi di detrito in corrispondenza dei conoidi pedemontani di raccordo collina-pianura – pericolosità alta.

### **Indagini ed approfondimenti geologici**

Lo studio geologico di supporto alla pianificazione comunale “Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e relativa d.g.r. applicativa”, che dovrà essere contenuto integralmente nel Documento di Piano – Quadro conoscitivo del Piano di Governo del Territorio, ha la funzione di orientamento urbanistico, ma non può essere sostitutivo delle relazioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008 “Nuove Norme tecniche per le costruzioni”.

Lo scopo dello studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio (PGT) è infatti quello di definire un quadro delle caratteristiche fisiche dell'area e fornire una base progettuale su cui compiere le necessarie scelte per l'adeguata gestione e pianificazione del territorio stesso.

### **Piani Attuativi**

Rispetto alla componente geologica ed idrogeologica, la documentazione minima da presentare a corredo del piano attuativo dovrà necessariamente contenere tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le classi di fattibilità geologica in cui ricade il piano attuativo stesso, che a seconda del grado di approfondimento, potranno essere considerati come anticipazioni o espletamento di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 “Nuove Norme tecniche per le costruzioni”. In particolare dovranno essere sviluppati, sin dalla fase di proposta, gli aspetti relativi a:

- interazioni tra il piano attuativo e l'assetto geologico-geomorfologico e/o l'eventuale rischio idrogeologico;
- interazioni tra il piano attuativo e il regime delle acque superficiali;
- fabbisogni e smaltimenti delle acque (disponibilità dell'approvvigionamento potabile, differenziazione dell'utilizzo delle risorse in funzione della valenza e della potenzialità idrica, possibilità di smaltimento in loco delle acque derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli e presenza di un idoneo recapito finale per le acque non smaltibili in loco).

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria (quest'ultima solo nel caso in cui comporti all'edificio esistente modifiche strutturali di particolare rilevanza) dovranno essere progettati adottando i criteri di cui al D.M. 14 gennaio 2008 “Norme tecniche per le costruzioni”. La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
- determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni, ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro, indagini geofisiche di superficie, o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità.

La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata;

- definizione della categoria del suolo di fondazione in accordo al D.M. 14 gennaio 2008 sulla base del profilo di VS ottenuto e del valore di VS30 calcolato;

- definizione dello spettro di risposta elastico in accordo al D.M. 14 gennaio 2008.

All'interno delle AREE A PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL) individuate e solo per gli edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, per gli edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e per le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003", la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla D.G.R. n. 8/7374/2008 sempre per gli ambiti di pericolosità sismica Z1 e Z2 e per gli ambiti Z3 e Z4 nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con un approfondimento di 2° livello risulti minore del valore di Fa di soglia. La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- Indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
- Determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro, indagini geofisiche di superficie o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove penetrometriche. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e in ogni caso dovrà essere adeguatamente motivata;
- Definizione, con indagini o da bibliografia (es. banca dati regionale), del modulo di taglio G e del fattore di smorzamento D dei terreni di ciascuna unità geotecnica individuata e delle relative curve di decadimento al progredire della deformazione di taglio  $\gamma$ ;
- Definizione del modello geologico-geotecnico di sottosuolo a mezzo di un congruo numero di sezioni geologico-geotecniche, atte a definire compiutamente l'assetto morfologico superficiale, l'andamento dei limiti tra i diversi corpi geologici sepolti, i loro parametri geotecnici, l'assetto idrogeologico e l'andamento della superficie piezometrica;
- Individuazione di almeno tre diversi input sismici relativi al sito, sotto forma di accelerogrammi attesi al bedrock (es. da banca dati regionale o nazionale);
- Valutazione della risposta sismica locale consistente nel calcolo degli accelerogrammi attesi al suolo mediante codici di calcolo bidimensionali o tridimensionali in grado di tenere adeguatamente conto della non linearità del comportamento dinamico del terreno e degli effetti di amplificazione topografica di sito. Codici di calcolo monodimensionali possono essere impiegati solo nel caso in cui siano prevedibili unicamente amplificazioni litologiche e si possano escludere amplificazioni di tipo topografico;
- Definizione dello spettro di risposta elastico al sito ossia della legge di variazione della accelerazione massima al suolo al variare del periodo naturale;
- Valutazione dei fenomeni di liquefazione all'interno delle zone PSL Z2.

#### **Norme generali per l'accertamento della salubrità dei terreni nell'ambito della riconversione di attività industriali dismesse**

Sulla base dei contenuti della Delibera Regionale D.G.R. n. 6/17252 del 01 Agosto 1996 "standard di qualità dei suoli" vanno sottoposte a verifica per la tutela ambientale del territorio:

- le discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;

- le attività industriali dismesse;
- le aree su cui si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo in seguito a sversamenti o spandimenti incidentali o volontari, ricadute da emissioni in atmosfera.

Per tali aree, l'accertamento delle condizioni di salubrità del suolo deve seguire i criteri tecnici dettati dal D. Lgs. 152/06 e s.m.i. (e relativi allegati tecnici) e pertanto si dovranno prevedere opportune indagini ambientali "preliminari" e/o di "caratterizzazione" e successivamente, nel caso si ravvisassero superamenti delle concentrazioni soglia di contaminazione, i necessari interventi di "bonifica" o "messa in sicurezza" opportunamente progettati e supportati con "analisi di rischio". Sempre secondo il citato decreto, ognuno dei suddetti passaggi tecnico amministrativi necessita di approvazione da parte del Comune che dovrà acquisire parere della Conferenza di Servizi (Regione, Provincia, ARPA).

In particolare, per le attività industriali dismesse, l'accertamento della salubrità del suolo deve essere condotta in previsione di un riutilizzo futuro dell'area, sia esso ancora di tipo produttivo/commerciale che di tipo residenziale, facendo riferimento alle rispettive concentrazioni soglia di contaminazione imposte dal decreto.

#### **ART. 24. NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

1. Successivamente all'entrata in vigore del PGT, dovrà essere predisposto il nuovo Regolamento Edilizio al fine di adeguare le procedure in esso contenute alle nuove disposizioni legislative entrate in vigore, nonché a quanto disposto dallo stesso PGT.
2. Il regolamento edilizio dovrà disciplinare, fra le altre cose, le misure di incentivazione per il recupero del patrimonio esistente promuovendo il miglioramento della qualità urbana, per l'utilizzo di metodologie costruttive finalizzate al risparmio energetico e per la definizione degli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche.
3. Fatto salvo quanto già stabilito nel presente PGT, il Regolamento Edilizio dovrà disciplinare l'installazione di impianti atti a favorire il risparmio energetico (pannelli o altre strutture tecnologiche e reti) tenendo conto di quanto stabilito nella D.G.R. 10974/2009 per la progettazione di reti tecnologiche.
4. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale resta in vigore quanto contenuto nel Regolamento Edilizio vigente, da riportare comunque al PGT per quanto riguarda la definizione delle nuove zone, i parametri edilizi, ed ogni altra circostanza che trovi riscontro in entrambi gli atti.

**TITOLO III - NORME DI ZONA****ART. 25. DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE FUNZIONALI**

1. Il territorio Comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, come risulta dalle tavole di Azzonamento del Piano delle regole, secondo la seguente classificazione:

A Nucleo Storico Esistente

B-Vp Verde Privato

Ville di pregio e immobili di interesse architettonico ambientale

VPV Verde Privato Vincolato

B 1-2-3 zona di completamento

B-T zona turistico-alberghiera esistente

D zone produttive esistenti

MA zone di miglioramento ambientale

Piani Attuativi approvati e/o in itinere

E1 zona agricola

E2 zona boschiva

VPA verde di protezione ambientale

Ambito di attenzione naturalistica

Zone pubbliche e di interesse generale – (riferimento al Piano dei Servizi)

Nuove aree di trasformazione – (riferimento Documento di Piano)

**ART. 26. PIANI ATTUATIVI REALIZZATI O IN CORSO ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT**

1. Fermo restando quanto stabilito al precedente comma 3 dell'art. 18, i Piani Attuativi e PII approvati alla data di adozione del presente PGT e solo se individuati nelle tavole di azzonamento del presente Piano delle Regole, conservano efficacia sulla base delle schede di conformazione allegate e possono essere attuati entro il periodo di vigenza del PGT, salvo diverse disposizioni specificatamente previste nel PGT.

Si registra l'esistenza di due autorizzazioni uniche in essere ex art. Dlgs 387/03 in via Gorizia e segnatamente:

- Aut. N. 1744 del 4/05/2010 rilasciata dalla Provincia di Varese.

- Aut. N. 893 del 14/03/2011 rilasciata dalla Provincia di Varese.

2. Gli interventi edilizi in queste zone avvengono sulla base dei Piani Attuativi di cui al precedente comma 1 delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o in coerenza di esplicita previsione dalle disposizioni delle Leggi vigenti. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune.

3. E' consentito il rilascio dei permessi di costruire previsti nei piani di lottizzazione decaduti per decorrenza del periodo di validità secondo quanto previsto dagli stessi piani, solo ed unicamente se siano stati attuati gli impegni a carico degli originari lottizzanti in ordine alla

Norme del Piano delle Regole

cessione delle aree e/o la loro monetizzazione e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione.

4. Fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal Documento di Piano, in assenza delle condizioni di cui al precedente comma 3 potrà essere predisposto un nuovo piano di lottizzazione che preveda il completamento delle cessioni e delle opere di urbanizzazione previste, nonché dell'edificazione privata mantenendo inalterati i parametri e gli indici propri del piano decaduto.
5. Gli ambiti residenziali e produttivi definiti dai Piani esecutivi già attuati mantengono le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie definite dalle rispettive convenzioni, con esclusione delle operazioni di affrancazione dalla stessa convenzione nei termini consintiti dalla Legge, senza possibilità di aumento di volumetria. Nei volumi già edificati sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso preesistenti.
6. Nei piani attuativi o PII approvati e non convenzionati o comunque non completamente attuati ma individuati nell'azzoneamento del piano delle regole come "piani in attuazione", si applica la disciplina di conformazione vigente al momento della loro approvazione, con possibilità di adeguamento alle seguenti norme di flessibilità a carattere generale e speciale:
  - a) Le specifiche destinazioni d'uso previste possono essere riferite a quelle "prevalenti" e "compatibili" indicate nel PGT;
  - b) Fermo restando quanto previsto al comma 12 dell'art. 14 della legge regionale 12/05 sono ammesse varianti volte a migliorarne i profili attuativi agli obiettivi del PGT, segnatamente:
    - PII ex Borri: è possibile integrare la convenzione prevedendo che l'eventuale accertata mancata attuazione della quota turistico ricettiva entro trentasei mesi dalla data di entrata in vigore del PGT comporta la surroga del Comune ovvero l'applicazione di misure compensative da stabilirsi in relazione alle possibili configurabili conseguenze per lo sviluppo e l'economia locale. In coerenza con la disposizione originaria di PRG non sono ammesse ulteriori nuove edificazioni previste dal PII prima del completamento della destinazione ricettiva. È ammessa la rigenerazione di quanto realizzato e non completato rispetto al volume originariamente assegnato in sede di approvazione del PII mediante riconvenzionamento utile a definire destinazioni d'uso compatibili ma attuative delle misure di cui al primo periodo del presente comma.
    - PL Cà Pozzi: è ammessa la maggiorazione dell'altezza massima stabilita, da mt 5 a 6, a fronte di una diminuzione del rapporto di copertura dal 10 al 9%.
    - Poppino: il Piano attuativo, convenzionato in data 27 ottobre 2003, dovrà essere completato entro il periodo di efficacia del PGT attraverso Permesso di Costruire convenzionato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla convenzione sottoscritta. In sede di riconvenzionamento, a fronte di una riduzione delle volumetrie previste, potranno essere proporzionalmente rinegoziate le opere di urbanizzazione nel rispetto dei seguenti obiettivi minimi:
      - Realizzazione di una piazza alberata delle dimensioni minime di metri 45 x 26 oltre a marciapiede salvagente
      - Marciapiede salvagente alberato lungo la via delle Motte con profondità metri 2 e in parte parcheggio di metri 5.
    - Ex segheria: Luino – via Don Folli - Via Dante: è confermato il P.A. con indice pari a 1,5 mc/mq, fissando la cessione extra standard, per adeguare le precauzioni poste sulla sicurezza dello scalo ferroviario come indicato dal parere provinciale, nel 30% della superficie, quota che non concorrerà alla determinazione del volume. L'intervento si attua mediante piano attuativo da convenzionarsi, pena la decadenza della previsione urbanistica, entro un anno dalla data di approvazione del TRC 1.

I piani attuativi approvati e non convenzionati alla data di entrata in vigore del PGT comportano il procedimento di verifica di conformità alle schede urbanistiche allegato al presente Piano delle Regole (allegato 3) che hanno informato la loro conformazione:

- Z8 Beltempo: allegato 3.2
- Mondiscia nord: allegato 3.3

7. Per i PII approvati e compresi nel Documento di Inquadramento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 09.11.2004 e n. 66 del 21.12.2006 si applica la disciplina contenuta nel documento stesso. Per quanto concerne il PII Z7 è ammissibile il completamento del PII limitando lo sfruttamento volumetrico attribuito a quello stabilito con la convenzione di rimodulazione del 3 maggio 2017 con applicazione della indifferenza funzionale di cui all'art. 51 della LR 12/05 anche tra le categorie funzionali di cui all'art. 23-ter del DPR 380/01 secondo i seguenti impegni sussumibili nella procedura del P di C convenzionato:

- a. La destinazione commerciale è ammessa fino all'esercizio di vicinato e l'ampliamento della media superficie di vendita realizzata prevista è ammessa nel limite di 1.500 mq di SV;
- b. Conguaglio degli standard urbanistici e corresponsione della quota di contributo di costruzione afferente il costo di costruzione;
- c. È possibile il riassorbimento dell'area retrocessa con la convenzione 2017 con l'adeguamento ISTAT dei valori ivi stabiliti; la sterilizzazione dei diritti edificatori con destinazione direzionale ovvero commerciale, comporta la disponibilità di pari superficie in termini di area a standard utilizzabile per i conguagli, diversamente si procederà a conguaglio."

#### **ART. 27. AREE A DISCIPLINATE NEL PIANO DEI SERVIZI**

1. Sono individuate nelle Tavole di azionamento le Aree di interesse pubblico le cui disposizioni normative sono contenute nel Piano dei Servizi.
2. Sono aree interessate da processi di trasformazione di iniziativa pubblica, per la realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto.
3. Le previsioni del Piano dei Servizi determinano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

#### **ART. 28. AREE DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Sono individuate nelle Tavole di azionamento le Aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano.
2. Le Aree di Trasformazione riguardano interventi di interesse privato e interventi di interesse pubblico, le cui disposizioni normative sono contenute nell'elaborato A22 Schede delle aree di trasformazione oltre che nella normativa del Documento di Piano. Esse sono prive di effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**TITOLO IIIA - NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE****ART. 29. NORME EDIFICATORIE PER LE ZONE A**

1. La zona A (zone residenziali esistenti di carattere storico) è definita a partire dall'estensione dei nuclei abitati originari esistenti sul territorio comunale, come risultano dalla prima levata cartografica in scala 1:25.000, realizzata dall'Istituto Geografico Militare nel 1886, integrata con le parti di territorio che, per contiguità, caratteri dell'edificazione o degli spazi liberi ne costituiscono logico complemento.
2. In queste zone non sono consentite le destinazioni produttive, con l'eccezione per i laboratori artigianali la cui attività non determini inquinamento o molestia;
3. Su tutti gli edifici di questa Zona, anche se non esplicitamente indicata è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Gli edifici all'interno della Zona A sono classificati secondo i gradi di vincolo indicati nelle Tavole delle Modalità di intervento e dei Gradi di intervento sui prospetti del Piano delle Regole.
5. Sui disposti della norma relativa ai gradi di intervento, ove non diversamente specificato, prevalgono le prescrizioni relative ai prospetti degli edifici di cui all'ART. 30.
6. Per gli edifici a destinazione turistica, a prescindere dal grado di vincolo e dalla modalità d'intervento individuata, ogni eventuale proposta di cambio di destinazione d'uso deve essere preventivamente valutata tramite presentazione di un Piano attuativo preventivo, all'interno del quale deve essere motivata l'esigenza di cambio di destinazione. La valutazione del Piano attuativo dovrà essere riferita alle conseguenze che il cambio di destinazione determinano sull'edificio, e all'impatto che lo stesso cambio di destinazione d'uso implica sul contesto entro il quale l'edificio è inserito, in termini di traffico, attrattività, esigenze di parcheggi ecc..
7. Gli interventi ammessi per ciascun grado di vincolo sono quelli indicati dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", con le seguenti specificazioni.

**a) Grado 1**

Caratterizza gli edifici monumentali, recinzioni o allineamenti murari di valore storico, chiese e complessi religiosi, edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione della città e del suo territorio.

Su tale categoria di edifici sono consentiti interventi di restauro con le seguenti specificazioni:

**• (R) Restauro**

Si definiscono opere di restauro le opere atte alla conservazione della funzionalità dell'edificio di valore architettonico o storico-artistico (quando esso già mostri tali caratteristiche) ovvero al ripristino e alla riproposizione del medesimo (quando le stesse caratteristiche risultino celate o anche parzialmente perdute).

Ciò comporta il restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte, nonché la rimozione di elementi non originari o incongrui.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche di sagoma o di prospetto, né alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

La ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate deve avvenire in osservanza dei criteri di cui al comma precedente.

È previsto il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

È consentita l'installazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nonché l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

#### b) **Grado 2**

Caratterizza gli edifici di pregio architettonico che presentano una sostanziale leggibilità dell'impianto originario, dei caratteri distributivi interni, dei prospetti sugli spazi pubblici, con elementi di particolare qualità formale.

Fanno inoltre parte di questa categoria gli edifici rappresentativi destinati a funzioni rilevanti nella vita cittadina.

Su tale categoria di edifici sono consentiti interventi di risanamento conservativo con le seguenti specificazioni.

##### • (RS) Risanamento conservativo

Questi interventi si applicano a quegli edifici che, nonostante la complessità architettonica e la stratificazione delle modificazioni subite, presentano un impianto tipologico e distributivo recuperabile.

La finalità del RS è la conservazione morfologica dell'edificio da raggiungere attraverso il mantenimento della tipologia e della tecnologia costruttiva.

Si fa obbligo di:

- conservare le facciate e le loro partiture, salvo nel caso di adeguamento dei rapporti aeroilluminanti, l'andamento di massima delle coperture e l'intero apparato decorativo, fasce, marcapiano, cornici ecc.
- conservare le originali strutture verticali e quelle orizzontali quando si tratti di volte e pregevoli solai in legno
- conservare i collegamenti verticali e quelli orizzontali (scale, balconi, ballatoi) caratterizzanti la tipologia del fabbricato, qualora il loro mantenimento non sia incompatibile con una diversa organizzazione tipologica o con l'adeguamento alle prescrizioni del R.L.I. o del R.E.
- conservare e ripristinare le aperture originali
- eliminare le superfetazioni che non abbiano alcun interesse

E' consentito:

- realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai.

- installare servizi igienici illuminati ed aerati anche artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata se in locali non aerati naturalmente
- traslare i solai privi di valore architettonico fino a cm. 30 dalla loro posizione originale,
- utilizzare ai fini abitabili vani con altezza minima di m. 2,40 qualora la presenza di solai notevoli o la posizione delle finestre non consenta altezze interne superiori
- introdurre nuove scale o ascensori senza che i volumi tecnici emergano dalla copertura
- modificare la posizione dei tavolati interni, senza compromettere volte o soffitti pregevoli
- utilizzare sottotetti per le destinazioni consentite nel caso in cui si raggiunga l'altezza prescritta dalla L.R. 12/2005. In nessun caso è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini o terrazzi in falda.

c) **Grado 3**

Caratterizza gli edifici con valore storico-ambientale, ovvero quelli con qualità proprie non rilevanti ma che presentano verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante un valore storico-documentale legato a fasi importanti della storia della città e di immagine ambientale.

Su tale categoria di edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con le seguenti specificazioni.

• (RT) Ristrutturazione edilizia

La disciplina della RT si applica a quegli edifici che a seguito delle stratificazioni degli interventi presentano solo parti superstiti dell'impianto tipologico originario.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia della qualità edilizia e della marcata specificità dell'edificio.

Essa si consegue attraverso il mantenimento degli elementi architettonici costruttivi principali esistenti e la riorganizzazione del sistema distributivo.

E' obbligatorio:

- conservare la facciate e le loro partiture, l'andamento delle coperture e l'intero apparato decorativo, gronde, fasce marcapiano, cornici ecc.
- conservare le originali strutture verticali se staticamente idonee e quelle orizzontali quando si tratti di volte o pregevoli solai in legno
- conservare e ripristinare le aperture originali qualora l'assetto originale delle facciate sia individuabile
- eliminare le superfetazioni che non abbiano alcun interesse

Tutto ciò qualora il mantenimento degli elementi di cui sopra non sia incompatibile con una diversa organizzazione tipologica o con l'adeguamento alle prescrizioni del R.L.I., del R.E. o delle normative in materia di recupero dei sottotetti.

E' consentito:

- realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai.
- modificare la posizione dei tavolati interni
- installare servizi igienici illuminati ed aerati anche artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata se in locali non aerati naturalmente
- traslare i solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti
- introdurre nuove scale o ascensori senza che i volumi tecnici emergano dalla copertura

- utilizzare sottotetti a scopo residenziale nel caso in cui si raggiunga l'altezza prescritta dal Capo I del Titolo IV della parte II della L.R. 12/2005 con possibilità di soprizzo del piano di colmo o di gronda non superiore a cm. 30. E' ammessa l'apertura di nuovi abbaini e la realizzazione di finestre in falda per il raggiungimento degli standard aeroilluminanti. ad esclusione delle falde prospettanti vie e spazi pubblici Nel caso in cui si vogliano utilizzare gli ampliamenti una tantum per scopi residenziali di cui ai seguenti commi, questi potranno essere realizzati anche attraverso il recupero dei sottotetti, con l'adeguamento alle caratteristiche dimensionali di cui sopra.
- dare nuovi allineamenti e dimensioni alle partiture delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate che non presentano notevoli caratteristiche architettoniche
- sostituire quelle parti di strutture murarie originali laddove il loro recupero sia impossibile o troppo oneroso
- ricavare box nei locali interrati o seminterrati esistenti o realizzarne di nuovi interrati ricadenti totalmente nella superficie coperta dell'edificio.

E' consentito inoltre realizzare locali accessori per il ricovero delle autovetture secondo le prescrizioni della legge n. 122/89

Qualora l'edificio sia composto da più unità immobiliari di proprietà diverse qualsiasi titolo abilitativo sarà subordinata alla presentazione di un progetto unitario di intervento, corredato da un atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da ciascuna proprietà per la parte di propria competenza con cui essa si impegni ad attenersi in fase esecutiva al progetto complessivo presentato.

Per gli edifici specificamente individuati nelle tavole delle modalità di intervento (Edifici di Grado 3 con obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni e delle tecnologie costruttive originarie) l'applicabilità delle disposizioni di cui al presente grado di intervento è subordinata all'obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni, alla conservazione delle aperture che presentino caratteristiche di pregio architettonico e dell'apparato decorativo (piattabande in mattoni, archi in pietra, ecc.). Devono inoltre essere conservati e opportunamente posti in risalto gli elementi distintivi della loro origine rurale.

#### d) **Grado 4**

Caratterizza gli edifici recenti e/o privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.

Su tale categoria di edifici sono consentiti gli interventi di Ristrutturazione edilizia (RT) di cui al Grado 3 e quelli di demolizione e ricostruzione di cui al successivo Grado 5, nel rispetto di quanto previsto al successivo ART. 30, relativo alla definizione del rapporto tra edifici e spazi pubblici.

Gli edifici compresi nel presente Grado 4 e definiti nelle tavole di modalità di intervento come accessori, qualora non volumetricamente definibili in base ai disposti dell'ART. 10, oltre che dell'ART. 3, possono essere comunque computati ai fini della determinazione della volumetria esistente alle seguenti condizioni:

- nella misura del 50% del volume virtuale dato dal prodotto della superficie coperta (Sc) per l'altezza convenzionale di m. 3,00;
- tale quota volumetrica potrà essere utilizzata esclusivamente nel caso di ristrutturazione edilizia e accorpamento agli edifici principali o riorganizzazione dei volumi, nei termini di cui al successivo art. 23, secondo modalità e forme compatibili e/o congruenti rispetto all'intorno urbano.

#### e) **Grado 5**

Caratterizza gli edifici recenti, privi di valore ambientale ed in contrasto con l'ambiente.

Per tale categoria di edifici è prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio, con il mantenimento del volume esistente, secondo modalità e forme compatibili o relazionabili rispetto all'intorno urbano.

Gli edifici compresi nel presente Grado 5 e definiti nelle tavole di modalità di intervento come accessori, qualora non volumetricamente definiti in base ai disposti dell'ART. 10, oltre che dell'ART. 3, possono essere comunque computati ai fini della definizione della volumetria esistente alle seguenti condizioni:

- nella misura del 50% del volume virtuale dato dal prodotto della superficie coperta (Sc) per l'altezza convenzionale di m. 3,00;
- tale quota volumetrica potrà essere riutilizzata esclusivamente nel caso di demolizione e ricostruzione con accorpamento agli edifici principali o riorganizzazione dei volumi, nei termini di cui al successivo ART. 32 e conformemente ai criteri ed alle modalità indicate nel presente grado di intervento.

Fino all'intervento di demolizione e ricostruzione, sull'edificio esistente sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **ART. 30. PRESCRIZIONI RELATIVE AI PROSPETTI DEGLI EDIFICI**

1. Le facciate delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici (viabilità, piazze, verde, ecc.) definiscono il rapporto tra questi ultimi e gli edifici privati e sono conseguentemente oggetto, lungo i principali percorsi individuati nei Centri Storici, di prescrizioni particolari, riportate graficamente nelle Tavole dei Gradi d'Intervento degli edifici; esse concernono il mantenimento di elementi di valore architettonico, storico o estetico presenti sulle facciate, la rimozione di elementi incongrui (superfettazioni) il mantenimento o la modifica delle aperture e degli infissi.

2. Sulla base delle Tavole dei Gradi d'Intervento degli edifici sono individuate:

a) prescrizioni generali

tipologia di facciata 1 – prospetti con obbligo di conservazione integrale delle aperture, degli aggetti dei balconi e delle scale originari, dell'apparato decorativo e del profilo delle coperture con obbligo di eliminazione delle superfettazioni e possibilità di ripristinare elementi originali non più esistenti.

tipologia di facciata 2 – prospetti con possibilità di modificazione limitata al soddisfacimento degli standard igienico sanitari, con l'obbligo di dimensioni congrue e appropriate nel rispetto del sistema delle partiture delle aperture esistenti (vedi rapporto altezza-larghezza) ad eccezione delle aperture sotto gronda che hanno l'obbligo di mantenere la partitura generale.

tipologia di facciata 3 – prospetti da ridefinire e reintegrare nella morfologia generale dei fronti con obbligo di studio delle aperture in relazione ai prospetti degli edifici circostanti e alle norme generali sulla partitura delle aperture.

b) Prescrizioni puntuali:

- elementi di particolare pregio architettonico con obbligo di conservazione
- elementi non originali ed incongrui, superfettazioni con obbligo di eliminazione e possibilità di inserimento di nuovi elementi che si integrino con l'intero fronte
- fronti o porzione di fronti con obbligo di studio delle aperture in relazione all'intero prospetto e ai prospetti degli edifici circostanti, con possibilità di realizzazione di nuove aperture e chiusura di altre
- apertura tamponata con obbligo di riapertura e mantenimento delle dimensioni originarie

3. Per i prospetti non riportati nelle relative tavole di modalità di intervento, si applicano le prescrizioni in merito, come indicato nel grado di intervento attribuito all'edificio.
4. Le prescrizioni contenute nelle tavole relative ai gradi di intervento sui prospetti sono prevalenti rispetto a quelle relative al grado di intervento previsto per gli edifici.
5. In generale tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, ove consentiti, comportano l'adeguamento alle prescrizioni di cui alle Tavole relative ai Gradi di intervento sui prospetti.
6. Ogni intervento su elementi del prospetto comporta l'adeguamento dell'intera facciata interessata alle prescrizioni sui prospetti di cui alle citate tavole grafiche ed al presente articolo.
7. Indipendentemente da quanto ivi prescritto è sempre possibile ripristinare elementi o situazioni precedentemente esistenti relative ai prospetti, purché essi siano documentati adeguatamente con fotografie, tavole grafiche o documentazione storica.
8. Per quanto concerne la realizzazione di nuove aperture esse sono in via di massima consentite purché siano rispettati gli assi orizzontali e verticali esistenti, e siano correlabili a quelle esistenti quanto all'altezza di imposta delle soglie e alla dimensione delle aperture.
9. In generale, ove si intervenga sulle aperture relative ai prospetti, in tutto il Centro Storico (zona A) il rapporto tra altezza (h) e larghezza delle aperture (l) deve rispettare i seguenti limiti:

$$1,7 \leq h/l \leq 3,0$$

10. In generale è ammessa l'apertura di finestre sottogronda, purché nel rispetto della partitura (assi verticali) delle aperture esistenti.
11. Sulle falde di copertura relative ai prospetti su fronti stradali pubblici non è consentita la realizzazione di abbaini. Eventuali nuove aperture consentite in applicazione della prescrizioni per il Centro Storico dovranno essere realizzate con serramenti in pendenza di falda.
12. Non è consentito l'utilizzo di avvolgibili o tende alla veneziana per l'oscuramento delle finestre sui prospetti dell'intero Centro Storico: i serramenti esterni di questo tipo esistenti devono essere sostituiti nei casi di cui ai precedenti commi.
13. Sui prospetti di cui alle Tavole dei Gradi di intervento sui prospetti devono essere mantenuti i materiali esistenti relativi ad intonaci, rivestimenti, paramenti murari, decori e sottogronda.
14. Su tutti gli altri prospetti del Centro Storico i materiali relativi agli elementi di cui al comma precedente possono essere sostituiti con materiali di uso tradizionale: sono comunque vietati gli intonaci plastici ed i rivestimenti ceramici.
15. Ove l'intervento comporti la realizzazione di nuove aperture o la eliminazione di aperture esistenti è richiesta la redazione di uno studio unitario di facciata esteso all'intero prospetto che documenti, per quanto possibile, la situazione storica del prospetto e chiarisca la relazione tra proposta e situazione preesistente.
16. Ove l'intervento preveda l'alterazione del profilo verticale (skyline) dell'edificio, lo studio complessivo di facciata va esteso agli edifici contigui e in aderenza.
17. Per il rilascio dei titoli abilitativi, l'utilizzo dei colori di facciate su superfici intonacate dovrà essere riportato negli elaborati di progetto per la verifica di compatibilità con l'intorno urbano espressa dall'Ufficio Tecnico Comunale.

### **ART. 31. AREE INEDIFICATE ALL'INTERNO DELLE ZONE A**

1. Le aree private non utilizzate per l'edificazione, individuate nelle Tavole del centro storico, devono in via di massima essere mantenute libere, salvo quanto previsto dalle presenti norme per i casi di trasferimenti volumetrici, di cui al successivo ART. 32 o di demolizione e ricostruzione, di cui al precedente ART. 30.

2. Su tali aree, ove esistenti, le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra vanno mantenute, restaurate o completate.
3. Ogni intervento sulle pavimentazioni delle aree private libere da edificazione all'interno della Zona A deve essere previsto con modalità e materiali compatibili o relazionabili rispetto all'edificio cui sono correlate e al suo contesto.
4. Non è consentito l'aumento della superficie impermeabile, fatta salva la realizzazione di percorsi veicolari e pedonali, per la parte strettamente necessaria a garantire accessibilità agli spazi privati interni e per la previsione di nuovi posti auto.
5. Nei centri minori nei quali le aree inedificate non sono analiticamente riportate, si applicano comunque le prescrizioni generali di cui al presente articolo.

#### **ART. 32. REGOLAMENTAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI NELLE ZONE A**

1. All'interno della Zona A del Piano delle Regole, indipendentemente dal tipo di intervento edilizio prescritto o programmato, la volumetria massima di progetto non può superare quella preesistente.
2. In caso di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti, le volumetrie esistenti possono essere recuperate in aggiunta ad altri edifici esistenti nell'ambito della stessa proprietà, purché in coerenza con il grado di vincolo (e gli interventi edilizi consentiti in connessione) loro attribuito.
3. Ove non siano presenti altri edifici cui sia possibile conferire le volumetrie risultanti da una demolizione senza ricostruzione, secondo quanto previsto al comma precedente, esse possono essere conferite ad altri edifici, purché contigui, previo accordo tra le proprietà rispettive e sempre nel rispetto dei gradi di vincolo attribuiti agli edifici.
4. A tutti gli edifici assoggettati al grado di vincolo 2, 3 e 4 di cui all'ART. 29 è attribuita la facoltà di incremento volumetrico pari al 5% dell'esistente e con un massimo inderogabile di mc 60, per adeguamenti tipologici ed igienico sanitari, da utilizzarsi una sola volta e, per gli edifici con grado di vincolo 3 e 4 solo in concomitanza con interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, in quanto consentiti.
5. L'incremento volumetrico di cui al precedente comma non è sommabile al trasferimento volumetrico di cui ai commi 2 e 3 precedenti, che deve essere conteggiato, ove realizzato, per la verifica dei limiti quantitativi di cui allo stesso comma 4.

## TITOLO IIIB ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE, RICETTIVE E POLIFUNZIONALI DELLA CITTA' CONSOLIDATA

### ART. 33. ZONA B-Vp - VERDE PRIVATO

1. Questa zona è interessata da edificazione inserita in parchi, giardini e aree di interesse ambientale e vegetazionale. Sono consentiti interventi edilizi che comportino opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione e di adeguamento igienico e tecnologico.
2. Qualora gli interventi comportino l'abbattimento di alberi ad alto fusto e/o comunque di essenze arboree significative, questi dovranno preventivamente essere valutati ai sensi della disciplina del verde su aree private nel rispetto dei contenuti del Regolamento Edilizio Comunale vigente.
3. In dette zone, nel caso di interventi che comportino ristrutturazione urbanistica e/o comunque demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, con esclusione dell'incremento volumetrico previsto all'ART. 3, e delle autorimesse nella superficie massima pari a 1/mq ogni 10/mc di volume esistente, dedotta la superficie delle autorimesse esistenti, nel rispetto del rapporto di copertura massimo del 10% della superficie del lotto, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato a P.A. convenzionato preceduto da richiesta corredata da un progetto di massima planivolumetrico che consideri un'area di intervento avente St minimo di 2000mq, sul quale il Comune esprimerà le proprie determinazioni anche in relazione al perimetro di edificazione proposto ed agli indirizzi per la predisposizione del piano medesimo nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

<b>If</b>	0,30 mc./mq	indice di densità fondiaria
<b>H</b>	5,00 ml	altezza massima delle costruzioni
<b>Rc</b>	10%	rapporto di copertura
<b>Dc</b>	5,00 ml	distanza dai confini di proprietà
<b>Ds</b>	5,00 ml	distanza dalla sede stradale
<b>Ipf</b>	75%	indice di permeabilità fondiaria
<b>Da</b>	1 albero/arbusto	100 mq di Sf

4. Limitatamente a comparti:
  - a) non inferiori a mq. 1000, ferma restando l'area minima di intervento come sopra definita, tale dimensione può essere raggiunta mediante l'asservimento volumetrico di altri sedimi della medesima proprietà all'interno della zona BVp, omogeneamente campita nelle tavole di azzonamento. Non costituiscono elementi di discontinuità della zona le strade interposte, le linee ferroviarie, i corsi d'acqua ed ogni altro elemento naturale. L'indice di utilizzazione delle aree asservite è ridotto del 10%. L'atto di asservimento volumetrico deve comportare la dichiarazione di inedificabilità del sedime asservito ed essere trascritto in forma pubblica. Tali interventi si attuano con permesso di costruire convenzionato.
  - b) non inferiori a mq 1.000, laddove sia dimostrata la preesistenza delle urbanizzazioni primarie è possibile intervenire con indice di utilizzazione delle aree ridotto del 20% mediante permesso di costruire convenzionato atto a sviluppare le prescrizioni della presente declaratoria.
  - c) superiori a mq. 10.000 e/o con carattere di ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione, la destinazione residenziale non potrà superare l' 80% del volume complessivo del comparto. Per la volumetria residua sono ammesse esclusivamente destinazioni agrituristiche, servizi per il tempo libero, servizi turistici.

5. In questi casi il P.A. corredato dalle indagini idrogeologiche dei sedimenti oggetto di trasformazione fisica e dalla indicazione delle modalità di scarico dei reflui nonché della loro compatibilità ai sensi delle vigenti normative, dovrà indicare:
- i coni visuali, rispetto alle presenze di rilevanza paesaggistica e ambientale, lago, sistema collinare e montano, corsi d'acqua, nuclei abitati di antica formazione;
  - biotopi e geotopi più significativi da salvaguardare;
  - le modifiche altimetriche portate allo stato di fatto dei terreni;
  - gli accessi, i percorsi pedonali, i parcheggi di pertinenza;
  - le sistemazioni a verde con l'ubicazione delle essenze arboree utilizzate.
6. La volumetria totale che si genera con l'applicazione dell'indice volumetrico è da intendersi comprensiva del volume esistente nell'ambito del P.A. così come definito dall'Amministrazione Comunale in sede di preventiva autorizzazione degli interventi. L'attuazione del P.A. è subordinata alla dimostrazione della preesistenza o delle modalità di costruzione delle urbanizzazioni primarie, a completo carico e onere dell'operatore. La compatibilità degli interventi nei P.A. con le urbanizzazioni, dovrà essere accertata con gli enti gestori dei servizi di rete. Nel caso che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente necessarie e realizzabili siano ritenute dal Comune di interesse generale, nella convenzione di P.A. regolante gli interventi sarà richiesto l'uso pubblico gratuito di tutte o parte delle infrastrutture realizzate, da concedersi dai soggetti attuatori. Il progetto del P.A. dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione ambientale in cui siano specificate le essenze arboree da piantumare, la loro posizione, gli elementi di arredo (fontane, sentieri, corpi illuminanti, panchine, etc.) da assumere quali elementi vincolanti nella fase attuativa. In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.
7. Nelle zone BVP sono poi individuati ambiti a disciplina specifica in ragione delle particolari condizioni di intervento:
- BVP – 1 via Belvedere: l'ambito perimetrato nell'azonamento del Piano delle Regole è attuabile mediante Permesso di Costruire convenzionato per la preventiva realizzazione della rete fognaria.
  - BVP – 2 vicolo Marangone: l'ambito perimetrato nell'azonamento del Piano delle Regole è attuabile mediante Permesso di Costruire convenzionato per la preventiva realizzazione della rete fognaria.

#### **ART. 34. VILLE DI PREGIO E IMMOBILI DI INTERESSE ARCHITETTONICO AMBIENTALE**

1. Nelle tavole di azionamento sono individuati gli immobili di rilevante pregio architettonico e ambientale suddivisi sulla base delle seguenti categorie:
- A1): Ville con parco di pregio;
  - A2): Parco di pregio;
  - B): Episodi strutturanti il paesaggio urbano;
  - B1): Edifici o complessi di particolare significato per la lettura dei caratteri morfologici della città otto-novecentesca;
  - B2): Edifici il cui valore in termini di memoria deve essere conservato
2. Per gli edifici compresi nella categoria A1) non è ammessa la demolizione con ricostruzione e non sono consentiti ampliamenti. Non si applicano inoltre gli incrementi ammessi dalle presenti norme per gli edifici uni e bifamiliari.

3. Per gli edifici compresi all'interno di parchi di pregio di cui alla categoria A2) ogni intervento edilizio dovrà essere finalizzato al rispetto degli elementi costruttivi e costitutivi delle facciate e delle coperture, e ogni eventuale integrazione dovrà risultare consona al contesto ambientale e/o al paesaggio urbano di riferimento, senza compromettere le parti a verde, gli elementi vegetazionali e, in generale, la composizione formale del Parco. Le alberature d'alto fusto presenti sono sottoposte a quanto disciplinato all'ART. 57 delle presenti norme.
4. Per gli edifici compresi nella categoria B) gli interventi ammessi dovranno essere parte attiva e integrante di processi di riqualificazione urbana, mediante titolo abilitativo convenzionato, con i seguenti obiettivi:
  - partecipare a progetti di riqualificazione urbana complessiva anche attraverso la corresponsione di oneri di urbanizzazione;
  - sviluppare un progetto autonomo volto ad adeguare l'immobile e gli spazi di pertinenza ai principi informativi del progetto pubblico;
  - favorire la possibilità di interconnessione funzionale fra gli spazi e le aree di pertinenza privata con le aree pubbliche, per agevolare processi di animazione urbana e di valorizzazione del patrimonio pubblico e privato.
5. Per gli edifici compresi nella categoria B1) non è ammessa la demolizione con ricostruzione e non sono consentiti ampliamenti. Ogni intervento edilizio dovrà essere finalizzato al rispetto degli elementi costruttivi, costitutivi e morfologici - decorativi di facciate, coperture e dei principali ambienti interni ( es. lucernari, verande ecc.) e, ogni eventuale integrazione, dovrà risultare consona al contesto ambientale e/o al paesaggio urbano di riferimento.
6. In tutte le tipologie di edifici di cui al comma 1 non si applica quanto previsto agli artt. 64 comma 1 seconda parte del periodo della legge 12/2005 e s.m.i., ovvero per il recupero dei sottotetti non è ammessa la deroga all'altezza esistente o a quella massima eventualmente prevista dalle presenti norme; sono fatte salve specifiche disposizioni che rinviano alla valutazione di studio di insieme preliminare.
7. Alla documentazione necessaria all'istruttoria della pratica edilizia di cui alle categorie A1, A2, B e B1 dovrà essere allegato un adeguato rilievo fotografico e la Scheda tipo di rilievo del patrimonio ambientale e paesaggistico del Comune di Luino (vedi allegato 2 alle presenti norme).
8. Gli edifici compresi nella categoria B2 rappresentano edifici il cui valore in termini di memoria può essere riproposto anche mediante rigenerazione del volume originario esplicitando il significato iconico utile da conservare in termini di sopravvivenza della sola facciata ovvero del sedime da tradurre in spazio pubblico, ovvero ancora dei riferimenti caposaldo del quadro urbano di riferimento che si intendono conservare.

#### **ART. 35. ZONA VPV - VERDE PRIVATO VINCOLATO**

1. Le zone a verde privato vincolato sono contraddistinte sulle tavole di azionamento dalla sigla VPV e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'ART. 5 delle presenti norme.
2. Sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati.
3. Fatti salvi gli ampliamenti una tantum previsti all'ART. 3 della presente normativa, in tali zone non è consentita alcuna edificazione, salvo quanto di seguito specificato.
4. E' permessa la realizzazione di:
  - attrezzature sportive scoperte ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui l'area a verde è pertinenza.
  - locali accessori di deposito attrezzi, tettoie e simili, come previsti dall'ART. 10 delle presenti norme;

- sono ammesse pavimentazioni di viottoli o viali di accesso al fabbricato di tipo permeabile e nel caso in cui la loro realizzazione non comprometta il patrimonio arboreo insistente sull'area.

5. Sono identificati, con apposita simbologia, edifici denominati RSI - sicurezza insediativa.

VPV RSI 1 Grotto - Processo di rigenerazione della volumetria del "Grotto" la cui funzione è venuta meno in relazione alla vicinanza con la galleria stradale con riconversione di parte del sedime in spazi a parcheggio pubblico. Il progetto di rigenerazione delle volumetrie ex Grotto nel perimetro individuato è da valutarsi nel più ampio quadro di sostenibilità ambientale, paesaggistico, idrogeologico. La quota di rigenerazione volumetrica, pari al 50% del volume dell'ex Grotto, potrà afferire all'ampliamento della casa cosiddetta Leonardo (individuata con asterisco) nella zona non interessata dal vincolo PIF. L'attuazione avverrà tramite P di C convenzionato ponendo particolare attenzione alla dimostrazione della sostenibilità alle seguenti attività da attuarsi nell'ambito della convenzione per lo sviluppo del progetto:

- 1) realizzazione del promesso parcheggio fronte lago;
- 2) consolidamento sufficiente a garantire accessibilità rispetto al recente ampliamento della strada statale;
- 3) realizzazione ed adeguamento al sistema fognario, acquedottistico ed impiantistico.

VPV RSI 2 VIA BERRA - Processo di rigenerazione mediante demolizione e ricollocazione di volume esistente ad ingombro del rettilineo stradale. In considerazione della particolare giacitura del complesso e della geografia delle proprietà l'intervento dovrà prevedere:

- 1) spostamento volumetrico al di fuori del vincolo cimiteriale;
- 2) assunzione degli eventuali accordi civilistici per le costruzioni a confine (spostamento virtuale della linea di confine);
- 3) rettifica stradale garantendo la modulazione della velocità conservando, possibilmente, l'effetto restringimento controllato.

VPV – RSI 3: processo di rigenerazione fabbricato rurale in via Europa Unita.

In considerazione del suo ruolo iconico - tipologico per la memoria dell'architettura rurale del luogo, la rigenerazione del volume esistente è graduata in relazione alla proposta progettuale premiando ogni utile conservazione anche solo archetipale del presidio insediativo originario. Il recupero dell'edificio può avvenire secondo le seguenti modalità con esclusione dell'incremento di cui all'art.3 delle NT:

- 1) recupero del 100% del volume anche con traslazione volumetrica nei lotti confinanti con l'obbligo di riutilizzare almeno parzialmente il materiale lapideo di recupero per mantenere la memoria del luogo;
- 2) recupero di una volumetria aggiuntiva e premiale fino al 75% del volume esistente con traslazione volumetrica nei lotti confinanti laddove sia assicurato il recupero e restauro dell'edificio rurale esistente. Il recupero dell'edificio esistente potrà essere anche parziale laddove il progetto, sulla scorta di una approfondita ricerca storica, assicuri il mantenimento dell'origine insediativa.

L'intervento è assoggettato a P di C convenzionato al fine di impegnare le proprietà coinvolte a realizzare urbanizzazioni primarie, accessi e regolare ogni dettaglio civilistico conseguente.

#### **ART. 35. Bis VERDE URBANO DI CONNESSIONE ECOLOGICA**

1. Sono aree urbane di particolare interesse dal punto di vista ambientale in quanto interessate da aree boscate, aree libere utilizzate prevalentemente quali giardini e parchi di significativa consistenza nei medesimi ambiti territoriali, nel complesso costituenti una parte di territorio di rilevante valenza ambientale. Tale ambito necessita di essere posto sotto tutela in quanto rappresenta un corridoio ecologico che si sviluppa su aree di proprietà privata.
2. Gli interventi in detta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate. Tale valutazione avviene in riguardo agli elementi di salvaguardia dell'ambiente e del patrimonio forestale, sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.
3. Tali aree sono da mantenere allo stato attuale evitando la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. È vietato l'aumento della impermeabilizzazione dei suoli attraverso la realizzazione pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.

#### **ART. 36. ZONE B DI COMPLETAMENTO**

1. La destinazione d'uso di queste zone è quella prevista dall'ART. 5 delle presenti Norme.
2. In queste zone il Piano si attua di norma mediante permesso di costruire, nel rispetto degli indici di seguito indicati.
3. Nei casi esplicitamente individuati con simbolo grafico nelle tavole di azionamento, l'intervento è attuabile con permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà prevedere il vincolo di cessione dell'area a servizi se e quando indicata in cartografia, la realizzazione delle opere pubbliche previste nel presente articolo, comunque a onere e carico del soggetto attuatore, che nella loro totalità possono essere scorporate dagli oneri di urbanizzazione, o altri impegni che vincolano la realizzazione degli interventi.
4. L'indice di sfruttamento fondiario è quello relativo alla zona entro la quale le aree sono collocate, mentre gli specifici impegni richiesti ad ogni area sono i seguenti:

B1-3 e B2-4 Deposito auto e officina: obbligo di trasferimento delle attività di deposito, manutenzione, movimentazione di autobus e automezzi da trasporto in zona produttiva esistente (zone D) o prevista (zone TR) nei casi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e recupero delle volumetrie degli edifici adibiti alle suddette attività. Al permesso di costruire convenzionato dovrà essere allegata la documentazione che attesti il luogo e le modalità del trasferimento delle attività esistenti.

B2-5 - Voldomino – Via Asmara: B2 parcheggio pubblico da realizzare e cedere al Comune.

B2-6 - Voldomino – Via Campaccio: B2 realizzazione strada di accesso e parcheggio da cedere al Comune.

B2-7 - Voldomino - Via La Pezza: B2 realizzazione parcheggio pubblico da cedere al Comune.

B2-8 - Luino – Via Moncucco (area adiacente la Parrocchia di Nostra Signora di Lourdes): B2 realizzazione parcheggio da cedere al Comune

B2-9 - Luino – Via Molinetto: B2 allargamento strada comunale e realizzazione tratto fognario con cessione aree di sedime al Comune.

B2-10 - Luino – Via S. Onofrio/Via Isola dei Fiori: B1 cessione al Comune dell'area indicata in azzonamento utile alla realizzazione di spazi a verde attrezzato da integrare con le aree già di proprietà comunale. E' possibile, in sede di Permesso di Costruire convenzionato, riorganizzare le aree indicate in cartografia in cessione al comune riposizionando il volume edificabile complessivamente assegnato ed al lordo delle volumetrie esistenti, comunque oggetto di possibile rigenerazione, coinvolgendo le aree indicate come Verde di connessione ecologica.

Il corridoio che risulta compreso tra il nodo della mobilità sostenibile e dolce di piazza Marconi con il fronte Lago del Parco a Lago inquadrato nella transition AREA del Programma MAB-UNESCO Valli del Ticino – Val Grande è di particolare rilevanza: la specifica esigenza è quella di attuare la realizzazione del corridoio con auspicabile impulso privato.

La proposta di spostare la volumetria è coniugabile con la sopravvenuta esigenza di attuare il Verde Urbano di Connessione Ecologica.

5. I parametri urbanistici ed edilizi delle zone B sono di seguito indicati:

**Per le zone B1**

<b>If</b>	1,50 mc./mq.	indice di densità fondiaria
<b>H</b>	13,00 ml.	altezza massima delle costruzioni:
<b>Rc</b>	1/2	rapporto massimo di copertura
<b>Dc</b>	5,00 ml.	distanza dai confini di proprietà
<b>Ds</b>	5,00 ml.	distanza minima dalla sede strade
<b>Da</b>	1 albero/arbusto	200 mq di Sf

**Per le zone B2**

<b>If</b>	0,80 mc./mq.	indice di densità fondiaria
<b>H</b>	6,50 ml.	altezza massima delle costruzioni:
<b>Rc</b>	20%	rapporto massimo di copertura
<b>Dc</b>	5,00 ml.	distanza dai confini di proprietà
<b>Ds</b>	5,00 ml.	distanza minima dalla sede strade
<b>Da</b>	1 albero/arbusto	200 mq di Sf

**Per le zone B3**

<b>If</b>	0,50 mc./mq.	indice di densità fondiaria
<b>H</b>	5,50 ml.	altezza massima delle costruzioni:
<b>Rc</b>	20%	rapporto massimo di copertura
<b>Dc</b>	5,00 ml.	distanza dai confini di proprietà
<b>Ds</b>	5,00 ml.	distanza minima dalla sede strade
<b>Da</b>	1 albero/arbusto	200 mq di Sf

**ART. 37. ZONA BT - TURISTICO-ALBERGHIERA ESISTENTE**

1. La zona comprende gli insediamenti di carattere turistico-alberghiero esistenti, così come disciplinati e classificati dalla L.R. n. 15/2007 e successive integrazioni e modificazioni, delimitati con apposita simbologia nelle tavole di Piano. In tale zona si applica l'art. 22 comma 2, lett. a) della stessa L.R. n. 15/2007, mentre le tipologie degli insediamenti sono quelle indicate all'articolo 23.
2. Gli interventi comportano la verifica della dotazione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico in riguardo alla destinazione d'uso e sono subordinati a Piano Attuativo per l'applicazione dell'ultimo comma del presente articolo.
3. Nelle zone di cui al presente articolo si applicano i seguenti parametri urbanistici.

<b>If</b>	2,50 mc./mq.	indice di edificazione fondiaria
<b>H</b>	13,00 ml.	altezza massima delle costruzioni:
<b>Rc</b>	1/2	rapporto massimo di copertura
<b>Dc</b>	5,00 ml.	distanza dai confini di proprietà
<b>Ds</b>	5,00 ml.	distanza minima dalla sede strade

4. Negli spazi aperti dei lotti compresi nelle presenti zone possono essere realizzate strutture temporanee, esclusivamente connesse alla funzione ricettiva e alberghiera, per un massimo del 20% della superficie scoperta, compatibilmente con la salvaguardia dei giardini interessati.
5. Nelle tavole di azionamento è individuata una zona speciale BTL - Turistico Esistente Lungolago al cui interno sono individuate le seguenti disposizioni:
  - nella zona sono compresi gli insediamenti di carattere turistico esistenti nella zona del lungolago con destinazione ricreativa, bar ristoranti ovvero di complemento con le funzioni disciplinate e classificate dalla L.R. n. 15/2007 e successive integrazioni e modificazioni.
  - E' ammesso l'adeguamento funzionale mediante incremento del volume esistente, da utilizzare nell'ambito del complesso immobiliare da proporre previo studio di insieme preordinato a definire i profili architettonici da sviluppare in condivisione con l'adiacente proprietà pubblica; tale adeguamento funzionale potrà comportare la più appropriata ricollocazione di volumi accessori e pertinenziali - eventualmente afferenti in modo superfetativo l'edificio principale - e l'incremento di volume, fino al 20%.
  - Richiamando le indicazioni del PTR in merito alla opportunità di limitare l'altezza degli edifici lungo il fronte lago, la profilazione architettonica degli interventi ammessi dovrà rispettare tali indicazioni e ciò sarà oggetto di specifica valutazione dello studio di insieme di cui al punto precedente.
  - Per gli immobili identificati con specifica simbologia e qualificati come "episodio strutturante il paesaggio urbano" si applica la specifica disciplina prevista dall'ART. 34 delle presenti norme.
  - La compatibilità paesaggistica del progetto è assoggettata alle procedure di rito e alle competenti autorità preposte alla salvaguardia e valorizzazione delle zone vincolate".
  - Qualsiasi trasformazione è soggetta ad autorizzazione paesaggistica ex art. 146 e 159 del D .lgs 42/04.

**ART. 38. ZONA D - PRODUTTIVO ESISTENTE**

1. Sono le aree destinate agli insediamenti produttivi per le attività industriali, artigianali, e per la produzione di servizi. In queste aree sono ammesse, oltre alle nuove costruzioni, il mantenimento, l'ampliamento e la trasformazione degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti indici:

<b>H</b>	10,00 ml.	altezza massima delle costruzioni: ad esclusione di impianti tecnologici
<b>If</b>	0,70 mq/mq	indice di edificazione fondiaria
<b>Rc</b>	70%	rapporto massimo di copertura
<b>Dc</b>	distanza dai confini di proprietà: ml. 10,00 per zone non ricomprese tra quelle produttive ml. 5,00 negli altri casi	
<b>Ds</b>	distanza minima dalla sede strade: ml. 10,00 per sezioni stradali superiori a ml. 15,00 ml. 7,50 per sezioni stradali tra 7,00 e 15,00 ml. ml. 5,00 per sezioni stradali inferiori a ml. 7,00.	

2. Non è consentito l'insediamento di industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 5/09/94 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS, nelle aree produttive comprese nel centro edificato in osservanza dello stesso T.U.LL.SS e dell'art.2.7.3.3. del regolamento comunale di igiene. Ciò con esclusione di quanto previsto per l'attuazione del PL industriale 1 di via Gorizia di cui alla convenzione urbanistica con il Comune di Luino sottoscritta in data 19 febbraio 2004 registrata in data 8/03/04n. 79, quindi fatta salva l'Aut. Provincia di Varese N. 1534 del 28/03/06 e successive modifiche ed integrazioni.
3. All'interno degli indici di zona, è ammessa per ogni unità produttiva, una superficie di mq. 140 di SL per la residenza del titolare o di addetti alla custodia.
4. Per la destinazione "produzione di servizi", si applicano i contributi concessori previsti per il terziario.
5. Sono comunque ammessi esercizi commerciali di vicinato
6. Nel caso esplicitamente individuato con simbolo grafico nelle tavole di azionamento, l'intervento è attuabile con permesso di costruire convenzionato. L'indice di sfruttamento fondiario è quello relativo alla tabella del comma 1 mentre la modalità applicativa è la seguente:  
D – 11 – Voldomino – Via Gorizia: la volumetria ottenibile con l'applicazione dell'indice volumetrico sull'intera area perimetrata dovrà essere concentrata nella sola area individuata come zona D lasciando non edificata l'area contraddistinta graficamente come Verde Privato Vincolato.
7. In caso di dismissione di un complesso industriale la rigenerazione urbana volta a rimodulare funzioni, distribuzione interna, demolizioni e miglioramenti ambientali deve essere preceduta da uno studio di insieme e gli interventi, attuabili mediante Permesso di costruire convenzionato, potranno prevedere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione per eventuali miglioramenti ambientali secondo quanto previsto dal comma 5 dell'art. 21 della LR n. 26/03.

**ART. 39. ZONA D1 – ARTIGIANALE PER CANTIERISTICA NAVALE**

1. Aree destinate ad attività artigianali di ricovero, manutenzione, riparazione e nuova costruzione di barche e natanti. In queste aree è ammesso il mantenimento e la ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

<b>H</b>	esistente	altezza massima delle costruzioni
<b>If</b>	Esistente con incremento massimo del 10%	indice di edificazione fondiaria
<b>Rc</b>	Esistente incrementabile fino ad un indice massimo del 40%	rapporto massimo di copertura
<b>Dc</b>	distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00	
<b>Ds</b>	distanza minima dalla sede strade: ml. 10,00 per sezioni stradali superiori a ml. 15,00 ml. 7,50 per sezioni stradali tra 7,00 e 15,00 ml. ml. 5,00 per sezioni stradali inferiori a ml. 7,00.	

Il proseguimento dell'attività in essere è vincolato al rispetto delle normative in vigore in materia di tutela delle acque e del suolo.

**ART. 40. D2 - ZONA SPECIALE PER L'ENERGIA RINNOVABILE**

1. Zona destinata ad attività esistenti per la produzione di energia rinnovabile, per la quale è previsto il mantenimento delle attività in essere fino al suo esaurimento funzionale (fine ciclo-vita). Quali indicazioni comunali nell'ambito dei procedimenti speciali sottesi alle autorizzazioni in materia di energie rinnovabili, avuto riguardo della presenza della RER di primo livello si pone l'attenzione affinché il rinnovo del ciclo di vita dell'impianto preveda un abbattimento dell'attuale copertura dei pannelli del 30% correlato all'efficientamento energetico.
2. Eventuali nuovi insediamenti, comunque destinati allo svolgimento di attività per la produzione di energia rinnovabile, possono essere autorizzati esclusivamente in presenza di uno specifico studio ambientale che garantisca una adeguata salvaguardia delle esigenze poste dalla presenza della Rete Ecologica Regionale, ovvero mantenga corridoi ecologici inedificati equipaggiati per favorire il passaggio di elementi faunistici e della flora della zona.
3. La superficie coperta per gli interventi di cui al precedente comma 2 non potrà essere superiore a 1/3 della St attualmente occupata dall'insediamento per pannelli fotovoltaici.
4. E' altresì prevista la realizzazione di un impianto per la distribuzione di carburante comprensivo della distribuzione di gas metano, da realizzare lungo la strada esistente, Via Gorizia, e comunque nel rispetto di quanto già previsto al precedente comma 2 in materia di RER.
5. I parametri urbanistici ed edilizi per l'intervento di cui al precedente comma 4 sono i seguenti:  
Superficie massima dell'insediamento: 1/3 della St libera dagli impianti fotovoltaici  
SL max: 400 mq di SL

R.C. max: 30% Sf

Altezze max: m. 5,00

E' previsto uno specifico incentivo nel caso in cui si realizzino le seguenti condizioni:

- Formulazione di una proposta, sempre di impulso privato, che contempli presenza di un distributore in zona porto Lido anche a servizio del porto e spostamento del distributore attualmente situato in viale Dante.

L'incentivo prevedrà:

	incentivo rispetto ai parametri della norma punto 5	
	SL	IC
Punteggio nella scheda di valutazione di impatto paesistico superiore al minimo richiesto	Incremento del 60%	Fino al 40% della Sf
In caso di trasferimento per chiusura di stazione di distribuzione carburante da altro luogo del territorio comunale	Incremento del 30%	Fino a 60% della Sf

6. L'attuazione dell'intervento è correlata all'impegno a onere e carico dell'Operatore di provvedere alla sistemazione del rapporto tra l'areale D2 con gli spazi pubblici e segnatamente:
- a. Adeguamento di cablaggi e linee elettriche aeree;
  - b. Miglioramento delle protezioni stradali dal fossato che delimita parte dell'areale;
  - c. Cessione al Comune quale area per urbanizzazioni primaria della superficie necessaria ad adeguare l'accesso al Parco del Margorabbia
  - d. Verifica dello stato inquinologico del sito prima della realizzazione degli interventi

#### **ART. 41. ZONE DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE (MA)**

1. Sono zone caratterizzate dalla presenza di impianti dismessi o da dismettere in quanto in contrasto o a rischio ambientale.
2. In tali zone, ad eccezione dell'ordinaria manutenzione, ogni intervento è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato con prevalente funzione di recupero ambientale ed esteso all'ambito riportato nelle tavole di azionamento.
3. All'interno di tali iniziative, in considerazione degli oneri di recupero ambientale, sono ammessi limitati interventi edilizi secondo i seguenti parametri e destinazioni:

##### Zona MA 1 – Deposito infiammabili

Destinazione residenziale

It = 0,3 mc/mq

H max = 7,50 m

4. Qualunque intervento di trasformazione è comunque subordinato alla bonifica delle aree interessate , nei casi in cui tale procedura sia richiesta dalle normative vigenti.

Zona MA 2 – Depositi rurali fatiscenti lungo la strada

Destinazione residenziale

It = 0,3 mc/mq

H max = 7,50 m

5. Qualunque intervento di trasformazione è comunque subordinato alla bonifica delle aree interessate, nei casi in cui tale procedura sia richiesta dalle normative vigenti.

**TITOLO IIIC - ZONE AGRICOLE E DI INTERESSE AMBIENTALE****ART. 42. ZONA E1 – AGRICOLA**

1. Nella zona agricola "E" sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all' articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali come indicate nei precedenti articoli.
3. L'edificazione nelle zone agricole è sottoposta a quanto previsto dal Titolo III - parte II (art. 59 e seguenti) della legge 12/2005.
4. La distanza minima, per i soli edifici non utilizzati per l'allevamento del bestiame, dalle strade (Ds) e dai confini (Dcf) è di ml. 5,00. Le distanze degli edifici utilizzati per il ricovero del bestiame devono attenersi ai regolamenti d'igiene provinciali e comunali.
5. Lo smaltimento delle acque di rifiuto deve avvenire secondo le norme vigenti in materia.
6. Il planivolumetrico dovrà essere corredato da uno schema di impegno unilaterale d'obbligo per gli interventi ex L. 12/2005 e da uno schema di convenzione per gli interventi agrituristici, regolante gli interventi, in particolare per quanto riguarda le destinazioni d'uso specifiche degli immobili interessati, l'accessibilità, la dotazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria e, ove occorra, secondaria esistenti e/o previste; la realizzazione di tali opere sarà a totale cura e spese del richiedente.
7. Gli atti di impegno e la convenzione dovranno essere registrati e trascritti nei registri immobiliari.
8. Le costruzioni dovranno essere rispettose delle tipologie e del carattere rurale tradizionale. Sono vietate coperture in materiale traslucido riflettente, finestre monoblocco, balconi e parapetti pieni, e quant'altro non sufficientemente coordinato e inseribile correttamente nel contesto ambientale d'intorno. Ovvero dovrà essere dimostrata nell'architettura la corretta applicazione del linguaggio nello sviluppo delle diverse strutture funzionali.
9. Gli edifici esistenti in tale zona alla data di adozione del PGT 2013 e singolarmente numerati nella Tav. C.3 e nelle schede di rilevazione di cui agli allegati C.3.a1/a2/a3 possono essere mantenuti con la destinazione d'uso in essere alla stessa data.
10. Per tali edifici, in quanto esterni alle aziende agricole classificate attive e definiti non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto agli artt. 59 e 60 della L.R. 12/2005.
11. Per favorire gli interventi di ristrutturazione funzionale, di adeguamento igienico sanitario e tipologico degli edifici esistenti e registrati nella Tav. C.3 e nelle schede di rilevazione di cui agli allegati C.3.a1/a2/a3 come destinati a residenza, è consentito un incremento della volumetria nella misura massima del 15% di quella esistente.
12. Per gli edifici accessori sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
13. Tale incremento non comprende la realizzazione di autorimesse pertinenziali, nei limiti di 1mq/10 mc di costruzione , ai sensi della L.122/89. Per la dotazione ulteriore di autorimesse è ammesso il trasferimento delle superfici coperte dei fabbricati accessori esistenti all'interno dei lotti di proprietà.
14. E' ammesso il ripristino degli edifici rurali dismessi, costituenti gli originari presidi del territorio agricolo, analiticamente identificati nella Tav. C3 come residenziali o promovibili a residenziali.

In ragione del loro valore morfologico-ambientale, il recupero di tali immobili dovrà seguire le disposizioni di intervento di cui all'ART. 29 con le specificazioni relative agli "Edifici di Grado 3 con obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni e delle tecnologie costruttive originarie". Per tali edifici è ammesso un incremento volumetrico una tantum pari al 15% della volumetria esistente, in caso di ristrutturazione organica dell'immobile per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, comunque nel rispetto dell'originaria morfologia dell'edificio. Ai fini della dotazione dei servizi primari essenziali come acquedotto, strada, fognatura ecc, nel rispetto delle norme di legge, gli interventi di recupero come sopra ammessi sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato subordinato alla piena assunzione in carico di ogni onere per la sua realizzazione. Anche per tali edifici, qualora non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto agli artt.59 e 60 della L.R. 12/2005.

15. Nelle aree ricadenti all'interno dei varchi ecologici, così come identificati nella tavola A18 Carta dei vincoli, è vietata ogni edificazione. Tali aree potranno contribuire alla quantificazione della superficie aziendale delle imprese agricole anche se le edificazioni verranno realizzate esternamente ai varchi stessi.

### **ART. 43. ZONA E2 - BOSCHIVA**

1. Si tratta di zone prevalentemente a bosco in gran parte soggette a vincolo idrogeologico. In tali zone è vietata ogni forma di edificazione e di trasformazione d'uso del territorio. Sono ammesse soltanto opere connesse con la manutenzione dei boschi nel rispetto di quanto previsto dalle leggi regionali 12/2005 e forestale 31/2008.
2. Gli edifici esistenti in tale zona alla data di adozione del PGT 2013 e singolarmente numerati nella tavola C.3 e nelle schede di rilevazione di cui all'allegato C.3.b possono essere mantenuti con la destinazione d'uso in essere alla stessa data.
3. Per tali edifici, in quanto esterni alle aziende agricole classificate attive e definiti non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto agli artt.59 e 60 della L.R. 12/2005..
4. Per favorire gli interventi di ristrutturazione funzionale, di adeguamento igienico sanitario e tipologico degli edifici residenziali esistenti e registrati nella Tav. C.3 e nelle schede di rilevazione di cui all'allegato C.3.b, è consentito un incremento della volumetria nella misura massima del 15% di quella esistente.
5. Per gli edifici accessori sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Tale incremento non comprende la realizzazione di autorimesse pertinenziali, nei limiti di 1mq/10 mc di costruzione, ai sensi della L.122/89. Per la dotazione ulteriore di autorimesse è ammesso il trasferimento delle superfici coperte dei fabbricati accessori esistenti all'interno dei lotti di proprietà.
7. E' ammesso il ripristino degli edifici rurali dismessi, costituenti gli originari presidi del territorio agricolo, analiticamente identificati nella Tav. C3 come residenziali o promuovibili a residenziali. In ragione del loro valore morfologico-ambientale, il recupero di tali immobili dovrà seguire le disposizioni di intervento di cui all'ART. 29, con le specificazioni relative agli "Edifici di Grado 3 con obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni e delle tecnologie costruttive originarie". Per tali edifici è ammesso un incremento volumetrico una tantum pari al 15% dell'esistente in caso di ristrutturazione organica dell'immobile per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, comunque nel rispetto dell'originaria morfologia dell'edificio. Ai fini della dotazione dei servizi primari essenziali come acquedotto, strada, fognatura ecc, nel rispetto delle norme di legge, gli interventi di recupero come sopra ammessi sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato subordinato alla piena assunzione in carico di ogni onere per la sua realizzazione. Anche per tali edifici, qualora non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto agli artt.59 e 60 della L.R. 12/2005.

**ART. 44. ZONA VPA - VERDE DI PROTEZIONE AMBIENTALE**

1. Sono aree agricole di particolare interesse dal punto di vista ambientale in quanto interessate da solchi vallivi, boschi, aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo - forestale e giardini e parchi di significativa consistenza nei medesimi ambiti territoriali, nel complesso costituenti una parte di territorio di rilevante valenza ambientale.
2. Fatto salvo quanto previsto ai successivi commi, che circostanziano le possibilità di intervento in queste aree a tutela dei valori ambientali e paesistici, nelle zone VPA è possibile condurre l'attività agricola così come definita al precedente ART. 42.
3. Gli interventi in detta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate. Tale valutazione avviene in riguardo agli elementi geologici e storici (quali cigli di terrazzamenti, solchi vallivi, alvei di corsi d'acqua preesistenze di utilizzazione del suolo a scopo agro-silvo-pastorale) e alla salvaguardia dell'ambiente lacuale e del patrimonio agro-forestale, sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.
4. Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.
5. Restano ferme le norme in materia di salvaguardia e protezione ambientale in riguardo al sistema dei vincoli ove insistenti.
6. Gli edifici esistenti in tale zona alla data di adozione del PGT 2013 e singolarmente numerati nella tavola C.3 e nelle schede di rilevazione di cui agli allegati C.3.c.1/c.2 possono essere mantenuti con la destinazione d'uso in essere alla stessa data. Su tali edifici possono essere eseguiti interventi fino alla lettera d) dell'articolo 27 della L.R. 12/2005. Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze da confini e/o da corsi d'acqua è ammessa la demolizione e ricostruzione con sagoma e sedime diversi, previo parere positivo della commissione del paesaggio.
7. Per tali edifici, in quanto esterni alle aziende agricole classificate attive e definiti non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto agli artt.59 e 60 della L.R. 12/2005.
8. Per favorire gli interventi di ristrutturazione funzionale, di adeguamento igienico sanitario e tipologico degli edifici esistenti e registrati nella citata Tav. C.3 di PGT come destinati a residenza, è consentito un incremento della volumetria nella misura massima del 15% di quella esistente.
9. Per gli edifici accessori sono ammesse esclusivamente opere fino alla lettera d) dell'articolo 27 della L.R. 12/2005. Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze da confini e/o da corsi d'acqua è ammessa la demolizione e ricostruzione con sagoma e sedime diversi, previo parere positivo della commissione del paesaggio.
10. Tale incremento non comprende la realizzazione di autorimesse pertinenziali, nei limiti di 1mq/10 mc di costruzione, ai sensi della L.122/89. Per la dotazione ulteriore di autorimesse è ammesso il trasferimento delle superfici coperte dei fabbricati accessori esistenti all'interno dei lotti di proprietà senza che questo determini un incremento della superficie coperta.
11. E' ammesso il ripristino degli edifici rurali dismessi, costituenti gli originari presidi del territorio agricolo, analiticamente identificati nella successiva Tav. C3 come residenziali o promuovibili a residenziali, mediante opere edilizie fino alla lettera d) dell'articolo 27 della L.R. 12/2005. In ragione del loro valore morfologico-ambientale, il recupero di tali immobili dovrà seguire le disposizioni di intervento di cui all'ART. 29, con le specificazioni relative agli "Edifici di Grado 3 con obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni e delle tecnologie costruttive originarie". Per tali edifici è ammesso un incremento volumetrico una tantum nella misura massima del 15% di quella esistente, in caso di ristrutturazione organica dell'immobile per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, comunque nel rispetto dell'originaria morfologia

dell'edificio. Ai fini della dotazione dei servizi primari essenziali come acquedotto, strada, fognatura ecc, nel rispetto delle norme di legge, gli interventi di recupero come sopra ammessi sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato subordinato alla piena assunzione in carico di ogni onere per la sua realizzazione. Anche per tali edifici, qualora non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto dagli artt. 59 e 60 della L.R. 12/2005.

**TITOLO IV - NORME PER IL COMMERCIO E ZONE SPECIALI****ART. 45. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

1. La realizzazione di Medie strutture di Vendita come definite dal D.Lgs. 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni sono ammesse nelle seguenti zone e con le seguenti limitazioni:
  - MSV comprese fra 250 e 500 mq di SV: in tutte le aree residenziali, produttive;
  - MSV superiori a 500 mq di SV: nelle aree di trasformazione del Documento di Piano come di seguito specificato.
2. Nelle aree di trasformazione, sono consentite anche destinazioni commerciali per medie strutture di vendita superiori a 500 mq di SV alle seguenti condizioni:
  - fino ad una dimensione massima di 2500 mq, nel caso di insediamenti nel sistema delle aree centrali come disciplinato dal Documento di Piano,
  - di 1500 mq di superficie di vendita nelle altre aree di trasformazione in cui è prevista una destinazione commerciale.
3. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 sono sottoposte alle seguenti limitazioni:
  - a) la proposta di insediamento di una nuova Media Struttura di Vendita di superficie compresa fra 1500 e 2500 mq, nei casi previsti dal precedente comma 1, o di insediamento di una MSV food maggiore di 500 mq di superficie di vendita, deve essere accompagnata da un progetto industriale che dimostri la fattiva integrazione fra la nuova struttura e gli esercizi commerciali esistenti, e il rispetto degli obiettivi del PGT relativi allo sviluppo del Mercato settimanale e alla creazione del cosiddetto "centro commerciale naturale" senza che ciò determini un aggravio della mobilità veicolare nelle zone centrali e privilegiando la mobilità lenta; ovvero per le MSV food maggiori di mq 500 ammesse negli ambiti di trasformazione esterni dovrà essere dimostrata l'utilità pubblica conseguibile anche mediante azioni indirette ma utili ai fini della mobilità urbana.
4. Nel caso di medie strutture con superficie di vendita superiore a 500 mq le aree da destinare a servizi pubblici (standard) nella misura prevista dalle vigenti norme, devono essere destinate a parcheggio pubblico e reperite nell'ambito del piano attuativo così come stabilito nel Piano dei Servizi.
5. Considerato il rilevante impatto e la complessità dell'intervento, l'apertura di una nuova media struttura di vendita superiore a 500 mq può prevedere la possibilità di negoziare standard qualitativi in relazione alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.
6. Ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita è subordinata alla presentazione di un Piano Attuativo. Il P.A. deve essere accompagnato da una adeguata relazione tecnica in ordine a:
  - verifica di accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;
  - illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;
  - valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.
7. L'attivazione di medie strutture di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura stabilita nel Piano dei Servizi
8. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, è ammessa nel rispetto del condizioni definite al precedente comma 1 e comunque nel rispetto di quanto segue:

- non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
  - non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
9. Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.

#### **ART. 46. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

1. Non sono previste zone a destinazione commerciale per grandi strutture di vendita, come definite dal D.Lgs. 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **ART. 47. SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE E SALE GIOCO**

1. Nel rispetto di quanto previsto all'articolo 69 della legge regionale 6/2010 e s.m.i. e dal D.lgs n. 59/2010 di recepimento della Direttiva Bolkestein, l'Amministrazione Comunale disciplina le attività per la somministrazione di alimenti e bevande e delle sale da gioco di cui all'art. 86 del TULPS, con particolare riguardo alle zone del centro storico e delle aree residenziali limitrofe maggiormente soggette ai flussi turistici stagionali.
2. A tale riguardo il Consiglio Comunale provvederà ad approvare un nuovo regolamento per la somministrazione di alimenti e bevande e l'apertura e conduzione delle sale da gioco entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente piano.
3. Il regolamento di cui il precedente comma 2 dovrà essere definito tenendo conto dei seguenti criteri urbanistici prioritari:
- esigenze di regolamentazione dell'apertura di nuovi esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e delle sale da gioco da definirsi sulla base di parametri oggettivi connessi all'impatto degli esercizi stessi sulle funzioni residenziali;
  - esame dei flussi di traffico veicolare determinati dall'apertura di nuovi esercizi anche in funzione della revisione del sistema della mobilità come definito dal piano dei Servizi;
  - valutazione della corrispondenza della dotazione di spazi per la sosta esistenti e da prevedere in funzione degli eventuali nuovi insediamenti;
  - esame dell'impatto paesistico e sui beni storici e architettonici che le funzioni commerciali possono determinare sui beni tutelati o comunque di interesse ambientale e per la memoria storica della comunità;
  - esigenze di ordine pubblico da valutarsi in relazione ai momenti di maggior turismo e quindi di maggiore presenza e mobilità di persone e mezzi.
4. La regolamentazione di cui al precedente comma 2 dovrà riguardare tutto il territorio comunale e potrà estendere i criteri restrittivi di cui sopra alle zone maggiormente sensibili per funzioni insediate, per qualità ambientale e paesistica del contesto, per problemi di mobilità, o per specifiche esigenze temporanee non prevedibili che dovessero insorgere.

#### **ART. 48. ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 130 KV**

1. Nelle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le Norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotto.
2. In particolare le distanze da osservare sono quelle contenute nello specifico Piano di settore, nel rispetto di quanto definito ai successivi commi.

3. La fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrate e delle cabine, esistenti e in progetto.
4. Si definiscono quindi:
  - Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;
  - Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.
5. La cartografia dei vincoli riporta la sola fascia della DPA cui fare riferimento per il calcolo della fascia di rispetto relativa.
6. Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.
7. In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
8. Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana, quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.
9. Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.
10. La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

#### **ART. 49. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici), sono consentibili nelle zone D, industriali artigianali e negli ambiti di trasformazione ove è ammessa l'attività produttiva.
2. Sono altresì consentibili nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici di rilevante interesse comunale o sovracomunale e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali nonché a titolo precario, nelle zone di rispetto stradale, ad esclusione dei casi in cui esse ricadano nelle aree agricole strategiche del PTCP della provincia di Varese, negli elementi di primo livello della RER e della REP e nelle zone VPA del Piano delle Regole.
3. L'installazione di nuove stazioni per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in posizione tale da non recare

intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, né da essere in contrasto con l' ambiente e l'estetica cittadina.

4. Tali impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, con esclusione di abitazioni, negozi ed attività commerciali) sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
  - indice di edificabilità fondiaria: 0,10 mq/mq.
  - rapporto di copertura: 1/25 max
  - altezza massima: m. 5,00
  - distanze dai confini: m. 5,00
  - arretramento dal filo stradale: minimo m. 10,00.
5. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime fra gli impianti collocati lungo la stessa strada nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti e del Ministero dell'Industria.
6. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, devono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate per motivi di interesse pubblico.
7. I distributori sono sempre ammessi nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 208 del 12/1/1971 e successive modifiche e integrazioni.
8. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.
9. Il presente Piano delle Regole prevede l'insediamento di un nuovo distributore di carburante, dotato di impianti per la distribuzione di gas metano, individuato in cartografia e disciplinato all'ART. 40 delle presenti norme.

#### **ART. 50. ATTIVITÀ' ESTRATTIVE E DI CAVA**

1. Di norma in nessuna parte del territorio comunale sono ammesse attività estrattive e di cava.
2. Le dette attività sono comunque regolate dalla l.r. n. 14 del 08/08/1998 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **ART. 51. MOVIMENTI DI TERRA E REGIMAZIONE DELLE ACQUE**

1. In tutto il territorio comunale sono vietati i movimenti di terra, sia di scavo che di riporto, che alterino la morfologia del terreno. Sono pure vietati intubazioni e/o canalizzazioni di fossati, rogge e torrenti, se non disposti dai competenti servizi pubblici nell'ambito di interventi di salvaguardia ambientale e/o a protezione delle zone urbanizzate.
2. Movimenti di terra contenuti o deviazioni di corsi d'acqua saranno tuttavia ammessi se, previo idoneo progetto di sistemazione ambientale e apposito referto idrogeologico, la competente commissione per il paesaggio ne riconoscerà l'interesse generale in termini di compatibilità ambientale e paesistica.

## TITOLO V - PIANO PAESISTICO COMUNALE

### ART. 52. RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

1. Le presenti norme sono da considerare integrative a quanto previsto dal Piano Paesistico Regionale (P.P.R) del Piano Territoriale Regionale, con particolare riferimento alle disposizioni immediatamente operative di cui all'art. 19 della normativa dello stesso P.P.R., che detta le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei laghi lombardi.
2. Si intendono inoltre qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese, che concorrono alla definizione delle tutele ambientali e prescrizioni che condizionano le trasformazioni del territorio.
3. Le norme di cui al presente Titolo V operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo III delle presenti norme.
4. Fatti salvi i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, in caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente Titolo V.

### ART. 53. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

1. La Tav. C 7 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

1= sensibilità paesistica molto bassa	non presente
2= sensibilità paesistica bassa	Aree industriali non comprese in ambiti di attenzione percettiva
3= sensibilità paesistica media	Tessuto urbano, aree agricole e aree industriali comprese in ambiti di attenzione percettiva
4= sensibilità paesistica alta	Centro Storico, Fascia lungo il lago Maggiore e Aree agricolo-forestali
5= sensibilità paesistica molto alta	Zone boscate e di fragilità idrogeologica, aree dei corsi d'acqua e giardini storici, Aree agricolo-forestali in ambito di elevata sensibilità percettiva

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione paesistica, di cui all'ART. 54 e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle classi di sensibilità 4 e 5 sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione purchè questi non riducano la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi, in particolare per quanto attiene le visuali, il carico urbanistico, la necessità di nuove infrastrutture.
5. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media, alta e molto alta 3), 4), 5) situate lungo le

Norme del Piano delle Regole

visuali panoramiche oppure che possono ostacolare con ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'ART. 54, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

#### **ART. 54. VERIFICA DELL' INCIDENZA PAESISTICA DEI PROGETTI**

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'ART. 52, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica di incidenza paesistica, come specificato all'art. 37 del PPR.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

#### **ART. 55. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'istallazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all' ART. 54.
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.
5. Le infrastrutture tecnologiche di nuova realizzazione dovranno tenere conto di quanto previsto dalla D.g.r. 10974/2009 "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale".

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

1. La Tav. C 6 del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio.
2. I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.
3. Nella Tav. C 6 del Piano delle Regole sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Varese e nel PTPR della Regione Lombardia per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative.
4. La Tav. C 6 riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso una apposita indagine di dettaglio. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinati di cui al comma 3 di questo articolo.
  - a) aree boscate

- b) aree agricole forestali
- c) lago maggiore
- d) fiumi e corsi d'acqua minori
- e) edifici di interesse storico
- f) elementi della memoria storica del territorio
- g) tracciati guida paesistici e strade panoramiche
- h) elettrodotti
- i) percorsi ciclabili e sentieri
- j) percorsi escursionistici
- k) punti panoramici
- l) visuali sensibili
- m) fascia di attenzione percettiva
- n) rilevanza percettiva (fronte porto)
- o) ambito di attenzione eco sistemico e paesistico

#### **ART. 57. TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI E SVILUPPO DEL VERDE**

1. Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'ART. 56, comma 4, lettere a. e b. le procedure di intervento sono quelle indicate nel PIF oltre che nella normativa forestale in vigore.
2. Gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino, anche non esplicitamente previsti nelle categorie di cui al precedente ART. 34 sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
3. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua.

#### **ART. 58. TUTELA DELLE ACQUE E DEI TERRITORI PROSPICIENTI IL LAGO**

1. La salvaguardia delle acque del lago e del fiume Tresa e delle relative sponde è definita dalla normativa vigente e dagli strumenti di pianificazione paesistica, con particolare riguardo alle disposizioni del Piano paesistico regionale, parte integrante del PTR, e del PTCP di Varese, oltre che da quanto previsto all'ART. 59 e all'ART. 67 delle presenti norme.
2. Le specifiche disposizioni del PPR relative ai laghi lombardi sono contenute nei commi 4, 5 e 10 della normativa del PPR stesso, che si riportano qui in versione pressoché integrale ai successivi commi 3, 4 e 5. Le stesse disposizioni trovano riscontro nella presente normativa con particolare riguardo all'articolato del presente Titolo V.
3. A tutela del lago viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago stesso e dello scenario lacuale, come indicato nella tavola D e nelle tavole D1a/b/c/d del PPR, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che ne contraddistinguono il paesaggio. A tale riguardo gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:

- preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
  - salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;
  - recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni;
  - massimo contenimento delle edificazioni sparse e attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;
  - attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;
  - attenta localizzazione e corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziata, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi;
  - migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;
  - promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali caposaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;
  - promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopraevidenziati;
  - tutela organica delle sponde e dei territori contermini come precisato al successivo comma 4;
  - Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004,
4. I territori contermini ai laghi, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di

tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini, al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; dovrà pertanto essere posta specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che integrano quanto indicato al precedente comma 3:

- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità,
  - riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;
  - conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;
  - preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;
  - valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;
  - valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del PPR alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;
  - recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;
  - promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;
  - salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale..
5. Per il Lago Maggiore, fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi 3 e 4, vengono di seguito indicati alcuni sistemi ed elementi e specifiche connotazioni da assumere quale ulteriore riferimento per la tutela e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche che lo distinguono:
- Migliore valorizzazione dei punti e percorsi panoramici sugli ampi scenari alpini, la sponda piemontese e le Isole Borromeo, tenendo conto delle indicazioni regionali relative alla tutela

delle strade panoramiche e alla valorizzazione di specifici percorsi, quali i tracciati guida paesaggistici regionali, e dei belvedere contenute negli articoli 26 e 27 della normativa del PPR;

- Miglioramento e potenziamento di percorsi e accessi a lago in correlazione al recupero dei nuclei storici;
- Recupero del sistema storico-culturale delle fornaci di calce e in generale del patrimonio di archeologia industriale presente, in riferimento ad una strategia complessiva di rilancio dell'ambito in termini turistico-culturali sovralocali. Il sistema rappresenta infatti una risorsa paesaggistica e storico-testimoniale che concorre in modo significativo alla connotazione del paesaggio lacuale anche in termini di percezione visiva degli elementi emergenti (landmark).

#### **ART. 59. TUTELA IDROGRAFICA**

1. Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua identificati nelle apposite tavole di piano deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.
2. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole di piano sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale come disciplinata dalla vigente normativa, disposta in particolare dal D.lgs 42/2004, oltre che da quanto definito nello studio del Reticolo Idrico Minore approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 18/12/2008.
3. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.
4. In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.
5. Sono fatte salve, in quanto maggiormente restrittive, le norme di cui al regolamento di manutenzione del reticolo idrico minore approvato con delibera del Consiglio comunale n. 46 del 18/10/2008.
6. La disciplina delle aree di tutela dei pozzi idropotabili è dettata dal D.lgs 152/2006 e s. m. i. e dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693.
7. Le fasce di rispetto definite con il criterio geometrico di cui al DPR 236/88 possono essere ridefinite sulla base del criterio idrogeologico e temporale secondo quanto previsto dal D.lgs 152/06 e s.m.i.
8. In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.

#### **ART. 60. IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO**

1. Agli edifici vincolati o di interesse storico (di cui alla lettera e del comma 4 dell'ART. 56) si applicano le norme di cui al presente articolo.
2. La Tavola C5 nonché il Repertorio dei beni storici e ambientali, individuano con apposito simbolo grafico gli immobili e gli agglomerati che rivestono un particolare interesse storico, artistico o monumentale, anche quando non siano stati emessi i decreti di vincolo di cui al D.lgs 42/2004.

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

#### **ART. 61. SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E AREE A RISCHIO**

1. I siti di interesse archeologico e aree a rischio riguardano zone caratterizzate per il ritrovamento di reperti archeologici. Sono individuati e repertoriati nelle tavole di azionamento oltre che nel Repertorio di cui al precedente ART. 60.
2. I titoli abilitativi che riguardano le suddette aree sono soggetti all'obbligo, da parte del proprietario o dell'impresa appaltatrice dei lavori di scavo, della segnalazione di inizio lavori alla Soprintendenza per i beni Archeologici della Lombardia in modo da permettere di eseguire un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui sarà valutato opportuno dalla Soprintendenza stessa.
3. Le modalità dell'avviso, che dovrà essere inoltrato sia per lavori in proprietà pubblica sia privata che prevedono scavi per la realizzazione di fabbricati, box interrati, ampliamenti e risanamenti di edifici esistenti, dovranno essere i seguenti:
  - la comunicazione dovrà essere inviata (per posta o via fax) alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia via De Amicis 11, 21024 Milano, fax 02 89404430, da parte del proprietario o dell'impresa appaltatrice dei lavori con un anticipo di 15 giorni lavorativi rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo;
  - la comunicazione dovrà contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto mappa, una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione; dovranno inoltre, essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere o del tecnico che dirige i lavori in modo da permettere di prendere i dovuti contatti. In caso di differimento della data prevista di inizio lavori si chiede una tempestiva comunicazione via fax. Non bisogna inviare il progetto completo, dal momento che questo contiene elementi relativi agli alziati la cui valutazione non è di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

#### **ART. 62. ELEMENTI DELLA MEMORIA STORICA DEL TERRITORIO**

1. Gli elementi seminaturali di origine antropica di cui alla lettera f) del comma 4 dell' ART. 56 costituiscono parte della memoria storica del territorio con valore ambientale paesistico e di testimonianza.
2. Per tali elementi è prevista la conservazione così come previsto dal PTCP di Varese e la loro valorizzazione da un punto di vista conoscitivo e informativo oltre che da un punto di vista turistico-culturale attraverso lo sviluppo della rete dei percorsi escursionistici.

3. E' fatto espresso divieto a qualsivoglia intervento di alterazione delle caratteristiche materiali e storiche dei reperti immobili di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b), c) e g) della L.R. 28/2008. I soggetti, pubblici o privati, che intendano provvedere agli interventi di restauro, manutenzione, conservazione dei reperti di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b), c) e g) della precitata legge, almeno sessanta giorni prima della data di inizio attività devono chiedere le necessarie autorizzazioni alla Soprintendenza competente per territorio ai sensi della legislazione statale. Chiunque, sul territorio comunale, fortuitamente rinvenga o individui reperti immobili di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b) e c), deve darne tempestiva comunicazione scritta al sindaco ed alla Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia entro quindici giorni dal ritrovamento, precisando il luogo di rinvenimento e fornendone, se possibile, documentazione fotografica.

#### **ART. 63. PUNTI DI VISTA IN ADIACENZA A TRACCIATI AD ELEVATA PERCORRENZA**

1. I tratti stradali di cui al punto g) dell' ART. 56 comma 4, indicati dalla cartografia di Piano, sono quelli individuati dal PTPR e dal PTCP di Varese e devono rispettarne gli indirizzi in tali strumenti indicati.
4. In tali tratti deve essere salvaguardata la componente panoramica e l'interesse paesaggistico e devono essere tutelati i coni visuali.
5. Gli interventi in tali contesti devono pertanto provvedere ad integrarsi con il contesto naturalistico e paesistico e devono, nel contempo, consentire a chi percorre tali tratti un'ampia percezione del paesaggio, limitando le occlusioni visive lungo il percorso.

#### **ART. 64. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI E DEI PERCORSI ESCURSIONISTICI**

1. In tutte le zone del territorio comunale i sentieri pedonali e ciclo/pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT, dovranno essere conservati e mantenuti, con particolare attenzione alle dimensioni di massima, al mantenimento del fondo naturale, alla vegetazione e alle finiture che ne caratterizzano l'assetto tradizionale.
2. Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
3. I percorsi pedonali e ciclo/pedonali di fruizione del paesaggio devono essere mantenuti liberi e accessibili e non devono di norma essere interrotti da recinzioni o altro intervento di interesse pubblico o privato, fatta eccezione per i casi di necessità e indifferibilità o per esigenze non diversamente risolvibili. In tali casi i sentieri e i percorsi dovranno essere rettificati in modo da ricondursi nel miglior modo possibile ai percorsi originari.
4. Devono inoltre essere mantenute le opportunità percettive lungo il sentiero, evitando l'installazione di strutture tecnologiche di impatto, l'installazione di cartelloni pubblicitari, ad esclusione di quelli turistici informativi per la fruizione dei luoghi, curandone, altresì, la posa e la manutenzione.
5. Allo scopo di mantenere il carattere di panoramicità dei percorsi di fruizione lungo i percorsi stessi che attraversano zone edificabili, dovrà essere salvaguardata una fascia di inedificabilità di 10 metri per lato, da mantenere a verde.
6. Compatibilmente con la disponibilità finanziaria saranno previsti interventi di riqualificazione dei manufatti accessori e delle sistemazioni a margine (terrapieni, scarpate, alberature, arredi, ecc).

**ART. 65. PUNTI PANORAMICI E VISUALI SENSIBILI**

1. I punti panoramici di cui alla lettera k) del comma 4 dell' ART. 56 sono quelli individuati dal PTPR della Lombardia e dal PTCP di Varese da sottoporre alle indicazioni di cui ai medesimi strumenti indicati.
2. Sono individuati inoltre altri ambiti di sensibilità percettiva di cui alla lettera l) del comma 4 dello stesso ART. 56 riferiti a luoghi, normalmente posti in rilevato, con visuali sensibili, ovvero che consentono scorci di visuali verso il lago. In questi casi gli interventi dovranno essere volti alla salvaguardia delle opportunità di fruizione verso il lago e la pianura e dovranno evitare di comprometterne la qualità percettiva.

**ART. 66. FASCIA DI ATTENZIONE PERCETTIVA**

1. Le fasce attenzione percettiva di cui alla lettera m) del comma 4 dell' ART. 56 sono ambiti di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici del territorio e comprendono talune viste che in molti casi rappresentano un patrimonio collettivo condiviso oltre che un importante momento evocativo e suggestivo nel rapporto con gli elementi storici più significativi e con il paesaggio contraddistinto dalle valli, dal fiume e dal lago.
2. Nel caso di interventi che agiscono all'interno della suddetta fascia, che rispondono a necessità non altrimenti risolvibili, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto ai commi 3 e 4 del precedente ART. 58, ai progetti di intervento dovrà essere applicata la verifica di incidenza paesistica secondo quanto previsto dall'ART. 54, con una sensibilità pari a 4, ai sensi di quanto previsto all'ART. 52.

**ART. 67. RILEVANZA PERCETTIVA (FRONTE PORTO)**

1. L'area a lago prospiciente il porto è di particolare rilevanza percettiva in quanto sensibile a modificazioni della città e interventi che determinino un impatto visivo dal lago verso il territorio.
2. In tale tratto gli interventi sono sottoposti a valutazione paesistica ai sensi del D.lgs 42/2004 e devono porre particolare attenzione alle altezze degli edifici, alle relazioni di contesto e alla definizione degli spazi chiusi e aperti.

**ART. 68. AMBITO DI ATTENZIONE ECOSISTEMICO E PAESISTICO**

1. Le aree poste a Nord del fiume Tresa e a Est del territorio del comune di Luino di cui al precedente ART. 56 comma 4 lettera o), in quanto componenti di particolare significato ambientale e paesistico per la loro specifica valenza eco sistemica, per le presenze antropiche legate alla memoria del territorio, all'attività rurale e alla sua tipicità, e per l'alta sensibilità paesistica rilevata, sono da considerare di particolare interesse ai fini della valorizzazione del territorio.
2. Le aree di cui al precedente comma 1 sono parte della rete ecologica provinciale ed elemento di connessione fra i Parchi e i SIC esistenti a Nord e a Sud del territorio comunale.
3. Esse svolgono inoltre un ruolo di interfaccia fra il territorio urbanizzato della città e il territorio naturale della montagna e dei boschi, e ne favoriscono le relazioni, anche attraverso una rete di percorsi e sentieri da preservare e valorizzare e le aperture di visuali sui diversi paesaggi che tutta l'area offre.
4. Il Piano dei servizi regola il presente ambito di attenzione naturalistica per orientare l'attuazione delle reti ecologica regionale. Tali disposizioni sono da intendersi misure di prima salvaguardia in pendenza di uno studio di approfondimento naturalistico.

## ALLEGATO 1 – ELENCO DELLE ESSENZE AUTOCTONE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

**I grandezza:** alberi che a maturità di norma superano i 25 m di altezza

**II grandezza:** alberi che a maturità di norma raggiungono un'altezza compresa tra 15 e 25 m

**III grandezza:** alberi che a maturità di norma raggiungono un'altezza compresa tra 8 e 15 m

**IV grandezza:** alberi che a maturità di norma non superano l'altezza superiore di 8 m

Per la scelta della specie è necessario considerare quanto segue:

- L'altezza della classe di appartenenza delle singole specie è quella dell'albero a maturità, ovvero l'altezza *media* che la specie può raggiungere nel Varesotto in condizioni ambientali propizie
- In condizioni non ideali (terreno poco fertile, poco profondo, esposizione sfavorevole, zone inquinate ecc.) l'altezza massima raggiungibile può essere inferiore. In condizioni particolarmente favorevoli, taluni esemplari possono raggiungere dimensioni anche maggiori.
- La scelta della specie da impiantare va valutata tenendo conto dell'altezza, dell'espansione della chioma, delle esigenze in fatto di luce, clima, umidità, tipo di suolo.
- Sono ammesse specie diverse da quelle riportate nell'elenco solo se valutate in un progetto di verde complessivo.

### ALBERI – Specie autoctone

Nome comune	Nome scientifico	Classe di grandezza	sempreverde / caducifoglia
Acero di monte	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I	caducifoglia
Acero riccio	<i>Acer platanoides</i>	I	caducifoglia
Betulla	<i>Betula pendula</i>	I	caducifoglia
Castagno	<i>Castanea sativa</i>	I	caducifoglia
Cerro	<i>Quercus cerris</i>	I	caducifoglia
Faggio	<i>Fagus sylvatica</i>	I	caducifoglia
Farnia	<i>Quercus robur</i>	I	caducifoglia
Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i>	I	caducifoglia
Noce americano	<i>Juglans nigra</i>	I	caducifoglia
Olmo campestre	<i>Ulmus minor</i>	I	caducifoglia
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i>	I	caducifoglia
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>	I	caducifoglia
Pioppo nero	<i>Populus nigra</i>	I	caducifoglia
Pioppo tremolo	<i>Populus tremula</i>	I	caducifoglia

Norme del Piano delle Regole

Platano americano	<i>Platanus occidentalis</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Platano europeo	<i>Platanus orientalis</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Platano ibrido	<i>Platanus x hybrida</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Rovere	<i>Quercus petraea</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Tiglio ibrido	<i>Tilia x europaea</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Tiglio nostrano	<i>Tilia plathyphyllos</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Tiglio selvatico	<i>Tilia cordata</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Carpino nero	<i>Ostrya carpinifolia</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Ciavardello	<i>Sorbus torminalis</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Noce comune	<i>Juglans regia</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Olmo montano	<i>Ulmus glabra</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Ontano bianco	<i>Alnus incana</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Roverella	<i>Quercus pubescens</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Salice bianco	<i>Salix alba</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Sorbo montano	<i>Sorbus aria</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Acer campestre	<i>Acer campestre</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Agrifoglio	<i>Ilex aquifolium</i>	III	<b>sempreverde</b>
Alloro	<i>Laurus nobilis</i>	III	<b>sempreverde</b>
Ciliegio a grappoli	<i>Prunus padus</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Gelso bianco	<i>Morus alba</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Gelso nero	<i>Morus nigra</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Magnolia spogliante	<i>Magnolia liliiflora</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Melo selvatico	<i>Malus sylvestris</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Orniello	<i>Fraxinus ornus</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Sorbo degli uccelli	<i>Sorbus aucuparia</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Sorbo domestico	<i>Sorbus domestica</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Biancospino nostrano	<i>Crataegus monogyna</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Bosso	<i>Buxus sempervirens</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Camelia invernale	<i>Camellia sasanqua</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Camelia primaverile	<i>Camellia japonica</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Corniolo	<i>Cornus mas</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Frangola	<i>Frangula alnus</i>	IV	<i>caducifoglia</i>

Ligustro	<i>Ligustrum lucidum</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Maggiociondolo alpino	<i>Laburnum alpinum</i>	IV	caducifoglia
Maggiociondolo di colle	<i>Laburnum anagyroides</i>	IV	caducifoglia
Nespolo	<i>Mespilus germanica</i>	IV	caducifoglia
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>	IV	caducifoglia
Salicone	<i>Salix caprea</i>	IV	caducifoglia
Sambuco nero	<i>Sambucus nigra</i>	IV	caducifoglia
Spin cervino	<i>Rhamnus catharticus</i>	IV	caducifoglia

Abete bianco	<i>Abies alba</i>	I	<b>sempreverde</b>
Pino silvestre	<i>Pinus sylvestris</i>	I	<b>sempreverde</b>
Cipresso	<i>Cupressus sempervirens</i>	II	<b>sempreverde</b>
Tasso	<i>Taxus baccata</i>	II	<b>sempreverde</b>
Ginepro	<i>Juniperus communis</i>	III	<b>sempreverde</b>

### ALBERI – Specie naturalizzate

Nome comune	Nome scientifico	Classe di grandezza	sempreverde / caducifoglia
Acero da zucchero	<i>Acer saccharinum</i>	I	caducifoglia
Albero dei tulipani	<i>Liriodendron tulipifera</i>	I	caducifoglia
Noce americano	<i>Juglans nigra</i>	I	caducifoglia
Pioppo euroamericano	<i>Populus deltoides</i>	I	caducifoglia
Quercia rossa	<i>Quercus rubra</i>	I	caducifoglia
Acero argentato	<i>Acer saccharum</i>	II	caducifoglia
Acero rosso	<i>Acer rubrum</i>	II	caducifoglia
Ippocastano	<i>Aesculus hippocastanus</i>	II	caducifoglia
Ippocastano ibrido	<i>Aesculus x carnea</i>	II	caducifoglia
Leccio	<i>Quercus ilex</i>	II	<b>sempreverde</b>
Magnolia	<i>Magnolia grandiflora</i>	II	<b>sempreverde</b>
Ontano napoletano	<i>Alnus cordata</i>	II	caducifoglia
Acacia di Costantinopoli	<i>Albizia julibrissin</i>	III	caducifoglia
Carpinella	<i>Carpinus orientalis</i>	III	caducifoglia
Ciliegio da fiore	<i>Prunus sp.p.</i>	III	caducifoglia
Faggio sudamericano	<i>Nothofagus antartica</i>	III	caducifoglia

Kelreuteria	<i>Koelreuteria paniculata</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Melo da fiore	<i>Malus fluribunda</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Nespolo del Giappone	<i>Eriobotrya japonica</i>	III	<b>sempreverde</b>
Paulonia	<i>Paulownia tomentosa</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Salice piangente	<i>Salix babilonica</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Acero giapponese	<i>Acer japonicum</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Acero palmato	<i>Acer palmatum</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Albero di Giuda	<i>Cercis siliquastrum</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Biancospino	<i>Crataegus oxyachantha</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Camelia invernale	<i>Camellia sasanqua</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Camelia primaverile	<i>Camellia japonica</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Corniolo da fiore	<i>Cornus florida</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Lagerstremia	<i>Lagerstroemia indica</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Magnolia obovata	<i>Magnolia obovata</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Magnolia stellata	<i>Magnolia stellata</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Maonia giapponese	<i>Mahonia japonica</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Mirabolano	<i>Prunus cerasifera</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Olivo	<i>Olea europea</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Parrozia	<i>Parrotia persica</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Prugnolo	<i>Prunus serrulata</i>	IV	<i>caducifoglia</i>

Abete del Caucaso	<i>Abies nordmanniana</i>	I	<b>sempreverde</b>
Abete di Spagna	<i>Abies pinsapo</i>	I	<b>sempreverde</b>
Cedro del Libano	<i>Cedrus libani</i>	I	<b>sempreverde</b>
Cedro dell'Atlante	<i>Cedrus atlantica</i>	I	<b>sempreverde</b>
Cedro dell'Himalaia	<i>Cedrus deodara</i>	I	<b>sempreverde</b>
Cedro rosso	<i>Cryptomeria japonica</i>	I	<b>sempreverde</b>
Cipresso di Lawson	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	I	<b>sempreverde</b>
Cipresso giapponese	<i>Chamaecyparis pisifera</i>	I	<b>sempreverde</b>
Douglasia verde	<i>Pseudotsuga douglasii</i>	I	<b>sempreverde</b>
Ginko	<i>Ginkgo biloba</i>	I	<b>sempreverde</b>
Libocedro	<i>Calocedrus decurrens</i>	I	<b>sempreverde</b>
Peccio azzurro	<i>Picea glauca</i>	I	<b>sempreverde</b>

Peccio del Caucaso	<i>Picea orientalis</i>	I	<b>sempreverde</b>
Peccio del Colorado	<i>Picea pungens</i>	I	<b>sempreverde</b>
Peccio di Serbia	<i>Picea omorica</i>	I	<b>sempreverde</b>
Pino del Cile	<i>Araucaria araucana</i>	I	<b>sempreverde</b>
Sequoia gigante	<i>Sequoiadendron giganteum</i>	I	<b>sempreverde</b>
Sequoia verde	<i>Sequoia sempervirens</i>	I	<b>sempreverde</b>
Tsuga americana	<i>Tsuga heterophylla</i>	I	<b>sempreverde</b>
Tsuga del Canada	<i>Tsuga canadensis</i>	I	<b>sempreverde</b>
Tuia gigante	<i>Thuja plicata</i>	I	<b>sempreverde</b>
Cipresso	<i>Cupressus sempervirens</i>	II	<b>sempreverde</b>
Cipresso della California	<i>Cupressus macrocarpa</i>	II	<b>sempreverde</b>
Cipresso dell'Arizona	<i>Cupressus arizonica</i>	II	<b>sempreverde</b>
Cipresso levigato	<i>Cupressus glabra</i>	II	<b>sempreverde</b>
Cupressiciparo	<i>x Cupressocyparis leylandii</i>	II	<b>sempreverde</b>
Pino domestico	<i>Pinus pinea</i>	II	<b>sempreverde</b>
Tuia occidentale	<i>Thuja occidentalis</i>	II	<b>sempreverde</b>
Abete di Corea	<i>Abies coreana</i>	III	<b>sempreverde</b>
Tuia orientale	<i>Biota orientalis</i>	III	<b>sempreverde</b>
Ginepro della Cina	<i>Juniperus chinensis</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Ginepro della Virginia	<i>Juniperus virginiana</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Ginepro sabino	<i>Juniperus sabina</i>	IV	<b>sempreverde</b>

### ARBUSTI – Specie consigliate

Nome comune	Nome scientifico	sempreverde / caducifoglia
Acero giapponese	<i>Acer japonicum</i>	caducifoglia
Acero palmato	<i>Acer palmatum</i>	caducifoglia
Agrifoglio	<i>Ilex agrifolium</i>	<b>sempreverde</b>
Biancospino	<i>Crataegus oxyachantha</i>	caducifoglia
Bosso	<i>Buxus sempervirens</i>	<b>sempreverde</b>
Buddleia	<i>Buddleia davidii</i>	caducifoglia
Camelie	<i>Camellia</i> sp.p.	<b>sempreverde</b>
Clematidi	<i>Clematis</i> sp.p.	caducifoglia

Cornioli da fiore	<i>Cornus florida</i>	<i>caducifolia</i>
Corniolo da fiore	<i>Cornus florida</i>	<i>caducifolia</i>
Corniolo selvatico	<i>Cornus mas</i>	<i>caducifolia</i>
Edera	<i>Hedera</i> sp.p.	<b>sempreverde</b>
Falso gelsomino	<i>Trachelospermum asiaticum</i>	<b>sempreverde</b>
Forsizia	<i>Forsythia</i> sp.p.	<i>caducifolia</i>
Gelsomini	<i>Jasminum officinale</i>	<i>caducifolia</i>
Ginepri	<i>Junioperus</i> sp.p.	<b>sempreverde</b>
Glicini	<i>Wisteria</i> sp.p.	<i>caducifolia</i>
Ibisco	<i>Hibiscus syriacus</i>	<i>caducifolia</i>
Iperico	<i>Hypericum</i> sp.p.	<i>vari</i>
Lauroceraso	<i>Prunus laurocerasus</i>	<b>sempreverde</b>
Ligustro	<i>Ligustrum</i> sp.p.	<b>sempreverde</b>
Lillà	<i>Syringa vulgaris</i>	<i>caducifolia</i>
Lonicera	<i>Lonicera</i> sp.p.	<b>sempreverde</b>
Magnolia obovata	<i>Magnolia obovata</i>	<i>caducifolia</i>
Magnolia stellata	<i>Magnolia stellata</i>	<i>caducifolia</i>
Maonia giapponese	<i>Mahonia japonica</i>	<b>sempreverde</b>
Ortensie	<i>Hydrangea</i> sp.p.	<i>caducifolia</i>
Osmanthus	<i>Osmanthus fragrans</i>	<b>sempreverde</b>
Rododendri - Azalee	<i>Rhododendron</i> sp.p.	<b>sempreverde</b>
Rose	<i>Rosa</i> sp.p.	<i>caducifolia</i>
Spiree	<i>Spiraea</i> sp.p.	<i>caducifolia</i>
Viburni	<i>Viburnus</i> sp.p.	<i>caducifolia</i>

## ALLEGATO 2 – SCHEDE DI RILIEVO DEL PATRIMONIO AMBIENTALE, PAESAGGISTICO E ARCHITETTONICO DI VILLE, PARCHI E EDIFICI OTTO-NOVECENTESCHI DEL COMUNE DI LUINO (VA)

Modalità di presentazione: **relazione libera** articolata secondo i seguenti paragrafi, con testi e immagini e riproduzioni della cartografia storica riportati secondo la successione e identificati secondo il medesimo codice alfanumerico a seguire. Per gli edifici delle categorie B e B1 la presente scheda dovrà essere sviluppata senza i riferimenti alle aree verdi.

### A.1. DATI IDENTIFICATIVI

#### A.1.1. LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICO AMMINISTRATIVA – (A1, A2, B, B1)

- a) Indirizzo civico (eventualmente indicazione di frazione, es. Poppino, o località, es. Gaggio, ecc.).
- b) Dati catastali: estratto di mappa e individuazione del numero di mappa aggiornati alla data di presentazione.
- c) Estratti urbanistici e carta dei vincoli dal PGT.
- d) Vincolo *ex lege* (dove presente) e sua riproduzione in allegato.
- e) Settore urbano di inserimento (nucleo storico, fronte lago, ecc.); indicare con breve descrizione.

#### A.1.2. OGGETTO E DENOMINAZIONE - (A1, A2, B, B1)

- a) Oggetto (es.: villa, villino, casale, giardino, parco, giardino, complesso, compendio ecc.).
- b) Denominazione. Indicare, nell'ordine: il nome o la denominazione popolarmente nota – ove esista – attribuito al bene (villa o giardino); il nome dei proprietari e/o titolari della pratica edilizia presentata; i nomi dei precedenti proprietari – così come ricavati dai dati catastali, da memoria storica, dalla bibliografia e da fonti orali.

Ad es.: *Villa Fonteviva. Ora casa di cura Villa Molina. [Già Marliani, Crivelli, Crivelli-Serbelloni, Cetti].*

### A.2. NOTIZIE E DOCUMENTAZIONE STORICA DI BASE

#### A.2.1. CATASTI STORICI - (A1, A2, B, B1)

Catasto "Teresiano" – ove utile -

**Nota: Catasto Teresiano (1722, inizio rilievo), in Archivio di Stato di Varese;**

Catasto Lombardo Veneto, o Cessato (per tutti i beni)

**Nota: Catasto Lombardo Veneto, o Cessato (1862-65 ca.), in Archivio di Stato di Varese.**

Catasto fabbricati (per tutti i beni)

**Nota: Catasto fabbricati (1879), in Archivio di Stato di Varese.**

Catasto Regio (per tutti i beni)

**Nota: Catasto fabbricati (dal 1905), in Archivio di Stato di Varese e, parz., in Archivio presso il Comune di Luino**

Documentazione richiesta per ogni estratto storico di cui sopra:

1. Estratto di mappa (foto digitale o fotocopia) con individuazione del numero di mappa.
2. Numero di mappa e sua descrizione nei registri (ad es.: “casa con giardino, con torchio”). Segnalare eventuali pertinenze e subalterni di mappa riconducibili al medesimo complesso proprietario del bene in esame.
3. Indicazione della proprietà registrata all'impianto nei sommarioni catastali.

#### A.2.2. MENZIONI BIBLIOGRAFICHE - (A1, A2, B, B1)

Indicare la ricorrenza del bene in oggetto e/o dei proprietari accertati dell'immobile in età precedente (famiglie, gruppi famigliari, ecc.) nella bibliografia corrente, a partire dai seguenti repertori:

- Pierangelo FRIGERIO, *Storia di Luino e delle sue valli*, Macchione, Varese-Azzate 2008 (II ed., con indice dei nomi).
- Federico CRIMI, *Ville della sponda lombarda del Lago Maggiore. Note per servire ad un catalogo*, «Loci Travaliae», 16-2007 (a c. della biblioteca di Porto Valtravaglia, Va)
- Federico CRIMI, *Per una storia urbana di Luino. L'ottocento*, «Il Rondò», 12/1999
- F. CRIMI – M.C. MONTAGNINI, *Lo sviluppo urbanistico e il lungolago* atti del convegno «Il Rondò», 10/1997
- Al sito: [www.verbanensia.org](http://www.verbanensia.org) (motore di ricerca).

#### A.2.3. ALTRA DOCUMENTAZIONE - (A1, A2, B, B1)

Ove esista e/o sia reperibile anche in collezioni private, riprodurre altra documentazione storica inerente il bene (casa, edificio, villa con area pertinenziale), con part. attenzione e progetti originali e planimetrie di rilievo dell'immobile e/o dell'area verde pertinenziale eseguite nel corso del tempo.

#### A.3. DATI STORICI SOMMARI - (A1, A2, B, B1)

Anche in virtù della documentazione necessaria alla compilazione dei paragrafi precedenti, si richiede una valutazione descrittiva sommaria, incentrata sui seguenti punti:

Impianto (villa + giardino/compendio/parco, ecc.). Indicare:

- secolo/data dell'impianto (presunto o accertato sulla base delle fonti);
- secolo/data delle principali trasformazioni intermedie, ad es. da destinazione agricola a parco, da alberghiero ad edificio residenziale ecc. (presunto o accertato sulla base delle fonti).
- data, tipologia e breve descrizione dell'ultimo intervento di rilievo (ad es. creazione di rimesse auto, nuova cancellata, trasformazione in appartamenti del corpo padronale della villa, rifacimento facciate, ecc.).

#### A.4. TIPOLOGIA

Anche in virtù della documentazione necessaria alla compilazione dei paragrafi precedenti, si chiede una valutazione descrittiva incentrata sui seguenti punti:

Impianto (villa + giardino/compendio/parco, ecc.). Indicare:

- tipologia dell'immobile o del complesso (villa in blocco borghese, cinta da parco sui quattro lati, casa in linea, ecc.); (A1, A2, B, B1)

- tipologia dell'area pertinenziale verde (parco, giardino; ed. es.: parco romantico, giardino "all'italiana", ecc.) e breve valutazione descrittiva dell'impianto (ad es.: impianto strutturato secondo un raggruppamento delle essenze vegetali ad alto fusto in posizione marginale rispetto al blocco della villa, così da lasciare ampia veduta libera sul panorama; sistema di percorrenze incentrato su vialetti acciottolati convergenti su una grande aiuola centrale in posizione assiale rispetto alla villa, ecc.); (SOLO A1, A2)
- breve valutazione qualitativa degli elementi di arredo e decorativi dell'area verde (fontane, statuaria, ecc...) e dei materiali di bordure, pavimentazioni, elementi accessori, cancellate, ecc..., anche in virtù del rilievo fotografico come elencato nel § A.6 (SOLO A1, A2)
- valutazione analitica e puntuale degli elementi botanici, con particolare attenzione alle essenze di alto fusto e alle essenze botaniche ornamentali ricorrenti (quali acidofile, ecc.) e/o rare. (SOLO A1, A2)
- breve descrizione (anche in virtù del rilievo fotografico come elencato nel § A.6) del ruolo del bene (villa+area pertinenziale) nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento, con part. attenzione all'ubicazione in aree di rilievo paesaggistico (lungolago, insediamento di crinale con forte incidenza nella strutturazione/percezione di aree di rilievo paesaggistico; ovvero: ubicazione in aree di frangia e/o marginali ai centri storici, di cui il bene rappresenta una continuità o discontinuità percettiva, ma comunque di significativo impatto, ecc.), ambientale (con parchi e giardini contermini e/o boschi e aree naturalistiche, agricole, ecc.), urbano (con part. riferimento agli immobili ricadenti in aree di frangia o marginali, ovvero all'interno dei tessuti storici consolidati); (A1, A2, B, B1)
- breve descrizione (anche in virtù del rilievo fotografico come elencato nel § A.6) del ruolo delle principali componenti dal bene (villa+area pertinenziale) nel contesto urbano e/o paesaggistico di riferimento, ed evidenziazione dei principali elementi di continuità e/o discontinuità (ad es.: villa, se visibile da varie angolazioni di visuale pubblica e/o da prospettive visive più ampie, come dal lago, dai monti, dalle strade di grande percorrenza o di percorrenza pedonale, ecc.; ovvero: cancellata/recinzione inserita in particolari serie continuative; ovvero: essenze di alto fusto e loro funzione sia nella messa in risalto delle qualità estetiche/percettive/strutturali della villa e/o dell'impianto dell'area pertinenziale, sia nella funzione complessiva assolta nell'ambito di contesti urbanistici, paesaggistici o ambientali; ecc.). (A1, A2, B, B1)

#### A.5. ANALISI DEL DEGRADO (A1, A2, B, B1)

Anche in virtù della documentazione necessaria alla compilazione dei paragrafi precedenti, si chiede una valutazione descrittiva incentrata sui seguenti punti:

Impianto (villa + giardino/compendio/parco, ecc.). Indicare, secondo una scala di valutazione lo stato di conservazione (pessimo, cattivo, sufficiente, buono, ottimo, ecc.) la situazione attuale dei fabbricati principali e accessori, dell'impianto botanico, dell'impianto dell'area pertinenziale e degli elementi di arredo. In part., indicare la frequenza delle manutenzioni ordinarie dell'impianto arboreo. (SOLO A1, A2, )

#### A.6. RILIEVO/DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A.6.1. Ad integrazione della documentazione fotografica richiesta nella normale prassi urbanistica, con particolare attenzione a:

- foto aree zenitali, panoramiche ortogonali e prospettiche con indicazione anche grafica del contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento, con part. attenzione all'ubicazione dell'immobile in aree di particolare rilievo paesaggistico (lungolago, insediamento di crinale con forte incidenza nella strutturazione/percezione di aree di rilievo paesaggistico; ubicazione in aree di frangia e/o marginali ai centri storici, di cui il bene rappresenta una continuità o discontinuità percettiva, ma comune di significativo impatto, ecc.), ambientale (con parchi e giardini contermini e/o boschi e aree naturalistiche, agricole, ecc.), urbano (con part. riferimento agli immobili ricadenti in aree di frangia o marginali, ovvero all'interno dei tessuti storici consolidati); (A1, A2, B, B1)
- foto delle principali componenti dal bene (villa+area pertinenziale) nel contesto urbano e/o paesaggistico di riferimento, ed evidenziazione anche grafica dei principali elementi di continuità e/o discontinuità (ad es.: villa, se visibile da varie angolazioni di visuale pubblica e/o da prospettive visive più ampie, come dal lago, dai monti, dalle strade di grande percorrenza o di percorrenza pedonale, ecc.; ovvero: cancellata/recinzione inserita in particolari serie continuative; ovvero: essenze di alto fusto e loro funzione sia nella messa in risalto delle qualità estetiche/percettive/strutturali della villa e/o dell'impianto dell'area pertinenziale sia nella funzione complessiva assoluta nell'ambito di contesti urbanistici, paesaggistici o ambientali); (A1, A2, B, B1)
- rilievo fotografico puntuale del caseggiato principale (casa, villa, ecc..) con particolare riguardo a: materiali costruttivi e di finitura (finestre, infissi, manto di copertura); cromie originarie (fasce decorative, intonaci, ecc...); elementi decorativi in oggetto e/o decorativi (cornici marcapiano, cornicioni ecc...); (A1, A2, B, B1)
- rilievo fotografico puntuale degli elementi botanici coerente con la descrizione contenuta nel § A.4. (SOLO A1, A2)
- rilievo fotografico puntuale degli elementi di arredo e dei materiali coerente con la descrizione contenuta nel § A.4. (SOLO A1, A2)

A.6.2. Ove esista in collezioni private, nella bibliografia corrente (oltre quella citata nel § A.2.2, cfr. Nerina BERGONZOLI (a cura di), *Il Verbano in cartolina*, Nastro, Germignaga 1996) e/o in siti internet facilmente accessibili (ed es.: [www.e-bay.it](http://www.e-bay.it); [www.delcampe.net](http://www.delcampe.net)) si chiede di presentare una o più riproduzioni. (A1, A2, B, B1)

**ALLEGATO 3 – PIANI ATTUATIVI APPROVATI E NON CONVENZIONATI ALLA DATA  
DI ENTRATA IN VIGORE DEL PGT**

**Z3 RATTI: ALLEGATO 3.1**

**Z8 BELTEMPO: ALLEGATO 3.2**

**MONDISCIA: ALLEGATO 3.3**

**ALLEGATO 3.1 - ZONA Z 3****Tipologia insediativa: Produttiva e di servizi**

<b>Parametri territoriali</b>		
<b>R. C.</b> (al netto degli standards)	<b>esistente</b>	<b>%</b>
<b>It.</b>	<b>esistente</b>	<b>mc./mq.</b>
<b>H max</b>	<b>esistente</b>	<b>ml.</b>

<b>Verifiche urbanistiche</b>	<b>% minima</b>	<b>% max</b>
<b>standard interni: cessione</b>	<b>L.R. 51/75</b>	
<b>opere di urbanizzazione: realizzazione diretta</b>	<b>100</b>	

	<b>percentuali sulle specifiche destinazioni d'uso</b>	
	<b>% minima</b>	<b>% max</b>
<b>destinazioni d'uso:</b>		
a) centri commerciali, magazzini di vendita all'ingrosso, esposizioni e depositi in genere.		
b) attività di assemblaggio di prodotti a tecnologia avanzata e uffici complementari alle attività.	<b>0</b>	<b>100</b>
c) attività di servizi comunque non comportanti una tipologia edilizia industriale: centri elettronici, banche dati, centri fieristici, istituti assicurativi e di credito, ecc..	<b>0</b>	<b>100</b>
d) attrezzature per lo spettacolo, giochi, sport e tempo libero.		
e) attività ricettive: alberghi, pensioni, locande, ristoranti, bar, compresi depositi ed i servizi di stretta pertinenza.		
f) residenza e attività compatibili, anche commerciali;		
g) direzionale, uffici;	<b>0</b>	<b>10</b>
h) spazi per la residenza esclusivamente per il titolare, e/o per il personale dirigente residente e/o per il personale di custodia effettivamente necessario.	<b>0</b>	<b>5</b>

**Nota generale.**

Tutti i parametri descrivono la consistenza urbanistica ed edilizia effettivamente realizzabile al compimento degli interventi previsti compresi eventuali edifici esistenti.

Norme del Piano delle Regole

**Prescrizioni particolari.**

È consentito il mantenimento dell'attività industriale esistente. La trasformazione dell'attività produttiva in essere, con esclusione dei soli interventi riconducibili alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, è subordinata a P.A. nel rispetto dei parametri e percentuali di funzioni sopra riportate; è vietata la lottizzazione dell'attività produttiva in essere alla data di adozione della variante al P.R.G. alla data di approvazione del PGT per originare altre attività.

**ALLEGATO 3.2 - ZONA Z 8****Tipologia insediativa: Zona polifunzionale**

<b>Parametri territoriali</b>		
<b>R. C.</b>	<b>30</b>	<b>%</b>
<b>It</b>	<b>1,00</b>	<b>mc./mq.</b>
<b>H max</b>	<b>9,50</b>	<b>ml.</b>

<b>Verifiche urbanistiche</b>	<b>% minima</b>	<b>% max</b>
<b>standard interni: cessione</b>	<b>70</b>	<b>100</b>
<b>opere di urbanizzazione: realizzazione diretta</b>	<b>100</b>	

	<b>percentuali sulle specifiche destinazioni d'uso</b>	
<b>Destinazioni d'uso:</b>	<b>% minima</b>	<b>% max</b>
<b>a)</b> centri commerciali, magazzini di vendita all'ingrosso, esposizioni e depositi in genere.		
<b>b)</b> attività di assemblaggio di prodotti a tecnologia avanzata e uffici complementari alle attività.		
<b>c)</b> attività di servizi comunque non comportanti una tipologia edilizia industriale: centri elettronici, banche dati, centri fieristici, mercati coperti, istituti assicurativi e di credito, ecc..	<b>10</b>	<b>20</b>
<b>d)</b> attrezzature per lo spettacolo, giochi, sport e tempo libero.	<b>10</b>	<b>20</b>
<b>e)</b> attività ricettive: alberghi, pensioni, locande, ristoranti, bar, compresi depositi ed i servizi di stretta pertinenza.	<b>20</b>	<b>30</b>
<b>f)</b> residenza e attività compatibili, anche commerciali;	<b>30</b>	<b>60</b>
<b>g)</b> direzionale, uffici;		
<b>h)</b> spazi per la residenza esclusivamente per il titolare, e/o per il personale dirigente residente e/o per il personale di custodia effettivamente necessario.		

**ALLEGATO 3.3 – MONDISCIA NORD****Tipologia insediativa: Zona produttiva – espansione**

Sono ambiti destinati specificatamente ad impianti destinati alla produzione, alla trasformazione di prodotti industriali ed artigianali e alla produzione di servizi, con esclusione di insediamenti commerciali all'ingrosso; quindi con l'esclusione di depositi e magazzini superiori a 2.000 mq. se non complementari all'attività produttiva insediata.

In queste zone sono altresì ammessi, come funzione complementare alla attività produttiva prevalente:

- spazio per esposizione e vendita max 30 % della superficie (SL) destinata alla produzione;
- spazi per residenza esclusivamente per il titolare e/o per il personale dirigente residente e/o per il personale di custodia nella misura di mq. 140 di SL per unità produttiva.

<b>Parametri territoriali</b>		
<b>R. C.</b>	<b>70</b>	<b>%</b>
<b>It</b>	<b>0,70</b>	<b>Indice di edificazione territoriale</b>
<b>If</b>	<b>0,90</b>	<b>Indice di edificazione fondiaria</b>
<b>H max</b>	<b>10,00 ml</b>	<b>Ad esclusione di impianti tecnologici</b>
<b>Dcf</b>	<b>distanza dai confini di proprietà:</b> - ml. 10,00 per zone non ricomprese tra quelle produttive - ml. 5,00 negli altri casi	
<b>Ds</b>	<b>distanza minima dalla sede strade:</b> - ml. 10,00 per sezioni stradali superiori a ml. 15,00 - ml. 7,50 per sezioni stradali tra 7,00 e 15,00 ml. - ml. 5,00 per sezioni stradali inferiori a ml. 7,00.	

In questi ambiti il PGT si attua mediante Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica, anche con P.I.P. ex art. 35 L. 865/71, *i relativi standard urbanistici dovranno essere reperiti all'interno della perimetrazione dei P.A. e non potranno essere monetizzati.*

I parcheggi di previsione, di norma, e salvo diversa prescrizione da parte degli Enti gestori dei tratti stradali, dovranno essere collocati a margine della viabilità principale.

L'estensione del Piano Attuativo di iniziativa privata è assoggettato a preventiva verifica ed autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

In questa zona non sono consentite le Media Superfici di Vendita alimentari.

Per la destinazione "produzione di servizi", si applicano i contributi concessori previsti per il terziario; quindi, per la stessa fattispecie, nei P.A. si rapportano gli standards previsti per il terziario.

Le aree libere dagli edifici dovranno essere oggetto di progettazione di dettaglio e indicando forma, Norme del Piano delle Regole

caratteristiche e materiali di: percorsi pedonali e carrai, spazi di manovra, parcheggi, aree libere verdi, spazi aperti o semiaperti per depositi. I percorsi veicolari e le aree di manovra, razionalizzate al minimo in favore del verde, quindi i parcheggi, dovranno essere pavimentati o semimpermeabili con inserimento di alberature. Le essenze da utilizzare dovranno essere preferibilmente dei tipi indigeni.

In queste zone sono esclusi:

- a)** gli insediamenti produttivi recanti inquinamento dell'aria, dell'acqua e dell'ambiente e molesti e insalubri, sulla base delle disposizioni statali e regionali e dei provvedimenti amministrativi di classificazione degli insediamenti medesimi. Le altezze massime indicate per ciascuna zona sono derogabili previa deliberazione dei competenti Organi Comunali per i volumi tecnici o impianti speciali;
- b)** depositi e tettoie dovranno essere convenientemente mascherati in particolare quando prospicienti aree pubbliche e aree incluse in zone omogenee diverse, con elementi di verde alberato e/o arredo urbano.

Il progetto deve essere inoltre corredato con le seguenti indicazioni:

- 1.** specificazione delle attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;
- 2.** numero degli addetti previsti e numero massimo raggiungibile;
- 3.** descrizione della natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste corredate da necessaria documentazione, anche se dimostrativa della necessità di spazi aventi uso residenziale espositivo ed a uffici;
- 4.** specificazione delle modalità di depurazione e scarico di gas, fumi e reflui corredata dal progetto degli impianti tecnologici contenente la dimostrazione della conformità delle emissioni e degli scarichi alle norme vigenti in materia. Specificazione di come si intende procedere all'eventuale stoccaggio e allontanamento dei residui di lavorazione e dei rifiuti solidi e dei presidi idonei ad evitare danni all'ambiente e pericoli alla salute degli addetti e dei residenti in dipendenza del tipo degli scarti e dei rifiuti. Specificazione delle possibili fonti di inquinamento acustico indotti dai processi produttivi previsti e dai presidi progettati per evitare danni alla salute degli addetti e dei residenti nonché all'ambiente;
- 5.** le superfici libere della edificazione dovranno essere di norma a verde piantumato per almeno il 40 % degli spazi liberi.