



COMUNE DI VENEGONO SUPERIORE  
Provincia di Varese

Adottato in data: 18.12.2013 con delibera Consiglio Comunale n. 29  
Approvato in data: 16.05.2014 con delibera Consiglio Comunale n. 14

# PIANO DELLE REGOLE

elaborato:

MODIFICATO A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

## NORME

collaboratori:

arch. Eliana Cervini  
arch. Paola Malnati  
arch. Silvia Pozzi

tav. n.

# C07

scala

data

01 10 2014

---

CAPOGRUPPO  
Ing. Franco Luraschi

RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO  
Geom. Fabrizio Mentasti

---

Responsabile del Procedimento: **Geom. Fabrizio Mentasti**

## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>pag. 1</b>
Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole	pag. 1
Art. 2 - Validità ed efficacia	pag. 2
Art. 3 - Elaborati del Piano delle Regole	pag. 2
Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti	pag. 2
Art. 5 - Condizioni per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	pag. 2
Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili	pag. 3
Art. 7 - Lettura delle simbologie grafiche	pag. 3
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>pag. 3</b>
Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici	pag. 3
Art. 9 - Destinazioni d'uso	pag. 12
Art. 10 - Incentivazioni e premialità	pag. 13
Art. 11 - Tipologie di intervento e modalità di attuazione	pag. 13
<b>TITOLO III - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>pag. 14</b>
<b>PARTE I - ASSETTO URBANISTICO</b>	<b>pag. 14</b>
Art. 12 - Sistemi insediativi – ambientali	pag. 14
<b>PARTE II - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)</b>	<b>pag. 14</b>
Art. 13 - Articolazione del TUC	pag. 14
<b>Sezione I - TESSUTO DELL'IDENTITA'</b>	<b>pag. 15</b>
Art. 14 – Generalità	pag. 15
Art. 15 – Obiettivi e parametri urbanistici	pag. 16
Art. 16 – Prescrizioni	pag. 16
<b>Sezione II - ZONA NUCLEI ANTICHI – A1</b>	<b>pag. 17</b>
Art. 17 - Interventi ammessi	pag. 17
Art. 18 - Indici urbanistici	pag. 17
Art. 19 - Prescrizioni particolari	pag. 17
Art. 20 - Destinazioni d'uso	pag. 18
Art. 21 - Interventi edilizi già oggetto di pianificazione esecutiva prevista dal P.R.G.	pag. 18
Art. 22 - Interventi di recupero dei sottotetti	pag. 18
Art. 23 - Verifica dei posti auto	pag. 19

<b>Art. 24 - Altri beni soggetti a vincoli di tutela</b>	<b>pag. 19</b>
<b>Art. 25 - Modalità di intervento</b>	<b>pag. 20</b>
<b>Art. 26 - Mantenimento e riparazione dei componenti architettonici</b>	<b>pag. 21</b>
<b>Art. 27 - Mantenimento e decoro delle aree esterne</b>	<b>pag. 21</b>
<b>Art. 28 - Unità Minime di Intervento</b>	<b>pag. 21</b>
<b>Sezione III - ZONA FASCIA DI RISPETTO DEI NUCLEI ANTICHI – A2</b>	<b>pag. 22</b>
<b>Art. 29 - Fascia di rispetto nuclei antichi</b>	<b>pag. 22</b>
<b>Sezione IV - EDIFICI DI VALORE STORICO MONUMENTALE – A3</b>	<b>pag. 22</b>
<b>Art. 30 Individuazione Edifici di valore storico monumentale</b>	<b>pag. 22</b>
<b>Art. 31 - Interventi ammessi</b>	<b>pag. 22</b>
<b>Art. 32 - Indici urbanistici</b>	<b>pag. 22</b>
<b>Art. 33 - Prescrizioni particolari</b>	<b>pag. 23</b>
<b>Art. 34 - Destinazioni d'uso</b>	<b>pag. 23</b>
<b>Art. 35 - Interventi di recupero dei sottotetti</b>	<b>pag. 23</b>
<b>Art. 36 - Verifica dei posti auto</b>	<b>pag. 23</b>
<b>Sezione V - ZONA TESSUTO CONSOLIDATO CON VILLE DI PREGIO – A4 e A5</b>	<b>pag. 23</b>
<b>Art. 37 – Individuazione</b>	<b>pag. 23</b>
<b>Art. 38 - Interventi ammessi</b>	<b>pag. 24</b>
<b>Art. 39 - Indici urbanistici</b>	<b>pag. 24</b>
<b>Art. 40 - Prescrizioni generali</b>	<b>pag. 24</b>
<b>Art. 41 - Interventi di recupero dei sottotetti</b>	<b>pag. 25</b>
<b>Art. 42 - Destinazioni d'uso</b>	<b>pag. 25</b>
<b>Art. 43 - Verifica dei posti auto</b>	
<b>Sezione VI - TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE</b>	<b>pag. 25</b>
<b>Art. 44 - Generalità</b>	<b>pag. 25</b>
<b>Sezione VII - ZONA TESSUTO EDILIZIO SATURO – A6</b>	<b>pag. 26</b>
<b>Art. 45 - Interventi ammessi</b>	<b>pag. 26</b>
<b>Art. 46 - Prescrizioni generali</b>	<b>pag. 26</b>
<b>Art. 47 - Indici urbanistici</b>	<b>pag. 27</b>
<b>Art. 48 - Destinazioni d'uso</b>	<b>pag. 27</b>
<b>Art. 49 - Interventi di recupero dei sottotetti</b>	<b>pag. 28</b>
<b>Art. 50 - Verifica dei posti auto</b>	<b>pag. 28</b>
<b>Sezione VIII - ZONA TESSUTO EDILIZIO A MEDIA DENSITA' – A7</b>	<b>pag. 28</b>
<b>Art. 51 - Interventi ammessi</b>	<b>pag. 28</b>
<b>Art. 52 - Prescrizioni generali</b>	<b>pag. 28</b>

<b>Art. 53 - Indici urbanistici</b>	<b>pag. 29</b>
<b>Art. 54 - Destinazioni d'uso</b>	<b>pag. 29</b>
<b>Art. 55 - Interventi di recupero dei sottotetti</b>	<b>pag. 29</b>
<b>Art. 56 - Verifica dei posti auto</b>	<b>pag. 29</b>

**Sezione IX - ZONA TESSUTO CONSOLIDATO CON AMPIA DOTAZIONE  
DI VERDE – A8** **pag. 30**

<b>Art. 57 - Interventi ammessi</b>	<b>pag. 30</b>
<b>Art. 58 - Prescrizioni generali</b>	<b>pag. 30</b>
<b>Art. 59 - Destinazioni d'uso</b>	<b>pag. 30</b>
<b>Art. 60 - Indici urbanistici</b>	<b>pag. 31</b>
<b>Art. 61 - Interventi di recupero dei sottotetti</b>	<b>pag. 31</b>
<b>Art. 62 - Verifica dei posti auto</b>	<b>pag. 31</b>

**Sezione X - ZONA TESSUTO URBANO SOTTOPOSTO A VINCOLO  
PAESAGGISTICO-AMBIENTALE DA DECRETO  
MINISTERIALE 11.09.1954 – A9** **pag. 31**

<b>Art. 63 - Interventi ammessi</b>	<b>pag. 31</b>
<b>Art. 64 - Prescrizioni generali</b>	<b>pag. 31</b>
<b>Art. 65 - Indici urbanistici</b>	<b>pag. 32</b>
<b>Art. 66 - Destinazioni d'uso</b>	<b>pag. 32</b>
<b>Art. 67 - Interventi di recupero dei sottotetti</b>	<b>pag. 32</b>
<b>Art. 68 - Verifica dei posti auto</b>	<b>pag. 33</b>

**Sezione XI - AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE- B1, B2, B3, B4, B5** **pag. 33**

<b>Art. 69 – Generalità</b>	<b>pag. 33</b>
<b>Art. 70 - Destinazioni d'uso</b>	<b>pag. 34</b>
<b>Art. 71 - Prescrizioni generali per tutti gli ambiti produttivi</b>	<b>pag. 34</b>
<b>Art. 72 - Indici urbanistici</b>	<b>pag. 35</b>

**TITOLO IV - ATTIVITA' COMMERCIALI** **pag. 36**

**Sezione I - ATTIVITA' COMMERCIALI** **pag. 36**

<b>Art. 73 - Servizi commerciali</b>	<b>pag. 36</b>
<b>Art. 74 - Attività di commercio al dettaglio – classificazione</b>	<b>pag. 36</b>
<b>Art. 75 - Negozi storici</b>	<b>pag. 37</b>
<b>Art. 76 - Ammissibilità delle funzioni commerciali</b>	<b>pag. 38</b>
<b>Art. 77 - Modalità attuative per le strutture commerciali</b>	<b>pag. 39</b>
<b>Art. 78 - Localizzazione attività per servizi commerciali</b>	<b>pag. 41</b>
<b>Art. 79 - Attività di vendita all'ingrosso</b>	<b>pag. 41</b>

<b>TITOLO V - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO – AMBIENTALE</b>	<b>pag. 41</b>
<b>Sezione I - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO – AMBIENTALE</b>	<b>pag. 41</b>
Art. 80 - Articolazione	pag. 41
<b>Sezione II - NORME DI INTERVENTO NELLE ZONE AGRICOLE</b>	<b>pag. 42</b>
Art. 81 - Obiettivi di piano	pag. 42
Art. 82 - Suddivisioni funzionali	pag. 42
Art. 83 - Modalità d'intervento per ciascuna zona funzionale	pag. 42
<b>Sezione III - ZONE CON PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA – C1</b>	<b>pag. 43</b>
Art. 84 - Indici urbanistici	pag. 43
Art. 85 - Prescrizioni particolari	pag. 44
Art. 86 - Destinazioni d'uso	pag. 44
Art. 87 - Attrezzature per il recupero e la protezione degli animali	pag. 45
<b>Sezione IV - ZONE CON PREVALENTE DESTINAZIONE BOSCHIVA ED A PAESAGGIO PROTETTO – C2</b>	<b>pag. 45</b>
Art. 88 - Indici urbanistici	pag.45
Art. 89 - Prescrizioni particolari	pag. 46
Art. 90 - Destinazioni d'uso	pag. 47
<b>Sezione V - ZONE PER ATTIVITA' ORTOFLOROVIVAISTICHE – C3</b>	<b>pag. 48</b>
Art. 91 – Obiettivi di piano	pag. 48
Art. 92 – Modalità d'intervento	pag. 48
Art. 93 – Indici urbanistici	pag. 48
Art. 94 – Prescrizioni particolari	pag. 48
Art. 95 – Destinazioni d'uso	pag. 49
Art. 96 – Parcheggi	pag. 49
<b>Sezione VI - ZONE DI PARCO AGRICOLO – C4</b>	<b>pag. 49</b>
Art. 97 – Obiettivi di piano	pag. 49
Art. 98 – Modalità d'intervento	pag. 49
Art. 99 – Indici urbanistici	pag. 50
Art. 100 – Prescrizioni particolari	pag. 50
Art. 101 – Destinazioni d'uso	pag. 50

**Sezione VII – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE - PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO GENTILE E TRADATE** pag. 51

- Art. 102 - Aree non soggette a trasformazione pag. 51  
Art. 103 - Aree ricadenti entro il perimetro del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, norme generali pag. 51  
Art. 104 - Normativa sovracomunale pag. 52  
Art. 105 - Aree rilasciate dal P.T.C. all'iniziativa comunale pag. 52

**TITOLO VI - DISPOSIZIONI PER LO SVILUPPO E LA TUTELA DEL VERDE E DELL'AMBIENTE NATURALE** pag. 52

**Sezione I – GENERALITA'** pag. 52

- Art. 106 - Sviluppo e tutela del verde pag. 52  
Art. 107 - Monumenti naturali pag. 52  
Art. 108 – Sanzioni pag. 52  
Art. 109 - Ambito di applicazione pag. 53  
Art. 110 - Indirizzi e usi del verde pag. 53  
Art. 111 - Requisiti generali e distanze di impianto pag. 54  
Art. 112 - Divieti generali pag. 54  
Art. 113 - Deroghe ed eccezioni pag. 55  
Art. 114 - Normativa fitosanitaria pag. 55

**Sezione II – NORME SPECIFICHE PER IL VERDE PRIVATO** pag. 56

- Art. 115 - Spazi esterni delle abitazioni pag. 56  
Art. 116 - Interventi edilizi in aree verdi esistenti pag. 56  
Art. 117 - Orti urbani pag. 56  
Art. 118 - Manutenzioni obbligatorie e contenimento della vegetazione di proprietà private pag. 57  
Art. 119 - Procedure per il rilascio delle autorizzazioni pag. 57  
Art. 120 - Interventi di manutenzione che non richiedono autorizzazione pag. 58

**TITOLO VII - NORME GENERALI** pag. 58

- Art. 121 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico pag. 58  
Art. 122 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi pag. 59  
Art. 123 - Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici e manufatti accessori pag. 59  
Art. 124 - Impianti sportivi ad uso privato pag. 60  
Art. 125 - Muri di sostegno pag. 60

<b>TITOLO VIII - NORME GEOLOGICHE</b>	<b>pag. 60</b>
- Quadro dei vincoli normativi	pag.61
- Vincoli derivanti dalle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile	pag. 61
- Vincoli di polizia idraulica	pag. 64
- Sintesi delle conoscenze acquisite	pag. 65
- Classi di fattibilità geologica e norme geologiche di piano	pag. 67
- Considerazioni generali e metodologiche	pag. 67
- Azzonamento del territorio in classi di fattibilità geologica e relative norme	pag. 69
- Norme antisismiche	pag. 75
- Norme antisismiche generali per interventi edificatori generici	pag. 75
- Norme specifiche per gli edifici ed opere infrastrutturali di cui alla D.D.U.O. 21/11/2003 (opere ed edifici strategici e rilevanti)	pag. 76
<b>TITOLO IX - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA</b>	<b>pag. 78</b>
<b>Sezione I - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE</b>	<b>pag. 78</b>
Art. 126 - Elementi dell'identità del paesaggio	pag. 78
Art. 127 - Criteri e procedure relativi ad alcune categorie di opere ed interventi	pag. 78
Art. 128- Valutazione paesaggistica dei progetti	pag. 82
Art. 129 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti	pag. 83
<b>Sezione II - SCHEDE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO</b>	<b>pag. 84</b>
Art. 130 - Elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico	pag. 84
Art. 131 - Elementi costitutivi del settore antropico	pag. 86
<b>Sezione III- SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI</b>	<b>pag. 100</b>
Art. 132 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi	pag. 100
Art. 133 – Aree a rischio archeologico	pag. 101
<b>TITOLO X - RETI E INFRASTRUTTURE URBANE</b>	<b>pag. 101</b>
<b>Sezione I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ</b>	<b>pag. 101</b>
Art. 134 - Rete stradale	pag. 101
Art. 135 - Percorsi ciclabili	pag. 102
Art. 136 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario	pag. 103
Art. 137 - Passi carrai	pag. 104

<b>SEZIONE II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI – CIMITERI</b>	<b>pag. 105</b>
Art. 138 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto	pag. 105
Art. 139 - Oleododotti e relative fasce di rispetto	pag. 106
Art. 140 - Metanodotti e relative fasce di rispetto	pag. 106
Art. 141 - Impianti depurazioni e relative fasce di rispetto	pag. 106
Art. 142 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale	pag. 107
<b>Sezione III - IMPIANTI RADIO - RICETRASMITTENTI E RIPETITORI PER I SERVIZI DI TELECOMUNICAZIONE</b>	<b>pag. 107</b>
Art. 143 - Norme per l'installazione degli apparati di trasmissione e di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive tradizionali e satellitari	pag. 107
Art. 144 - Collocazione dei captatori	pag. 107
Art. 145 - Norme estetico morfologiche	pag. 108
Art. 146 - Necessità di atto autorizzativo – controlli	pag. 108
<b>Sezione IV - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA</b>	<b>pag. 108</b>
Art. 147 – Oggetto	pag. 108
Art. 148 - Ambito di applicazione	pag. 109
Art. 149 - Definizione di impianto	pag. 109
Art. 150 - Localizzazione degli impianti	pag. 109
Art. 151 - Piano delle localizzazioni ed obbiettivi di qualità	pag. 110
Art. 152 - Misure di cautela e protezione della popolazione	pag. 110
Art. 153 - Coubicazione e condivisione di infrastrutture	pag. 111
Art. 154 - Titoli abilitativi all'installazione degli impianti	pag. 111
Art. 155 - Procedimento Amministrativo	pag. 111
Art. 156 - Soggetti legittimati	pag. 111
Art. 157 - Contenuti dell'istanza	pag. 111
Art. 158 - Istanza di voltura	pag. 112
Art. 159 - Caratteristiche degli impianti	pag. 113
Art. 160 - Impianti comportanti occupazione temporanea di spazi pubblici o soggetti ad uso pubblico	pag. 113
Art. 161 - Piani di risanamento	pag. 113
Art. 162 - Ultimazione dei lavori e messa in esercizio	pag. 114
Art. 163 - Funzioni di vigilanza	pag. 114
Art. 164 - Entità delle sanzioni	pag. 114
<b>Sezione V – TUTELA DA INQUINAMENTO ACUSTICO, ELETTROMAGNETICO, GAS RADON E AMIANTO</b>	<b>pag. 114</b>
Art. 165 – Tutela da inquinamento acustico	pag. 115
Art. 166 - Edifici e manufatti ricadenti in fasce, isolati ed ambiti sottoposti alla protezione dall'inquinamento da rumore	pag. 115
Art. 167 – Tutela da inquinamento elettromagnetico	pag. 116

**Art. 168 – Tutela da inquinamento dovuto a gas radon e amianto** pag. 116

**TITOLO XI - NORME TRANSITORIE E FINALI** pag. 116

**Sezione I - NORME TRANSITORIE** pag. 116

**Art. 169 - Disciplina delle aree del Documento di Piano** pag. 115

**Art. 170 - Disciplina degli ambiti interessati da Piani Attuativi in itinere** pag. 117

**Art. 171 - Interventi in corso di attuazione** pag. 117

**Sezione II - NORME FINALI** pag. 117

**Art. 172 - Norme finali** pag. 117

**ALLEGATO 1: REQUISITI ESTETICO FORMALI DEI COMPONENTI  
ARCHITETTONICI NEI NUCLEI ANTICHI E NEGLI  
EDIFICI DI VINCOLO AMBIENTALE** pag. 117

**ALLEGATO 2: NORME TIPOLOGICO-FORMALI NELLE ZONE  
AGRICOLE** pag. 121

**Art. 1 - Finalità delle norme** pag. 121

**Art. 2 - Interventi ammessi e loro definizione** pag. 121

**Art. 3 - Requisiti estetico formali della progettazione architettonica  
- progetto d'insieme** pag.121

**Art. 4 - Fronti, aperture, scale esterne** pag. 122

**Art. 5 - Foggia dei manufatti - finitura delle facciate - materiali faccia  
a vista** pag. 122

**Art. 6 - Valore materico dei singoli elementi – coloriture** pag. 123

**Art. 7 - Componentistica minore** pag. 123

**Art. 8 - Manti di copertura - modalità esecutive** pag. 123

**Art. 9 - Volumi tecnici** pag. 124

**Art. 10 - Box auto – autorimesse** pag. 124

**Art. 11 - Sistemazioni esterne** pag. 124

**Art. 12 - Mantenimento e decoro delle aree esterne** pag. 125

**Art. 13 - Movimenti di terra, scarpate e sagomatura dei pendii** pag. 125

**ALLEGATO 3: “DISTANZA DAI LUOGHI SENSIBILI PER LA NUOVA  
COLLOCAZIONE DI APPARECCHI PER IL GIOCO  
DI AZZARDO LECITO, IN ATTUAZIONE DELL’ART. 5,  
COMMA 1, DELLA L.R. 21 OTTOBRE 2013, N. 8” e  
DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N° X/1274  
Seduta del 24/01/2014** pag. 125

**Art. 1 – Principi** pag. 125

**Art. 2 - Definizioni** pag. 125

**Piano di Governo del Territorio del Comune di Venegono Superiore  
C07 - Norme Piano delle Regole**

<b>Art. 3 – Ambito di applicazione</b>	<b>pag. 126</b>
<b>Art. 4 – Determinazione della distanza</b>	<b>pag. 126</b>
<b>Art. 5 – Esclusione</b>	<b>pag. 126</b>

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole (di seguito PR) è redatto ai sensi dell'Art. 10 della LR. 12/2005 e si connota quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale delle aree e ambiti di cui al c. 2.
2. Il PR, fatta eccezione per gli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano (di seguito DP) e per le aree pubbliche e destinate ad uso pubblico e di interesse generale disciplinate dal Piano dei Servizi (di seguito PS), nelle Tav. della serie C (da 01 a 06), individua e disciplina:

#### **A) IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC), articolato in:**

##### **1.1 - Tessuto dell'identità**, caratterizzato da:

- A1**- Nuclei antichi;
- A2** - Fascia di rispetto dei nuclei antichi;
- A3** - Edifici di valore storico monumentale;
- A4** - Tessuto consolidato con ville di pregio;
- A5** - Ville di interesse storico;

##### **1.2 - Tessuto di Recente Formazione**, suddiviso in:

- A6** - Tessuto edilizio saturo;
- A7** - Tessuto urbano a media densità;
- A8** - Tessuto consolidato con ampia dotazione di verde;
- A9** - Tessuto urbano sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale da decreto Ministeriale 11.09.1954 ;
- B1**- Zone produttive generiche;
- B2** Zone polifunzionali;
- B3** - Zone di trasformazione a residenza;
- B4**- Ambito Alenia-Aermacchi;
- B5** - Ambito produttivo soggetto a piano di recupero.

#### **B) IMMOBILI E AREE ASSOGGETTATI A TUTELA E SALVAGUARDIA IN BASE ALLA NORMATIVA STATALE E REGIONALE**

#### **C) IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE, ARTICOLATO IN:**

- C1** zona con prevalente destinazione agricola;
- C2** zona con prevalente destinazione boschiva ed a paesaggio protetto;
- C3** zona per attività orto-florovivaistiche;
- C4** zona parco agricolo;
- C5** Edifici esclusi dagli usi agricoli;
- C6** Edifici residenziali esistenti non pertinenti all'attività agricola nel parco agricolo. Ambiti ricompresi all'interno del Parco delle Pinete di Appiano Gentile e Tradate

#### **D) VINCOLI PER LA DIFESA DEL SUOLO E VINCOLI AMMINISTRATIVI**

#### **E) AREE ED EDIFICI REGOLATI DA PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI IN ITINERE O VIGENTI**

#### **F) AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE**

## **Art. 2 - Validità ed efficacia**

1. Il PR non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le disposizioni del PR sono prescrittive e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

## **Art. 3 - Elaborati del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- C01** Azzonamento scala, 1:5000
- C02 a,b,c,d,e,f** Azzonamento, scala 1:2000
- C03 a,b,c** Nuclei Antichi, scala 1:500
- C04 a,b,c,d,e,f** Carta dei Vincoli, scala 1:2000
- C05 a,b,c,d,e,f** Carta Sensibilità Paesaggistica dei luoghi, 1:2000,
- C06 a,b,c,d,e,f** Carattere del paesaggio e repertorio dei beni, scala 1:2000
- C07** Norme
- C08** Relazione

Costituiscono parte integrante del PR:

- Studio della "componente geologica, idrogeologica e sismica" (Art. 57 della LR. 12/05).
- Definizione del reticolo minore.
- Piano di Rischio di incidente rilevante Aermacchi.
- Classificazione del territorio ai fini acustici.

2. In caso di discordanza tra i diversi elaborati del PR, si intendono prevalenti:

- elaborati grafici di maggiore dettaglio.
- le norme, rispetto agli elaborati grafici.

3. La cartografia del PR riporta, a scopo di inquadramento, le reti della mobilità, le aree di uso pubblico afferenti al Piano dei Servizi, la perimetrazione degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

Tali individuazioni sono soggette esclusivamente alle disposizioni del Piano dei Servizi e del Documento di Piano, fatto salvo quanto espressamente rinviato al Piano delle Regole.

## **Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti**

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti norme del PR si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune, quale il Regolamento Edilizio. Trovano altresì applicazione in forma integrativa, se vigenti, le disposizioni del Piano del Colore, del Regolamento del Verde, del Piano Urbano del Traffico.

2. In caso di difformità tra gli elaborati cartografici del PR e le presenti norme, prevalgono queste ultime. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore.

3. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti ai diversi atti del PGT, prevale il Piano dei Servizi (nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi), stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale il Piano delle Regole, in caso di contrasto tra questo ed il DP, stante il valore conformativo dello stesso.

## **Art. 5 - Condizioni per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono attuabili mediante le modalità di legge, qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia ammesso nel PR in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PS, al di fuori della programmazione del DP;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli del PS, del PR e, ove previsto, dal DP;

- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale, adeguati ai sensi del PS e del DP.

2. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo corredato da adeguate garanzie l'impegno del richiedente all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

## **Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili**

1. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT, aventi superficie lorda di pavimento (SLP), come definita al successivo Art. 8, superiore a quella ammessa dalle presenti Norme, qualora non siano assoggettati a strumento attuativo, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'Art. 27 della LR. 12/05, che non siano in contrasto con l'Art. 3 del DPR. 380/2001, oltre che di mutamento di destinazione d'uso in conformità alle presenti Norme per l'ambito d'uso in cui ricadono.

## **Art. 7 - Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del Piano delle Regole, le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato (DB topografico), oppure direttamente sulla cartografia cartacea, includendo la metà dei segni grafici che dividono tra loro ambiti diversi.

2. La cartografia del PR costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte e riportate nella relativa legenda; per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate sul data base topografico non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

# **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

## **Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici**

L'edificazione nei diversi ambiti ed aree del territorio comunale è disciplinata dagli indici e parametri edilizi di seguito definiti:

### **1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)**

1. La superficie territoriale comprende le sedi stradali e dei percorsi ciclabili di progetto, le aree a verde stradale e di rispetto comunque definite, ricadenti nell'ambito dei singoli perimetri. Essa è costituita dalla totalità delle aree, edificabili e non, comprese all'interno del perimetro dei Piani Attuativi, Permesso di Costruire convenzionato, Programmazione negoziata (es. Programma Integrati di Intervento).

In essa non sono comprese:

- a. Le aree pubbliche già destinate all'uso pubblico.
- b. Le aree destinate alla viabilità esistente.
- c. Le aree pubbliche oggetto di cessione a qualsiasi titolo in forza di sfruttamento edificatorio già attuato o autorizzato.

## **2 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)**

1. La superficie fondiaria è l'area costituita da quella parte della superficie territoriale risultante dalla deduzione delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione.
2. La superficie fondiaria comprende anche le aree utilizzate per strade e parcheggi privati di servizio al lotto, oltre che i percorsi ciclabili e pedonali previsti.
3. Le fasce di rispetto anche inedificabili concorrono nella determinazione della superficie fondiaria (SF), della superficie coperta (SC) e della superficie a verde traspirante (SVT).

## **3 - SUPERFICIE COPERTA (SC)**

1. Per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dei fabbricati principali, accessori e pertinenziali, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali e delle strutture verticali di sostegno, calcolata ai sensi del punto 8. Per gli insediamenti produttivi, le medie e grandi strutture di vendita, rientrano nella SC anche le superfici di strutture prefabbricate mobili funzionali all'attività autorizzata.
2. Non sono computabili ai fini della determinazione della superficie coperta, i manufatti più avanti elencati pertinenti alle diverse destinazioni d'uso principali e compatibili:
  - a. le parti aggettanti aperte, quali gronde, pensiline e balconi, fino alla sporgenza massima di 1,50 m; nel caso di maggiori sporgenze verrà computata la superficie di proiezione dell'intero oggetto;
  - b. elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici di cui all'Art. 123;
  - c. rialte di carico e scarico scoperte o con copertura mobile a servizio di attività produttive del secondario, di deposito o commerciali;
  - d. le tettoie aperte a protezione di parcheggi nella misura massima del 20% della superficie fondiaria di attività produttive del secondario, di deposito o medie strutture di vendita;
  - e. le cabine di trasformazione dell'energia elettrica.
3. Per gli edifici realizzati antecedentemente alla data del 7/04/1989 sono applicabili le disposizioni di cui al c. 1 bis, dell'art. 66 della LR. 12/05.

## **4 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)**

1. Si intende il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta (SC), riferita a tutte le opere realizzate o da realizzare e la superficie fondiaria (SF) del lotto.

## **5 – VERDE TRASPIRANTE (VT)**

1. Vengono considerate come rispondenti alle specifiche sul verde traspirante anche le superfici parzialmente modificate con pavimentazioni. In tal caso la superficie viene considerata totalmente o parzialmente impermeabilizzata secondo le seguenti indicazioni:
  - a. pavimentazioni in pietra naturale e/o asfalto: indice di impermeabilizzazione pari al 100%;
  - b. pavimentazioni in pietra naturale posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%;
  - c. pavimentazioni in blocchetti preconfezionati posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%;
  - d. prato armato con blocchetti in cls posati su terreno naturale o sabbia naturale: indice di impermeabilizzazione pari allo 50%.
  - e. ghiaietto, pietrischetto o prato armato tipo erbablock posati su terreno naturale o sabbia naturale: indice di impermeabilizzazione pari allo 0%.

## **6- RAPPORTO A VERDE MINIMO (%) R V MIN**

1. E' il rapporto minimo, misurato in percentuale, tra superficie che deve essere lasciata allo stato naturale, piantumata e priva di qualsiasi pavimentazione, e superficie fondiaria (Sf). Entro le zone a verde sono consentiti unicamente camminamenti funzionali alla mobilità interna del lotto come definiti al precedente punto "verde traspirante". Per ogni zona viene definito il rapporto percentuale.

## **7 – AREA PERTINENZIALE (AP)**

1. Tutta l'area che concorre e ha concorso a produrre quello specifico edificio.

## **8 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)**

1. Per superficie lorda di pavimento si intende la misura degli spazi agibili, rilevante ai fini della determinazione e verifica dei carichi urbanistici, calcolati in conformità alle normative regionali vigenti in materia di risparmio energetico, costituita dalla somma delle superfici dei singoli piani comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di chiusura e delle strutture verticali di sostegno, delle superfici degli eventuali piani interrati, seminterrati e soppalchi, con esclusione dei sottotetti trasformati ai fini abitativi in applicazione delle relative disposizioni regionali.

2. Sono esclusi dal computo della SLP:

- a. porticati, portici, logge;
- b. le serre bioclimatiche, verificate ai sensi delle vigenti disposizioni in materia energetica;
- c. i "muri solari" nel limite di 0,60 mq di superficie muraria ogni mq di superficie abitabile.
- d. scale aperte e vani scala comuni compresi nella sagoma di edifici costituiti da più unità immobiliari.
- e. le cantine e gli spazi accessori interrati e/o seminterrati, con altezza interna massima non superiore a m 2,50, misurata tra strutture portanti orizzontali.  
Si considerano interrati o seminterrati i volumi sporgenti fino ad un massimo di 1,2 m dalla quota naturale del terreno o dalla quota di progetto se inferiore, fatti salvi gli sbancamenti funzionali alla realizzazione degli accessi, anche carrabili.
- f. i volumi tecnici come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. 31 Gennaio 1973 n. 2474 e le cabine di trasformazione dell'energia elettrica.
- g. le autorimesse seminterrate o interrate, nei limiti della dotazione richiesta dal Piano delle Regole, con altezza massima interna inferiore a m 2,50, ed i relativi spazi di manovra e di accesso con altezza fino a 3.00 m.
- h. i sottotetti, aventi altezza massima misurata all'intradosso dei travetti poggianti sulla trave di colmo pari a 2,10 m, altezza massima interna misurata all'imposta del tetto pari a 0,50 m.
- i. i sottotetti di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, aventi altezza calcolata secondo le norme del previgente Piano Regolatore Generale.
- l. i sottotetti, che alla data di adozione del PGT, sono stati trasformati ai fini abitativi in attuazione delle disposizioni regionali in materia.
- m. le autorimesse da edificarsi fuori terra di pertinenza di edifici esistenti, nei limiti previsti per la verifica dei posti auto.
- n. le intercapedini perimetrali.

Per le intercapedini si precisa quanto segue:

Le intercapedini perimetrali di larghezza massima di 1,20 m. coperte con grigliati, o dotate di bocche di lupo sono escluse anche dal calcolo della S.N.R. (superficie non residenziale).

Le intercapedini perimetrali di larghezza superiore a 1,20 m. coperte con grigliati, o dotate di bocche di lupo sono computate nel calcolo della S.N.R. (superficie non residenziale).

Le intercapedini perimetrali di qualsiasi larghezza coperte con soletta piena sono sempre computate nel calcolo della S.N.R. (superficie non residenziale).

3. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, corrisponde a quella legittimamente autorizzata riferita alle modalità di calcolo allora vigenti ovvero, nel caso di edifici per i quali non sia documentabile il titolo autorizzativo, alla SLP calcolata con le modalità di cui al presente Art. 8. La SLP degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, comprende le parti oggetto di condono edilizio.

4. Nel caso di piani interrati e seminterrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, locali agibili con permanenza di persone.

5. La verifica degli indici edificatori, in caso di nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, non può prescindere dal computo di quanto già esiste sul lotto alla data del 07/02/2008 (data di avvio del procedimento per la redazione del P.G.T.), riferita ad atti di asservimento depositati in Comune ovvero trascritti nei pubblici registri immobiliari, considerando altresì la capacità edificatoria eventualmente ceduta a proprietari confinanti a mezzo di apposite convenzioni costitutive di *servitus non aedificandi*, appositamente trascritte nei pubblici registri immobiliari.

6. E' ammessa la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà anche non confinanti o prospettanti, appartenenti al medesimo ambito urbano definito dal PR, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa *servitus non aedificandi* sia regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari e depositata presso gli uffici comunali.

### **9 - SUPERFICIE UTILE (SU)**

1. Per superficie utile si intende la misura di tutti gli spazi agibili di un'unità, calcolata al netto dei muri perimetrali e interni, con esclusione della superficie della proiezione in pianta delle scale interne.

### **10 - VOLUME (V)**

1. Il volume degli edifici esistenti e di nuova costruzione si calcola al metro cubo vuoto per pieno, come segue:

#### **Edifici di nuova costruzione**

a. SLP per altezza 3 m per le destinazioni residenziali e terziarie (direzionale, commerciale, ricettivo, servizio e assimilabili).

#### **Edifici esistenti**

a. Volume legittimamente autorizzato, per le destinazioni di cui all'Art. 9, lettere a) e b).

b. SLP, calcolata con le modalità di cui al punto 8, moltiplicata per le altezze effettive di interpiano, qualora il volume non sia documentabile dal titolo autorizzativo, per le destinazioni di cui all'Art. 9, lettere a) e b).

Nel solo caso di opere relative a ristrutturazioni edilizie e/o urbanistiche, nel caso di edifici esistenti ed accatastati ante 15 aprile 1975, il volume da utilizzarsi è dato dal solido emergente fuori terra avente sezione definita da: piano a quota 0.00, spiccato, linea di gronda e linea di colmo.

Entro tale solido saranno ammissibili tutte le operazioni di cui alla zona e/o all'ambito e/o della piano esecutivo entro cui ricade l'edificio.

### **11 - INDICE TERRITORIALE (IT)**

1. L'indice territoriale esprime, in metri cubi per metro quadro (mc/mq), il rapporto massimo tra il volume realizzato o realizzabile e la relativa superficie territoriale (ST) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

### **12 - INDICE FONDIARIO (IF)**

1. L'indice fondiario esprime, in metri cubi per metro quadro (mc/mq) o in metri quadri per metro quadro (mq/mq) in funzione della destinazione, il rapporto massimo tra il volume realizzato o realizzabile/la superficie realizzata o realizzabile e la relativa superficie fondiaria (SF) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

### **13- COMPENSAZIONE EDIFICATORIA (CE)**

1. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nei seguenti ambiti:

a. nei fronti stradali contraddistinti in tinta arancio, come definite all'interno degli elaborati di PGT del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

b. nell'area contornata in tinta arancio, come definite all'interno degli elaborati di PGT del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, funzionale alla realizzazione del parcheggio pubblico delle scuole (PP8).

3. Per quanto attiene gli ambiti di cui al punto a, laddove il proprietario del fondo attiguo al sedime stradale, sia favorevole alla cessione di una porzione di terreno funzionale all'allargamento della sede stradale, riceverà diritti edificatori in permuta pari all'indice della zona calcolato sull'area ceduta fino ad un massimo di 65 mc ed un minimo di 30 mc ad unità immobiliare. E' fatto salvo il diritto dell'Amministrazione comunale ritenere o meno opportuna la realizzazione dell'opera pubblica. La compensazione è strettamente correlata alla realizzazione dell'opera pubblica. Le modalità andranno definite in sede di stipula di apposita convenzione.

2. Per quanto attiene gli ambiti di cui al punto b, laddove il proprietario del fondo attiguo al sedime stradale, sia favorevole alla cessione della porzione di terreno funzionale alla realizzazione del parcheggio pubblico delle scuole (PP8), riceverà diritti edificatori in permuta pari a mc 450,00 liberamente trasferibili sulle aree di atterraggio dei fabbricati C6 residenziali esistenti non pertinenti all'attività agricola nel Parco agricolo, ad esclusione dei fabbricati accessori. E' fatto salvo il diritto dell'Amministrazione comunale ritenere o meno opportuna la realizzazione dell'opera pubblica. La compensazione è strettamente correlata alla realizzazione dell'opera pubblica. Le modalità andranno definite in sede di stipula di apposita convenzione.

### **14 - INDICE DI TRASFERIMENTO EDIFICATORIO (ITE)**

1. L'indice di trasferimento edificatorio esprime, in metri cubi per metro quadro (mc/mq) o in metri quadri per metro quadro (mq/mq), con le modalità definite dalle specifiche norme d'ambito, la capacità edificatoria

trasferibile nelle aree specificamente destinate all'edificazione cedibile tra proprietari. In ogni lotto non potrà essere trasferito più del 15% della volumetria/slp assentibile nell'ambito.

### **15 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI (DC)**

1. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà definisce, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra il fabbricato ed i confini di proprietà.

La distanza dai confini si misura sulle normali tra la linea di confine ed i singoli punti fuori terra del fabbricato nella proiezione orizzontale, escluse le parti aggettanti di sporgenza non superiore a 1,50 m, misura oltre la quale le stesse concorrono alla verifica della distanza dai confini.

I manufatti completamente interrati come definito per la SC, non rilevano ai fini del computo della distanza minima dai confini.

Per gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici si rinvia alle disposizioni dell'Art. 123.

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica non devono rispettare la distanza minima dai confini.

2. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle successive norme degli ambiti, le distanze minime dai confini debbono risultare:

a. non inferiore a m 5,00 in tutte gli ambiti ed aree definiti dalle norme degli atti del PGT.

b. m. 0,00, laddove venga trascritta una convenzione tra i proprietari confinanti che preveda l'impegno reciproco all'edificazione in aderenza, anche in tempi successivi, o qualora sul confine già insista il fabbricato del lotto adiacente, con il quale il nuovo edificio dovrà integrarsi mediante opportuni allineamenti orizzontali e verticali rispetto agli spazi pubblici.

c. inferiore a 5,00 m, laddove, venga trascritta apposita convenzione costitutiva di servitus non aedificandi, con la quale il proprietario di un fondo autorizza il proprietario del fondo limitrofo ad edificare sul confine di proprietà, impegnandosi ad edificare in arretramento nel rispetto delle distanze tra edifici, a condizione che non si creino frontespizi ciechi lungo gli spazi pubblici e di uso pubblico.

Le distanze minime dai confini debbono risultare non inferiori a m. 5,00 tra ambiti destinati a servizi pubblici e di uso pubblico e ambiti del TUC.

3. Nel caso in cui vi sia contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale o qualora questi ultimi siano localizzati in fregio a strade extraurbane, dovranno essere realizzate idonee fasce alberate di filtro ambientale, a tutela degli insediamenti residenziali. Per tali fasce è prescritta la larghezza di almeno m. 10,00 complessivi (m 5,00 + 5,00 m), oltre alla distanza da strade e confini da riportare precisamente negli elaborati di progetto urbanistico ed edilizio. Le fasce alberate, da realizzare su entrambi i lotti confinanti, nel caso di contiguità tra destinazione produttiva e destinazione residenziale, dovranno essere piantumate e formare una quinta costituita da alberature di medio - fusto e da arbusti a foglia persistente.

### **16 - DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI (DE)**

1. La distanza minima tra gli edifici è di 10,00 m e determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le proiezioni delle SC di due o più costruzioni, anche se edificate nel medesimo fondo. Fatte salve eventuali diverse e specifiche disposizioni contenute nelle norme seguenti, per i nuclei antichi la distanza minima tra edifici deve rispettare quella preesistente. Per i nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti ricadenti in ambiti diversi dai nuclei storici, è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti.

2. La distanza di cui al punto 1 si misura sulla normale a ciascuna delle pareti finestrate, dai punti singoli della parete prospiciente, comprese le parti aggettanti aperte praticabili, quali balconi, logge, scale aperte, calcolate come per la SC.

### **17 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DALLE STRADE (DS)**

1. La distanza minima degli edifici dalle strade esprime, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità così come individuati nella cartografia del PGT.

2. La distanza di cui al punto 1, si misura sulla normale, in proiezione orizzontale (escluse le parti aggettanti aperte sino alla sporgenza massima di m. 1,50), tra gli elementi precisati al successivo punto 4.

3. Fatte salve specifiche disposizioni contenute nelle norme dei singoli ambiti o riportate nella cartografia del Piano delle Regole, la distanza minima dei fabbricati, esistenti e di nuova costruzione, dai confini stradali esistenti o dalle fasce di arretramento di cui agli articoli 134 e 136, deve essere pari a:

<b><u>Ambiti di riferimento all'interno del centro abitato</u></b>	<b><u>Distanza</u></b>
a. per gli ambiti Nuclei antichi e gli edifici di valore storico monumentale	Esistente
b. per gli altri ambiti definiti dalle presenti norme, qualora vi sia un allineamento consolidato e prevalente del fronte edificato.	Esistente
c. strade di larghezza inferiore a m. 8,00 e per la viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti	m. 5,00
d. strade di larghezza > m. 8,00	m. 7,50

4. Per confine stradale si intende il limite della sede stradale individuata dal PR, costituito:

- a. dal ciglio esterno della cunetta.
- b. dal piede della scarpata.
- c. dal ciglio superiore della scarpata.
- d. dal filo esterno della banchina o del marciapiede.
- e. dalla fascia di arretramento e/o di rispetto.

5. E' ammesso il soprizzo di edifici esistenti alla data di adozione del PGT conservando gli arretramenti in essere, nel caso vi sia un allineamento consolidato e prevalente del fronte edificato, purché non siano compresi nelle fasce di rispetto e fasce di arretramento di cui all'art. 136, nel rispetto del Regolamento d'Igiene.

6. Sono fatte salve le specifiche prescrizioni in materia dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione vigenti.

## **18 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (H)**

1. L'altezza, è la distanza perpendicolare, misurata lungo il fronte più alto dell'edificio, dalla quota zero (0,00) di riferimento (quota naturale del terreno) fino al punto più alto della copertura dell'edificio.

Per quota zero (0,00) di riferimento si assume la quota naturale esistente la cui giacitura non abbia subito alcuna modificazione rispetto a quella originaria se non autorizzata con specifico provvedimento.

2. L'altezza massima delle costruzioni definisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi.

3. Per gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici si rinvia all'Art. 123.

## **19 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI**

1. Le aree per parcheggi, individuate sulle tavole grafiche di P.G.T. come aree da adibirsi a parcheggio pubblico e quelle a tale scopo da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi, devono essere chiaramente segnalate e delimitate, nonché adeguatamente pavimentate. Ogni area deve comprendere almeno un posto macchina avente i requisiti di cui alle vigenti norme statali e regionali in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

2. In ogni intervento di nuova costruzione devono essere realizzati parcheggi nelle quantità di seguito riportate. Tali parcheggi, anche in soluzione interrata, devono insistere sul lotto di pertinenza della costruzione cui si riferiscono e la loro superficie é in aggiunta a quella individuata dalle presenti Norme e dalle tavole grafiche di P.G.T. come superficie per parcheggi pubblici e ad uso pubblico.

3. Salva diversa indicazione più vincolante, qui di seguito vengono individuate le dotazioni minime da ritrovarsi nei progetti di nuova edificazione o di ampliamento.

Le dotazioni contrassegnate con (\*) si intendono di uso privato e debbono verificare le vigenti disposizioni in materia di parcheggi privati.

Esse sono state conteggiate in base minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, tenendo inoltre conto che:

- 1 posto auto (1 p.a.) incide in ragione di mq 25,00 (pari a: stallo di parcheggio mt 2,50 \* 5,00 + spazio di accesso relativo mt. 2,50 \* 5,00);

- i posti a sedere vengono conteggiati in ragione di 1,00 mq di S.l.p. per utente;

**Piano di Governo del Territorio del Comune di Venegono Superiore  
C07 - Norme Piano delle Regole**

- il numero degli addetti per il settore secondario e terziario viene conteggiato in base di mq 80 di S.I.p. per addetto.

I rimanenti posti auto (che debbono essere reperiti in aggiunta e che sono contrassegnati con il segno grafico"+"), quando assoggettati a servitù di pubblico uso o trasferiti in proprietà pubblica, concorrono alla verifica degli "standard" di Legge o di quelli fissati dal P.G.T. .

**ATTREZZATURE COLLETTIVE PUBBLICHE**

<i>tipo di struttura</i>	<i>dotazione di posti auto (p.a.)</i>
^ cinema, teatri, sale per spettacolo in genere	1 p.a. ogni 10 posti (a sedere) + 1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (*)
^ sale per conferenze, ritrovi e simili	1 p.a. ogni 4 posti (a sedere) + 1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (*)
^ edifici per il culto	1 p.a. ogni 20 posti (a sedere)
^ strutture per lo sport: campi sportivi all'aperto	1 p.a. ogni 15 posti (a sedere)+ 1 p.a. ogni 250 mq di superficie
^ palazzetti dello sport palestre	1 p.a. ogni 4 posti (a sedere)+ 1 p.a. ogni 50 mq di S.I.p. x addetti (*)
^ piscine	1 p.a. ogni 50 mq di specchio d'acqua 1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (*)
^ campi da tennis	1 p.a. ogni 5 posti (a sedere)+ 4 p.a. ogni campo +
^ edifici per cura ed assistenza:	
- ospedali, case di cura	1 p.a. ogni 3 posti letto + 1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (*)
- case per anziani	1 p.a. ogni 6 posti letto 1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (*)
- day hospital	1 p.a. ogni 10 mq di S.I.p. + 1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (*)
^ scuole:	
- dell'obbligo:	1 p.a. ogni 20 alunni
- superiori:	1 p.a. ogni 15 alunni
^ cimiteri	1 p.a. ogni 200 mq di sup. fondiaria
^ edifici pubblici in genere (municipio, poste, biblioteche, caserme, etc.)	1 p.a. ogni 10 mq di S.I.p. + 1 p.a. ogni 2 addetti
^ parchi urbani	1 p.a. ogni 500 mq di superficie

**Piano di Governo del Territorio del Comune di Venegono Superiore  
C07 - Norme Piano delle Regole**

- ^ punti di interscambio di mezzi di trasporto:  
(stazioni, fermate autobus o ferroviarie)

0.14 mq per abitante

**ATTREZZATURE PRIVATE ANCHE DI INTERESSE PUBBLICO**

**tipo di struttura**

**dotazione di posti auto (p.a.)**

- ^ uffici e banche:  
- per personale  
- per visitatori

1 p.a. ogni 30 mq di S.I.p.

1 p.a. ogni 40 mq di S.I.p.

- ^ scuole

1 p.a. ogni 3 addetti +

1 p.a. ogni 15 alunni

- ^ cinema, teatri, sale di  
spettacolo in genere:

1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (\*) +

1 p.a. ogni 10 posti (a sedere)

- ^ alberghi, pensioni, attrezzature  
ricettive in genere:

1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (\*) +

1 p.a. ogni 2 posti letto

- ^ edifici per cura ed assistenza:

- ospedali, case di cura

1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (\*) +

1 p.a. ogni 3 posti letto

- case per anziani

1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (\*) +

1 p.a. ogni 3 posti letto

- centri diagnostici, day hospital,  
laboratori d'analisi:

1 p.a. ogni 10 mq di S.I.p. +

1 p.a. ogni 2 addetti

- ^ sale per ritrovi, conferenze,  
sale da ballo, associazioni e simili:

1 p.a. ogni 4 posti (a sedere) +

1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (\*)

**ATTREZZATURE PRIVATE CONSIDERATE PUNTI ATTRATTIVI**

**tipo di struttura**

**dotazione di posti auto (p.a.)**

- ^ ristoranti, locande, esercizi per la  
ristorazione in genere:

1 p.a. ogni 4 posti (a sedere) +

1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (\*)

- ^ bar e locali per la somministrazione  
di bevande in genere:

1 p.a. ogni 4 mq di sup. vendita +

1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (\*)

- ^ attrezzature per lo sport:

- palestre e sale per attività  
sportiva ed atletica:

1 p.a. ogni 20 mq di S.I.p. +

1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (\*)

- piscine di circoli privati  
o aperti al pubblico:

1 p.a. ogni 50 mq di specchio d'acqua

1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (\*)

- campi da tennis di circoli privati o  
aperti al pubblico:

1 p.a. ogni 5 posti (a sedere) +

1 p.a. ogni campo +

1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (\*)

**Piano di Governo del Territorio del Comune di Venegono Superiore  
C07 - Norme Piano delle Regole**

- |  |   |
|--|---|
| - maneggi ed impianti per sport equestri:                                    | 1 p.a. ogni 100 mq di sup. impianto +<br>1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (*)                                      |
| - maneggi ed impianti per sport equestri con rilevante afflusso di pubblico: | 1 p.a. ogni 5 posti (a sedere) +<br>1 p.a. ogni 100 mq di sup. fondiaria +<br>1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (*) |
| - centri di addestramento cinofilo e simili:                                 | min. 10 p.a.  |

**ATTIVITA' COMMERCIALI**

**tipo di struttura**

**dotazione di posti auto (mq)**

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| ^ spazi commerciali al minuto ed all'ingrosso di vicinato e medie strutture di vendita: | 100% della superficie di vendita |
|---|----------------------------------|

**ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO**

**tipo di struttura**

**dotazione di posti auto (p.a.)**

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| ^ artigianato di servizio: | 1 p.a. ogni 30 mq di S.I.p. x addetti +<br>1 p.a. ogni 50 mq di S.I.p. per visitatori |
|----------------------------|---|

**SECONDARIO DI PRODUZIONE**

**tipo di struttura**

**dotazione di posti auto (p.a.)**

- |   |  |
|---|--|
| ^ attività produttive in genere, artigianato di produzione: | 1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. x addetti (*) (minimo 5 p.a.) +<br>1 p.a. ogni 30 mq di S.I.p. per uffici per addetti +<br>1 p.a. ogni 250 mq di S.I.p. per visitatori |
|---|--|

**ABITAZIONI**

**tipo di struttura**

**dotazione di posti auto (mq)**

- |                     |  |
|---------------------|--|
| ^ dotazione minima: | 1 mq ogni 10 mc di<br>di volume residenziale da edificare; |
|---------------------|--|

Nelle palazzine plurifamiliari con un numero di unità immobiliari maggiore di 4 si dovrà prevedere almeno 1 posto auto per unità immobiliare realizzata, esterno alla recinzione, privato ad uso pubblico, con manutenzione a carico della proprietà. Questi posti auto non potranno essere a scomputo oneri.

Per la verifica dei posti auto gli "uffici privati" sono assimilati a "residenza".

**VARIE**

**tipo di struttura**

**dotazione di posti auto (p.a.)**

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| ^ carrozzerie, autofficine    | 1 p.a. ogni 10 mq di S.I.p.                               |
| ^ distributori di carburante: | 1 p.a. ogni 30 mq di superficie interessata dall'impianto |
| ^ autolavaggi                 | 5 p.a. per singola linea di lavaggio                      |

**DEPOSITI BICICLETTE**

Ai sensi e per gli effetti della L.r. 38/92, in ogni nuova costruzione di tipo residenziale plurifamiliare e nelle costruzioni

## **Piano di Governo del Territorio del Comune di Venegono Superiore C07 - Norme Piano delle Regole**

a destinazione terziaria, in sede di progetto, debbono essere reperiti idonei spazi per il deposito delle biciclette; la dotazione minima dovrà essere verificata secondo i seguenti parametri:

- per residenze: 1 posto bicicletta (da mt 0,50 x 2,00) per ogni alloggio;
- per edifici a destinazione terziaria o per le parti di edifici con destinazione terziaria: 1 posto bicicletta ogni 50 mq. di S.I.p. .

**4.** Si faccia sempre riferimento anche alle specifiche norme di zona.

**5.** Al fine di incentivare la rivitalizzazione dei Nuclei antichi, negli stessi non è prevista la verifica dei posti auto in caso di interventi residenziali, ad esclusione di quanto segue. Si precisa che nel caso vi sia un aumento del numero delle unità immobiliari, per le nuove unità dovrà essere ricavato adeguato spazio a parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume; gli stessi non potranno essere monetizzati.

**6.** Al fine di incentivare la rivitalizzazione dei Nuclei antichi, in questo ambito non si prevede la verifica del fabbisogno dei parcheggi per l'apertura di nuove attività commerciali/terziarie o l'ampliamento di quelle esistenti.

### **20 - VERDE ALBERATO (VA)**

**1.** Per verde alberato si intende la superficie dell'area definita rispetto alla SF, caratterizzata da assoluta permeabilità e non destinata ad altro uso (parcheggi, deposito, ecc.), con esclusione di qualsiasi costruzione e con l'equipaggiamento di essenze arboree, nella densità d'impianto minima di un esemplare ogni 40,00 mq. Questo parametro deve essere verificato per le nuove costruzioni.

### **21 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE**

**1.** Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle elencate all'Art. 44 della LR. 12/05 e s.m.i.

## **Art. 9 - Destinazioni d'uso**

**1.** Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse.

**2.** Le destinazioni d'uso principali e qualificanti, sono:

- a.** residenziale
- b.** terziario: direzionale, commerciale (strutture di vendita), ricettivo, di servizio e assimilabili
- c.** produttivo manifatturiero del secondario
- d.** produttivo agricolo del settore primario

Le funzioni sono liberamente insediabili, senza una distinzione e rapporto percentuale predefinito, con l'esclusione della funzione commerciale di cui alla lettera b), per la quale si rinvia alle disposizioni del Titolo IV.

**3.** Sono destinazioni complementari quelle che integrano o rendono possibile la destinazione principale, ovvero definite dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia.

**4.** Le destinazioni d'uso principali non ammesse con quella residenziale di cui al c. 2, lettera a), sono quelle di cui alle lettere c), d).

Le destinazioni d'uso complementari, ammesse e non ammesse, con le destinazioni principali di cui al c. 2 lettere, b), c), d), sono definite dalle specifiche norme d'ambito.

**5.** Costituiscono funzioni pertinenziali quelle serventi e collaterali ad una specifica destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale quali, ad esempio:

- a.** abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività del produttivo manifatturiero.
- b.** ufficio connesso ad attività commerciale.
- c.** esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo.
- d.** attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connesse ad azienda agricola.

La superficie destinata a funzioni pertinenziali è assimilata alla funzione principale cui è correlata.

Detta funzione risulta autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico perdendo i connotati della pertinenzialità, qualora occupi una superficie superiore al 20% della SLP complessiva dell'unità edilizia.

6. Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, il Comune si avvale della documentazione esistente agli atti. Per i soli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al c. 1 dell'Art. 51 della LR. 12/05 come modificato dalla LR. 4/2008.

7. Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente richiamate nelle presenti Norme, si procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste dalle presenti norme, con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.

8. Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, dei modi d'utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte di esso, tale da assumere rilievo giuridico, poiché idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale tra quelle individuate al precedente c. 2. Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'Art. 52 della LR. 12/05 e smi. La cessione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico, ovvero la monetizzazione delle stesse, commisurata al valore economico dell'area, deve corrispondere alle disposizioni delle specifiche norme d'ambito.

## **Art. 10 - Incentivazioni e premialità**

1. Ai fini del perseguimento di obiettivi di interesse generale, per il miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti e urbana, sono attribuite delle incentivazioni e premialità, non cumulabili, elencate ai successivi punti 1 e 2, quale incremento del volume esistente alla data di adozione del PGT, ma nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici definiti dalle norme d'ambito:

1. Al fine di riqualificare il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio, ad esclusione dei nuclei antichi, degli edifici di valore storico monumentale, delle ville di interesse storico, oltre che negli ambiti e nelle tipologie esclusi dall'applicazione del recupero dei sottotetti ai fini abitativi, sono consentite premialità pari al 15% del volume esistente, in funzione di miglioramenti energetici tali da far rientrare l'edificio in classe B o comunque pari alla riduzione del 30% del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale; pari al 20% del volume esistente, in funzione di miglioramenti energetici tali da far rientrare l'edificio in classe A. Tali requisiti dovranno essere comprovati dal progettista mediante idonea rappresentazione (simulazioni energetiche, relazione tecnica-illustrativa, elaborati grafici).
2. Al fine di incentivare esempi virtuosi di edilizia sostenibile, nelle nuove costruzioni sono consentite premialità pari al 5% del volume assentibile, nel caso di realizzazione di edifici in classe energetica A o che comunque siano interessanti esempi di architettura bioecologica (progettazione bioclimatica, utilizzo di materiali naturali, sistemi di riciclo delle acque, permeabilità dei suoli e microclima). Tali requisiti dovranno essere comprovati dal progettista mediante idonea rappresentazione (simulazioni energetiche, relazione tecnica-illustrativa, elaborati grafici).
3. Al fine di incentivare il recupero dei fabbricati dei Nuclei storici i piani integrati di intervento che interessino l'intero o più fabbricati saranno esenti da oneri di urbanizzazione.

## **Art. 11 - Tipologie di intervento e modalità di attuazione**

1. Le tipologie degli interventi edilizi sono definite dall'Art. 27 della LR. 12/05 e s.m.i, e dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

2. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano delle Regole si attuano con le seguenti modalità:

### **a) Diretta non convenzionata**

1. Per interventi conservativi fino a ristrutturazione edilizia senza modifica di facciata nei Nuclei Storici.
2. Per tutti gli interventi nel TUC, non soggetti a piano attuativo.

### **b) Diretta convenzionata**

1. Per interventi che comportino un accordo pubblico-privato, come ad esempio i casi di applicazione di premialità e compensazione.
2. Per interventi di ristrutturazione con modifica di facciata nei Nuclei antichi, che interessino un intero edificio.

### **c) Piani attuativi e interventi di programmazione negoziata:**

**ing. Franco Luraschi arch. Donatella Cattaneo arch. Francesca Porfiri avv. Diego Granata**  
sede operativa: via De Notaris,2 Venegono Superiore-VA tel. 0331 858619 e-mail: info@luraschifranco.it

1. per interventi negli ambiti di trasformazione;
  2. per interventi comportanti piani attuativi nel TUC
  3. per interventi di riqualificazione urbanistica nel TUC;
  4. per interventi nei nuclei storici che interessino più edifici (P.I.I. e P.R.).
3. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, richiesti per le modalità di cui al c. 2, b) e c) disciplinano:
- a. La cessione di aree.
  - b. Le modalità di reperimento e/o adeguamento delle dotazioni di servizi ai sensi delle Norme del PS.
  - c. L'utilizzo di diritti edificatori.
  - d. La realizzazione e gli obblighi, anche gestionali, per interventi di edilizia residenziale sociale.
  - e. Le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali.

## **TITOLO III - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **PARTE I - ASSETTO URBANISTICO**

#### **Art. 12 - Sistemi insediativi - ambientali**

1. L'assetto urbanistico del territorio deriva dall'insieme delle azioni da promuovere per assicurare la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche che caratterizzano il territorio comunale.

Il piano riconosce i sistemi insediativi - ambientali, come componenti geomorfologiche e antropiche strutturanti il territorio, rispetto ai quali orientare la sostenibilità degli interventi in coerenza all'identità culturale locale, nonché delle funzioni associate da rapporti spaziali, produttivi e sociali che ne hanno determinato l'assetto, divenendone elementi identitari.

L'individuazione dei sistemi insediativi - ambientali, che caratterizzano il territorio comunale, si configura come atto progettuale che descrive assetti derivanti dal riconoscimento di specifici caratteri presenti e da azioni di trasformazione, sostenibili con gli obiettivi di utilizzazione del territorio, in coerenza con la specifica identità dei luoghi.

2. Nel territorio comunale sono riconoscibili i seguenti sistemi insediativi - ambientali:
- a. Il tessuto urbano consolidato (TUC) articolato secondo le presenti norme.
  - b. Gli ambiti delle trasformazioni urbanistiche del Documento di Piano.
  - c. Il sistema rurale, paesistico, ambientale, articolato secondo le presenti norme.
  - d. La città pubblica articolata dal Piano dei Servizi.

### **PARTE II - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)**

#### **Art. 13 - Articolazione del TUC**

1. Gli Ambiti costituenti il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del territorio comunale, riportati nelle Tavole della serie C (da C01 a C06), comprendono le stratificazioni del tessuto urbano e antropizzato progressivamente costituitosi nelle successive epoche di formazione dell'abitato, così articolati:

**1.1 - Tessuto dell'identità**, caratterizzato da:

- A1- Nuclei antichi ;
- A2 - Fascia di rispetto dei nuclei antichi ;
- A3 - Edifici di valore storico monumentale ;
- A4 - Tessuto consolidato con ville di pregio ;
- A5 - Ville di interesse storico ;

**1.2 - Tessuto di Recente Formazione**, suddiviso in:

- A6 - Tessuto edilizio saturo;
- A7 - Tessuto urbano a media densità;
- A8 - Tessuto consolidato con ampia dotazione di verde;
- A9 - Tessuto urbano sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale da decreto Ministeriale 11.09.1954 ;
- B1- Zone produttive generiche;
- B2 Zone polifunzionali;
- B3 - Zone di trasformazione a residenza;
- B4- Ambito Alenia-Aermacchi;
- B5 - Ambito produttivo soggetto a piano di recupero.

## **Sezione I - TESSUTO DELL'IDENTITA'**

### **Art. 14 - Generalità**

1. Il Piano delle Regole, individua un insieme di luoghi, manufatti ed elementi, costituenti il tessuto di interesse storico, ambientale, identitario, riferiti alla cartografia IGM del 1888 (prima levata) e nei catasti storici, con integrazioni e aggiornamenti derivati dalle mappe catastali fino al 1930 circa. In esso sono ricomprese tutte le ville del Monterosso, anche quelle di completamento (più recenti), per il valore identitario che rivestono nel paesaggio venegonese.

Nello specifico:

- **A1 Nuclei antichi** (comprendono isolati, singoli edifici, pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini, modificati nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, ma che conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse storico, architettonico, ambientale). Si tratta dei Nuclei di Santa Maria, Pianasca e San Giorgio;
- **A2 Fascia di rispetto dei nuclei antichi** comprende aree verdi inedificabili di rispetto dei nuclei antichi che impediscono la saldatura del Tessuto di recente formazione ai nuclei antichi stessi;
- **A3 Edifici di valore storico monumentale**, coincide con le aree ed i monumenti di valore storico ambientale (con vincolo della Soprintendenza o esclusivamente del P.G.T.);
- **A4 Tessuto consolidato con ville di pregio** (Monterosso, Zona collinare in fregio alla via Como);
- **A5 Ville di interesse storico**;

2. La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico, ambientale e identitario, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero dei caratteri architettonici, tipologici e storici degli insediamenti, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione (questi ultimi in caso di piano attuativo).

3. Le schede di rilievo dei nuclei storici (Allegato n. 1 alla Relazione del Piano delle Regole) forniscono indicazioni sui singoli edifici e andranno compilate e consegnate in sede di presentazione delle relative pratiche edilizie.

4. Le schede di rilievo delle ville storiche sottolineano gli aspetti peculiari su cui il progettista è chiamato a riflettere per la progettazione e andranno compilate e consegnate in sede di presentazione delle relative pratiche edilizie.

5. I beni culturali costituenti il patrimonio storico e artistico nazionale sono tutelati dalle disposizioni del D. Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.

6. I decori e gli ornamenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, di cui agli Articoli 11 c. 1 e 50 c. 1 del D. Lgs 42/2004), esposti e non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle disposizioni del Titolo II del D. Lgs 42/2004.

E' prescritto che tali opere e manufatti non possano essere distrutti o modificati senza l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

## **Art. 15 – Obiettivi e parametri urbanistici**

1. Obiettivo prevalente è quello della "Trasmissione della memoria storica e dei valori ambientali - documentari", da perseguire mediante la valorizzazione attiva degli edifici e dei tessuti storici nel loro rapporto d'interazione con il contesto.

2. Gli interventi devono essere orientati al recupero del patrimonio edilizio in relazione alle specifiche caratteristiche storiche, ambientali, identitarie.

### *3. Parametri urbanistici*

**V** = esistente, (**IF=0**), salvo diverse modalità espresse da piani attuativi;

**RC** = esistente, salvo diverse modalità espresse da piani attuativi;

**H** = esistente;

**DC** = esistente;

**DE** = esistente salvo diverse modalità espresse da piani attuativi.

**DS** = allineamenti esistenti o in arretramento secondo modalità di cui all'Art. 8.17, c. 4.

## **Art. 16 - Prescrizioni**

1. In relazione all'obiettivo di cui all'Art. 15, gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformità a quanto specificato dalle presenti Norme e ai disposti di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DM. 1444/68.

2. Il tessuto dell'identità è stato suddiviso, per le peculiari caratteristiche, in sub-zone aventi diversa caratterizzazione:

**a. zona A1 "Nuclei Antichi"**: coincide con i nuclei di Santa Maria, Pianasca e San Giorgio; in essa sono ammessi gli interventi condotti nel rispetto della successiva Sezione II, la quale specifica le limitazioni e le cautele da applicarsi entro la medesima zona. La destinazione d'uso o la destinazione funzionale indicata nel P.G.T. è attivabile unicamente a seguito di specifica previsione contenuta nel PTC del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate. Fino a quel momento le aree, contrassegnate con il simbolo **(i)**, sono soggette, per quanto di competenza, agli artt. 14, 15, 16, 17 e 20 delle N.T.A. del PTC.

**b. zona A3 "Edifici di valore storico monumentale"**: coincide con le aree ed i monumenti di valore storico ambientale, nello specifico edifici e mappali gravati da vincolo fissato dalle competenti autorità in base al Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, approvato con decreto legislativo 42/04, e comprende anche i manufatti che il P.G.T. ritiene meritevoli di interesse storico monumentale, pur se non ancora soggetti a vincolo ai sensi del citato testo unico.

Salva specifica indicazione, si applicano i disposti del restauro scientifico e del recupero monumentale nei modi e nelle forme fissate dalle Autorità che hanno definito il vincolo.

La destinazione d'uso o la destinazione funzionale indicata nel P.G.T. è attivabile unicamente a seguito di specifica previsione contenuta nel PTC del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate.

Fino a quel momento le aree, contrassegnate con il simbolo **(i)**, sono soggette, per quanto di competenza, agli artt. 14, 15, 16, 17 e 20 delle N.T.A. del PTC.

**c. zone A4 e A5 “Tessuto consolidato con ville di pregio” e “Ville di interesse storico”:** coincidono con il tessuto collinare a ville con giardini di pregio di Monterosso e la zona collinare in fregio alla via Como. In questi ambiti sono comprese le ville di interesse storico cui si applicano i disposti del restauro scientifico e del recupero monumentale e le ville di completamento che, sebbene non abbiano un particolare valore di natura architettonica, rivestono interesse urbanistico, dovuto al valore paesaggistico dell'area in cui si inseriscono, oltre al particolare aspetto dell'ampia dotazione di verde (entità, ma anche particolarità delle essenze).

## **Sezione II - ZONA NUCLEI ANTICHI - A1**

### **Art. 17 - Interventi ammessi**

1. In tutti gli edifici esistenti non ricompresi in ambiti soggetti a piano attuativo sono ammessi, con concessione edilizia semplice, gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), d), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01 senza alterazione della sagoma, nonché interventi di eliminazione degli elementi superfetativi.

Gli immobili ricadenti entro il perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate, contrassegnati con il simbolo **(i)**, sono soggetti, per quanto di competenza, agli artt. 14, 15, 16, 17 e 20 delle N.T.A. del PTC..

2. Il P.G.T. individua la possibilità di presentazione da parte di privati di piani integrati di intervento per la riqualificazione di interi isolati e/o complessi edilizi. Tali interventi dovranno garantire la presenza di un mix di destinazioni d'uso. Il Piano Integrato definirà parametri edilizi e caratteristiche delle costruzioni. Per tali interventi i fronti esterni, prospettanti su vie e spazi pubblici o di uso pubblico e da questi visibili, devono essere progettate ed eseguite rispettando i disposti di cui Allegato 1 alle presenti norme "Requisiti estetico formali dei componenti architettonici nei nuclei antichi e negli edifici di vincolo ambientale " per quanto attiene la foggia, il colore e le caratteristiche dei loro elementi componenti.

3. Non sono ammessi ampliamenti al di fuori dei suddetti Piani Integrati di Intervento.

### **Art. 18 - Indici urbanistici**

1. Le zone Nuclei Antichi sono da intendersi sature volumetricamente, nello specifico:

**V** = esistente, salvo diverse modalità espresse da piani attuativi (**IF=0**);

**RC** = esistente, salvo diverse modalità espresse da piani attuativi;

**H** = esistente;

**DC** = esistente;

**DE** = esistente salvo diverse modalità espresse da piani attuativi.

**DS** = allineamenti esistenti o in arretramento secondo modalità di cui all'Art. 8.17, c. 4.

### **Art. 19 - Prescrizioni particolari**

1. I piani terreni potranno essere totalmente recuperati per inserimento di funzioni terziario/commerciali e terziario/ amministrative o per attività compatibili con l'abitare così come definite al successivo art. 20 e, per gli immobili, contrassegnati con il simbolo **(i)**, ricadenti entro il perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate, nel rispetto, per quanto di competenza, degli artt. 14, 15, 16, 17 e 20 delle N.T.A. del PTC..

2. Il Piano delle Regole qualifica il *Nuclei antichi* come “centro commerciale naturale” a carattere Multifunzionale disciplinato dal Titolo IV delle presenti Norme.

3. In coerenza con gli obiettivi del PR, sono definite le seguenti strategie di intervento:

**a.** progressiva limitazione del traffico di attraversamento, lungo Via Busti e Garibaldi.

**b.** incremento della dotazione di parcheggio a sostegno dell'accessibilità pedonale ai nuclei antichi.

**c.** riqualificazione degli spazi pubblici e di interesse pubblico, di proprietà privata e pubblica.

**ing. Franco Luraschi arch. Donatella Cattaneo arch. Francesca Porfiri avv. Diego Granata**  
sede operativa: via De Notaris,2 Venegono Superiore-VA tel. 0331 858619 e-mail: info@luraschifranco.it

## **Art. 20 - Destinazioni d'uso**

1. In tali ambiti non sono ammessi:

- a. produzione (salvo artigianato di servizio compatibile con la residenza, da valutarsi secondo l'allegato 3 alla relazione del Piano delle Regole);
- b. vendita per mezzo di apparecchi automatici;
- c. medie e grandi strutture di vendita;
- d. sale da gioco;
- e. posti auto su fronte strada;
- f. distributori di carburante;
- g. discoteche, *dancing*, sale da ballo;
- h. i servizi tecnologici sono da valutarsi caso per caso da parte dell'Amministrazione Comunale e della Commissione del Paesaggio.

## **Art. 21 - Interventi edilizi già oggetto di pianificazione esecutiva prevista dal P.R.G.**

1. Tutti gli interventi edilizi già individuati dal precedente strumento urbanistico e per i quali veniva prescritta la redazione di piani esecutivi di dettaglio (piani particolareggiati, piani di recupero, piani di lottizzazione, etc.), per i quali sia già intervenuta l'esecutività delle "deliberazione di adozione" alla data di adozione del presente strumento urbanistico, debbono intendersi recepiti nella loro totalità.

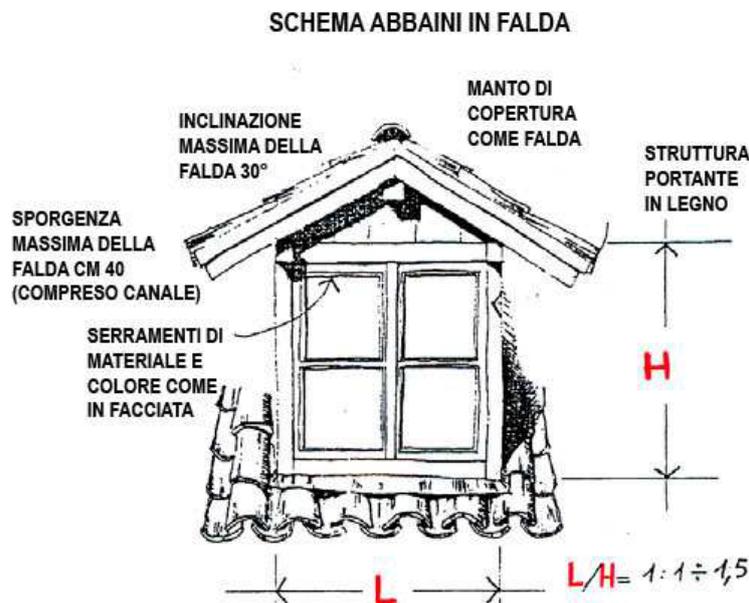
Ad essi si applicano le disposizioni, gli indici e gli obblighi fissati dall'atto convenzionale sottoscritto, fino alla data di naturale scadenza fissata dalla convenzione stessa.

Dopo tale data si applicano, sia sui manufatti che sulle aree eventualmente libere, le prescrizioni e gli indici di cui alle zone funzionali entro le quali sono stati cartografati con i presenti atti.

## **Art. 22 - Interventi di recupero dei sottotetti**

1. La trasformazione dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT è ammessa esclusivamente entro la sagoma della copertura esistente senza apportare alcuna modifica alle caratteristiche geometriche della copertura. Tali interventi non sono ammessi su edifici tutelati ai sensi di del D.Lgs42/04.

2. E' consentita l'apertura di abbaini, ad esclusione dei fronti su strade pubbliche. L'illuminazione del sottotetto si potrà infatti ottenere, qualora la Commissione per il Paesaggio lo ritenga ammissibile, mediante abbaini, di tipo tradizionale, ovvero con le successive caratteristiche. L'uso degli abbaini deve limitarsi alla quantità sufficiente a garantire i necessari parametri igienici. La forma consentita è quella riportata nel disegno sottostante secondo le successive caratteristiche.



Le dimensioni massime per gli abbaini in falda sono L = 1,50 m e H = 1÷1,5 L, Sporgenza della gronda massimo 40 cm. La loro struttura dovrà essere in legno e il manto di copertura dello stesso tipo del tetto; saranno posizionati in asse rispetto alle aperture della facciata senza superare la linea di colmo. Nei soli casi in cui l'inserimento di abbaini in asse con le aperture sottostanti sia reputabile non idoneo al corretto inserimento architettonico dello stesso, sarà ammesso "centrare" il manufatto sulla falda o porzione di essa e la valutazione spetterà alla Commissione del Paesaggio. Non saranno ammessi abbaini con l'intero fronte vetrato se non in particolari casi valutabili ad insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio e per motivate ragioni estetico-architettoniche.

3. Si faccia riferimento inoltre all'art.122 delle presenti norme.

### **Art. 23 - Verifica dei posti auto**

1. Per quanto attiene alla verifica delle dotazioni dei parcheggi ad uso pubblico e ad uso privato si applicano i disposti di cui all'art. 8.19.

2. Al fine di incentivare la rivitalizzazione dei Nuclei antichi, negli stessi non è prevista la verifica dei posti auto in caso di interventi residenziali, ad esclusione di quanto segue. Si precisa che nel caso vi sia un aumento del numero delle unità immobiliari, per le nuove unità dovrà essere ricavato adeguato spazio a parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume; gli stessi non potranno essere monetizzati.

3. Al fine di incentivare la rivitalizzazione dei Nuclei antichi, in questo ambito non si prevede la verifica del fabbisogno dei parcheggi per l'apertura di nuove attività commerciali/terziarie o l'ampliamento di quelle esistenti.

### **Art. 24 - Altri beni soggetti a vincoli di tutela**

1. Gli edifici che debbono intendersi assoggettati a vincoli di tutela ai sensi delle presenti Norme, sono individuati nella cartografia del PGT (elenco dei manufatti oggetto di tutela). Salvo diversa indicazione e specifiche disposizioni impartite dalle Autorità che hanno definito il vincolo, essi sono soggetti alle norme sul restauro scientifico e alle successive disposizioni.

2. Al fine di mantenere intatte le tradizioni sulla lavorazione delle facciate, entro l'intero territorio comunale, anche se non specificatamente indicati entro i presenti articoli o rientranti nelle zone "A1" e "A3", ma comunque inglobati o interessanti edifici costruiti prima del 1950, sono considerati quali "elementi monumentali" i seguenti elementi:

a. i portali,

b. i colonnati,

c. le decorazioni,

d. le panche,

e. le opere di ornato realizzate in:

- pietra,

- laterizio,

- cementi decorativi,

- ferro,

f. sono altresì considerati elementi da mantenere e da restaurare:

- i fregi (monocromatici o policromi),

- le decorazioni a graffito,

- le edicole,

- le canne fumarie ed i comignoli.

3. Ad essi si applicano i disposti di cui Allegato 1 alle presenti norme "Requisiti estetico formali dei componenti architettonici nei nuclei antichi e negli edifici di vincolo ambientale".

## **Art. 25 - Modalità di intervento**

1. In queste zone vige il disposto delle tav. C03 a,b,c e del presente articolo. Sono, caso per caso, previsti in dette tavole le seguenti possibilità:

### **a. Edifici a vincolo integrale**

Negli interventi sugli edifici soggetti a "**vincolo integrale**" ogni opera deve essere progettata nel pieno rispetto formale dei singoli elementi, delle proporzioni e dei materiali originari ed ancora in essere. Sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c) dell'art. 27 L.R. 12/05.

Non possono essere introdotte variazioni compositive nelle facciate salvo che per l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi chiaramente anomali al fine di riproporre le originarie cadenze e forme dell'edificio. Gli esterni e i prospetti su cortile non potranno essere modificati salvo che per ripristinare gli originari impianti costruttivi e l'apparato decorativo. L'adattamento degli interni alle esigenze funzionali della residenza moderna non dovrà comunque comportare lo snaturamento dell'organismo distributivo e strutturale.

Lo stato di fatto e di progetto dovrà essere rappresentato a scala 1:50 e dovrà essere allegata scheda di dettaglio (Allegato 1 alla Relazione del Piano delle Regole). Si applicano i disposti di cui all'Allegato 1 alle presenti norme "Requisiti estetico formali dei componenti architettonici nei nuclei antichi e negli edifici di vincolo ambientale "

### **b. Edifici con vincolo di fronte.**

Sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 L.R. 12/05.

Non si potranno modificare:

- Portali di accesso con contorno in pietra lavorata; portoni o elementi decorativi degli stessi (catenacci, borchie etc.).
- Portali con incorniciature o sagomature, ad arco o comunque di pregio decorativo.
- Balconcini in pietra con parapetti in ferro battuto; inferriate decorative.
- Elementi decorativi (davanzali, contorni, mensole) in pietra comunque inseriti nella costruzione; pietre miliari o con indicazioni di direzione.
- Affreschi decorativi, indicazioni di data, scritte di epoca; campanelle; padiglioncini sopra altane o terrazze.
- Comignoli di buona fattura.

Sono consentite invece la sistemazione degli interni e anche l'esecuzione di sobrie modifiche dell'esterno le quali siano ispirate a precisi criteri di ambientamento.

Lo stato di fatto dovrà essere disegnato a scala 1:50 e dovrà essere allegata scheda di dettaglio ((Allegato 1 alla Relazione del Piano delle Regole). Si applicano i disposti di cui all'Allegato 1 alle presenti norme "Requisiti estetico formali dei componenti architettonici nei nuclei antichi e negli edifici di vincolo ambientale "

### **c. Edifici esistenti da conservare in volume.**

Edifici che, pur risultando ben inseriti in termini volumetrici nell'ambiente, presentano caratteristiche esterne di poco pregio o addirittura di alterazione ambientale; sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 L.R. 12705. I prospetti dovranno essere informati a criteri di semplicità e di adeguamento ai valori tradizionali, di cui all'Allegato 1 alle presenti norme "Requisiti estetico formali dei componenti architettonici nei nuclei antichi e negli edifici di vincolo ambientale "

Dovrà essere allegata scheda di dettaglio ((Allegato 1 alla Relazione del Piano delle Regole).

### **d. Parti esterne degli edifici - parti ed elementi architettonici tipici**

In ogni caso, gli interventi di trasformazione edilizia concernenti, in tutto o in parte, le parti esterne degli edifici devono essere condotti nel rispetto delle caratteristiche formali ed architettoniche del fabbricato.

Si considerano come parti ed elementi architettonici tipici, concorrenti alla definizione dei caratteri dell'organismo edilizio, tra gli altri, almeno i seguenti componenti:

- sagoma della copertura, sporti di gronda, manto di copertura;
- forma e dimensioni delle aperture, sistemi di oscuramento;
- rapporti intercorrenti tra parti piene di muratura e serramenti in genere (porte, portoni, finestre, ecc.);
- finiture di facciata (intonaco, muratura a vista, ecc.);
- zoccolatura, modanature, contorni di aperture, sporti e balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere;
- colori, stemmi, insegne e simili.

## **Art. 26 - Mantenimento e riparazione dei componenti architettonici**

1. Edifici o manufatti con **vincolo di fronte**: negli interventi di manutenzione e ripristino, in tali edifici, gli elementi di cui al precedente articolo devono essere mantenuti nella loro totalità e, se ammalorati, sostituiti o ripristinati con materiali simili agli esistenti sia per forma che per colore. Qualora tali edifici abbiano subito interventi di modifica delle parti esterne e presentino componenti di foggia, colore e caratteristiche difformi da quanto previsto al precedente articolo è fatto obbligo di procedere al loro ripristino secondo le modalità previste dalle presenti Norme.

2. Edifici e manufatti con **vincolo ambientale**: negli interventi edili su tali edifici si può procedere alla parziale ristrutturazione degli elementi di cui all'Allegato 1 alle presenti norme "Requisiti estetico formali dei componenti architettonici nei nuclei antichi e negli edifici di vincolo ambientale "- al fine di eliminare gli elementi o le parti contrastanti al fine di ripristinare un aspetto unitario dell'edificio i nuovi elementi inseriti devono rispondere alle caratteristiche di cui all'Allegato 1 alle presenti norme "Requisiti estetico formali dei componenti architettonici nei nuclei antichi e negli edifici di vincolo ambientale ".

3. Edifici **da conservare in volume**: per tali edifici gli interventi eccedenti l'ordinaria manutenzione devono essere condotti nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Allegato 1 alle presenti norme "Requisiti estetico formali dei componenti architettonici nei nuclei antichi e negli edifici di vincolo ambientale ", procedendo, qualora l'esistente sia in chiaro contrasto ambientale, alla totale ristrutturazione delle parti visibili da spazi pubblici o di uso pubblico.

## **Art. 27 - Mantenimento e decoro delle aree esterne**

1. **Aree esterne**: le aree esterne pubbliche e private devono essere mantenute in condizioni decorose e, qualora non a verde, ripristinate o pavimentate preferibilmente in modo omogeneo, con materiali tradizionali quali: acciottolato, lastre regolari in pietra, cubetti in porfido, elementi in cls. precompresso.

2. **Pavimentazioni**: tutte le pavimentazioni esterne (porticati, passaggi pedonali, etc.) devono essere realizzate in lastre di pietre naturali lavorate anti-sdrucchiolo, posate a disegno, complete di cordoli perimetrali. Le pavimentazioni delle zone carrabili ed i passaggi pedonali devono essere realizzate in masselli di pietra o in autobloccanti (tipo "pavé) a colore; la posa é a "disegno" secondo le prescrizioni di apposito progetto esecutivo concordato con l'Amministrazione.

Le rampe pedonali e carraie sono realizzate in masselli di pietra naturale o in autobloccanti (tipo "pavé) a colore. In ogni caso devono essere assicurati i disposti circa la rispondenza delle pavimentazioni all'uso dei portatori di handicap:

- le pavimentazioni impiegate devono in ogni caso garantire il rispetto della normativa vigente riguardante il superamento delle barriere architettoniche.
- i percorsi devono comunque essere realizzati in modo da essere usufruibili anche da persone portatrici di handicap, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.

3. **Percorsi pedonali**: la pianificazione particolareggiata esecutiva deve indicare e reperire le percorrenze pedonali che sono vincolanti per quanto riguarda la possibilità di transito dei pedoni ma che, in sede realizzativa, possono subire delle modifiche nel percorso, assicurando comunque il rispetto delle idee informatrici della progettazione urbanistica.

Di norma, le opere di finitura dei manufatti devono rispettare le prescrizioni dei precedenti punti e all'Allegato 1 alle presenti norme "Requisiti estetico formali dei componenti architettonici nei nuclei antichi e negli edifici di vincolo ambientale ".

## **Art. 28 - Unità Minime di Intervento**

1. Le tavole tav. C03 a,b,c indicano le unità minime di intervento, anche se costituite da più unità immobiliari e dalle relative pertinenze, per le quali gli interventi dovranno delineare un'unica progettazione globale. E' ammessa la realizzazione successiva degli interventi relativi alle singole proprietà purché non pregiudichino

l'unitarietà del fronte cui appartengono. Le realizzazioni edilizie possono avvenire anche in fasi successive ma sempre nel rispetto della progettazione globale.

### **Sezione III - ZONA FASCIA DI RISPETTO DEI NUCLEI ANTICHI – A2**

#### **Art. 29 - Fascia di rispetto nuclei antichi – A2**

1. Sono aree verdi inedificabili di rispetto dei nuclei antichi che impediscono la saldatura del Tessuto di recente formazione ai nuclei antichi stessi. Tali aree devono essere mantenute decorosamente, recuperando eventuali usi storici del verde.
2. I manufatti presenti all'interno di queste aree dovranno sottostare alle prescrizioni previste per le zone A1 (Nuclei antichi).

### **Sezione IV - EDIFICI DI VALORE STORICO MONUMENTALE – A3**

#### **Art. 30 Individuazione Edifici di valore storico monumentale – A3**

1. Si considerano "edifici di valore storico monumentale" ed ambiti di valore ambientale i seguenti manufatti vincolati e/o da vincolare:
  - villa Cagnola-Caproni ed annessi (decreto min. 11,09,1954)
  - località "Pratone" (decreto min. 11,09,1954)
  - chiesa di Santa Maria (assunta o alla fontana o al castello) e fabbricati adiacenti
  - ex-castello ora Seminario Comboniani
  - ex-caserma del Castello in Piazza Santa Maria
  - Chiesa di Santa Caterina in Pianasca
  - antico cascinale di via Marconi in località Pianasca
  - Chiesa di San Giorgio
  - Chiesa di San Martino al Cimitero
  - Oratorio di San Rocco
  - Complesso del Municipio di Piazza Mauceri

#### **Art. 31 - Interventi ammessi**

1. In tutti gli edifici esistenti non ricompresi in ambiti soggetti a piano attuativo sono ammessi, con concessione edilizia semplice, gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01 nonché interventi di eliminazione degli elementi superfetativi.
2. Gli immobili ricadenti entro il perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate, contrassegnati con il simbolo (i), sono soggetti, per quanto di competenza, agli artt. 14, 15, 16, 17 e 20 delle N.T.A. del PTC..

#### **Art. 32 - Indici urbanistici**

1. Gli Edifici di valore storico monumentale sono da intendersi saturi volumetricamente, nello specifico:  
**V** = esistente (IF=0)  
**RC** = esistente  
**H** = esistente;  
**DC** = esistente;  
**DE** = esistente  
**DS** = allineamenti esistenti o in arretramento secondo modalità di cui all'Art. 8.17, c. 4.

### **Art. 33 - Prescrizioni particolari**

1. Alle "cascine storiche" individuate entro il PTC del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate, si applicano i disposti di cui all'art. 20 delle N.T.A. contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale del 7 luglio 2000, n. 7/427, "approvazione del piano territoriale del parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate (art.19, comma 2, L.r. 86/83 e successive modificazioni ed integrazioni)" e s.m.i.

### **Art. 34 - Destinazioni d'uso**

1. In tali ambiti non sono ammessi:
- a. produzione;
  - b. vendita per mezzo di apparecchi automatici;
  - c. medie e grandi strutture di vendita;
  - d. sale da gioco;
  - e. distributori di carburante;
  - f. discoteche, dancing, sale da ballo;
  - g. i servizi tecnologici.

### **Art. 35 - Interventi di recupero dei sottotetti**

1. In questa zona non è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti.
2. Si faccia riferimento inoltre all'art. 122 delle presenti norme.

### **Art. 36 - Verifica dei posti auto**

1. Per quanto attiene alla verifica delle dotazioni dei parcheggi ad uso pubblico e ad uso privato si applicano i disposti di cui all'art. 8.19.

## **Sezione V - ZONA TESSUTO CONSOLIDATO CON VILLE DI PREGIO - A4 e A5**

### **Art. 37 – Individuazione**

1. Si tratta di aree, edificate e non, che rivestono un interesse paesaggistico proprio, in relazione alla presenza di ville (in genere di fine '800 - inizio '900, ma anche recenti) con presenza di parchi e giardini pregiati che si intende tutelare.

Gli interventi ammessi debbono documentare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e documentarie degli edifici e dei giardini, attraverso la compilazione dell'apposita scheda di rilievo (Allegato 2 alla Relazione del Piano delle Regole).

Nei giardini e negli spazi aperti in generale, gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri e degli elementi presenti di interesse ambientale.

In particolare, è fatto obbligo del mantenimento delle alberature d'alto fusto e di pregio botanico, del sistema del verde in generale, integrando o sostituendo le alberature esistenti. Al fine di preservare le aree verdi, in tali ambiti viene preclusa l'edificabilità.

## **Art. 38 - Interventi ammessi**

1. Negli edifici esistenti, ad esclusione delle ville di interesse storico (contrassegnate con contorno in tinta di colore marrone), sono ammessi, con concessione edilizia semplice, gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), d), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01.

Gli immobili ricadenti entro il perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate, contrassegnati con il simbolo **(i)**, sono soggetti, per quanto di competenza, agli artt. 14, 15, 16, 17 e 20 delle N.T.A. del PTC..

2. Nelle ville di interesse storico, contrassegnate con contorno in tinta di colore marrone, sono ammessi, con concessione edilizia semplice, gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01, oltre all'eliminazione di interventi superfetativi.

Gli immobili ricadenti entro il perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate, contrassegnati con il simbolo **(i)**, sono soggetti, per quanto di competenza, agli artt. 14, 15, 16, 17 e 20 delle N.T.A. del PTC..

## **Art. 39 - Indici urbanistici**

**V** = esistente, (IF=0)

**RC** = esistente

**H** = esistente, ad esclusione dei casi di recupero del sottotetto ai fini abitativi, che può essere eseguito ai sensi del successivo art. 41;

**DC** = esistente;

**DE** = esistente

**DS** = allineamenti esistenti o in arretramento secondo modalità di cui all'Art. 8.17, c. 4.

**Rapporto verde minimo** = almeno 50% per le nuove costruzioni, almeno 30% per gli edifici esistenti

## **Art. 40 - Prescrizioni generali**

1. Gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformità alle prescrizioni seguenti:

### **a. Prescrizioni per gli edifici:**

Eventuali interventi sugli edifici sono soggetti alle seguenti norme specifiche:

- conservare e/o ripristinare gli elementi formali originali di maggior rilievo qualitativo/formale alterati;
- conservare e valorizzare il sistema arboreo delle aree in cui sono collocati nonché il disegno originale dei giardini e parchi e l'impostazione arborea, per quelli riconoscibili, di maggior pregio;
- conservare, ripristinare e valorizzare il sistema degli apparati decorativi e formali originali ed autentici presenti nelle facciate, comprensivo di tutti gli elementi che testimoniano tecniche costruttive di un periodo storico operando con le tecniche proprie del restauro;

Nelle aree a parco privato è fatto obbligo di provvedere al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune.

All'atto della presentazione della documentazione della pratica edilizia si dovrà allegare una planimetria quotata con l'individuazione delle essenze esistenti, indicando l'ingombro dei fabbricati ed ogni eventuale sistemazione esterna. La documentazione necessaria all'istruttoria della pratica edilizia dovrà inoltre essere sempre corredata da un adeguato rilievo fotografico e dalla Scheda tipo di rilievo del patrimonio ambientale e paesaggistico di ville, parchi e giardini del Comune di Venegono Superiore (Allegato 2 alla Relazione del Piano delle Regole).

### **b. Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:**

- Consolidamento dei caratteri vegetazionali e paesaggistici delle aree adiacenti.
- Nelle aree in continuità con aree libere di valore ambientale e paesaggistico, le piantumazioni debbono rispettare le caratteristiche ecologiche delle aree di interesse ambientale adiacenti, con l'impiego di essenze autoctone o naturalizzate.

- Qualora non sussistano oggettivi motivi impeditivi o soluzioni in grado di garantire una migliore valorizzazione della continuità delle aree a verde privato, almeno il 50% delle aree a verde e filtranti deve essere collocato verso l'interno dei lotti privati, a confine e in aderenza con le analoghe aree a verde dei lotti contigui al fine di costituire un continuum di aree private a verde all'interno degli isolati.
- Nel caso di adiacenza con aree del sistema rurale, paesistico, ambientale, deve essere garantita, ove non sussistano oggettivi motivi impeditivi, la continuità delle aree a verde e filtranti con fasce (varchi della rete ecologica e corridoi ambientali) a verde privato di sezione conveniente, prive di interruzioni.

#### **Art. 41 - Interventi di recupero dei sottotetti**

1. Solo le ville di interesse storico, contrassegnate con contorno in tinta di colore marrone, sono escluse dalla facoltà di recupero di sottotetto ai fini abitativi.
2. Si faccia riferimento inoltre all'art. 122 delle presenti norme.
3. Negli interventi di recupero di sottotetto ai sensi della L.R. 12.05, ove consentiti, al fine della verifica dei posti auto richiesta dalla suddetta normativa regionale è consentito un incremento pari al 5% del rapporto di copertura esistente, fino ad un massimo di 50 mq. Nel caso in cui tale incremento non fosse sufficiente a determinare le misure standard per almeno un posto auto (box), è consentito l'aumento fino a un massimo di mq 17,50 al netto dei muri.

#### **Art. 42 - Destinazioni d'uso**

1. Con riferimento all'Art. 9 delle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni non ammesse:

***Destinazioni non ammesse:***

- a. produzione;
- b. commercio, ad esclusione di attività di somministrazione;
- c. sale da gioco;
- d. distributori di carburante;
- e. discoteche, dancing;
- f. settore primario.

2. Sono confermate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del P.G.T.

#### **Art. 43 - Verifica dei posti auto**

1. Per quanto attiene alla verifica delle dotazioni dei parcheggi ad uso pubblico e ad uso privato si applicano i disposti di cui all'art. 8.19.

### **Sezione VI - TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE**

#### **Art. 44 - Generalità**

1. Il TRF comprende le parti del tessuto edificato esterne al tessuto dell'identità storica, per le quali sono definiti gli obiettivi da perseguire, le prescrizioni attuative, le destinazioni funzionali, i livelli di qualità urbana ed ambientale da assicurare.

2. Le Tav. della serie C (da C01 a C06), in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali che caratterizzano il Tessuto di recente Formazione, identificano e disciplinano ambiti e tessuti edificati di seguito elencati:

- **A6 Tessuto edilizio saturo:** costituisce l'espansione dei nuclei storici e comprende isolati e parti del tessuto novecentesco e recente, riconoscibile per la configurazione morfologica dell'impianto e per la dotazione di spazi urbani pubblici. L'ambito è da considerarsi saturo e da non addensare.

**Obiettivo:** qualificazione dell'edificato esistente.

- **A7 Tessuto urbano a media densità:** comprende parti del tessuto urbano caratterizzato dall'espansione a partire dagli anni '60-'70 che si connota per la mancanza di un disegno urbanistico e di dotazione di spazi per servizi pubblici. I caratteri insediativi risultano per lo più scomposti e con un'alternanza tra pieni e vuoti in cui la presenza degli spazi pubblici risulta inadeguata.

**Obiettivo:** qualificazione dell'edificato esistente e sua integrazione nella città pubblica a partire dalla definizione della rete ciclopedonale.

- **A8 Tessuto consolidato con ampia dotazione di verde** (Pianbosco, Monticello, San Rocco, Via delle Querce E Via delle Pinete): sono aree del tessuto edificato esistente caratterizzate da un'ampia dotazione di verde, in parte ricomprese all'interno del Perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate. Si tratta per lo più di edificazioni con tipologia a villa, singola o schiera, realizzate in prevalenza a partire dagli anni '70. La peculiarità di dette edificazioni è da ricercarsi più nelle aree verdi esterne che nei fabbricati.

**Obiettivo:** preservare e qualificare il tessuto a verde ed il patrimonio arboreo, impedendone la riduzione mediante interventi edilizi di nuova costruzione e/o di ampliamento del tessuto edificato esistente.

- **A9 Tessuto urbano sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale da decreto Ministeriale 11.09.1954** (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente il parco Caproni e la Località Pratone, sita nell'ambito del comune di Venegono Superiore): si tratta di un'area dichiarata di notevole interesse pubblico in quanto per la sua ricca e varia vegetazione che la rende un quadro naturale di grande importanza, rappresentando un tipico esempio dei parchi Lombardi. Inoltre l'area risulta notevole dal punto di vista di singolare interesse paesistico.

**Obiettivo:** Preservare e qualificare l'interesse pubblico dell'ambito di interesse paesaggistico.

- **B1, B2, B3, B4, B5, B6 Tessuto Produttivo:** comprende le parti dell'edificato caratterizzate dalla presenza di insediamenti per le attività produttive del secondario, del terziario e funzioni connesse.

**Obiettivo:** mantenimento della vocazione produttiva, anche tramite facilitazioni nell'adeguamento alle necessità di sviluppo delle aziende. Maggior flessibilità per garantire l'utilizzo degli spazi produttivi dismessi anche mediante interventi polifunzionali (produttivo, terziario, commercio, servizi). Qualificazione dell'edificato esistente e sua miglior integrazione nell'abitato.

## **Sezione VII - ZONA TESSUTO EDILIZIO SATURO – A6**

### **Art. 45 - Interventi ammessi**

1. Negli edifici esistenti sono ammessi, con concessione edilizia semplice, gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), d), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia dei singoli edifici, purché i parametri edilizio-urbanistici siano pari o inferiori a quelli esistenti.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera f), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01, sono ammessi mediante pianificazione attuativa.

### **Art. 46 - Prescrizioni generali**

1. Negli ambiti di tessuto edilizio saturo, di cui alle Tav. della serie C (da 01 a 06), per le diverse tipologie edilizie esistenti e destinazioni d'uso ammesse, gli interventi sono finalizzati:

- Alla ricomposizione morfologica dell'edificato e delle corti;

- Alla riqualificazione degli spazi pubblici e di interesse pubblico, di proprietà privata e pubblica;
- Alla riqualificazione dello spazio pubblico e di interesse pubblico della strada.

2. Gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformità alle prescrizioni seguenti:

**a. Prescrizioni per gli edifici:**

- La costruzione di edifici a cortina può arrivare sino all'altezza dell'edificio più alto adiacente.
- Per gli edifici a cortina, l'edificazione all'interno di cortili dovrà essere di altezza pari o inferiore rispetto alla costruzione in cortina verificando le distanze tra edifici in relazione alla loro altezza, limitatamente alle facciate di altezza pari all'edificio di nuova costruzione.
- Per gli edifici ad impianto aperto e isolato definizione di allineamenti planimetrici e di sequenze tra vuoti e pieni edificati.
- Attrezzature pubbliche, funzioni commerciali e uffici si preferisce che abbiano accesso e affaccio lungo il perimetro esterno dell'isolato, anche con formazione di vetrine e aperture continue lungo strada. di portici, qualora si sviluppino lungo l'intero lato dell'isolato.
- In presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere realizzata in aderenza, fatta salva la dimostrata impossibilità.
- Gli interventi di trasformazione degli edifici debbono rispettare l'allineamento costituito dal profilo esterno degli isolati e delle cortine, evitando, di principio, scostamenti planimetrici dal profilo dell'isolato.
- Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private aperti sullo spazio pubblico: l'accesso agli spazi interni (cortili, pertinenze) deve essere preferibilmente effettuato con la realizzazione di androni.

**b. Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:**

- Realizzazione all'interno del lotto di passaggi privati aperti all'uso pubblico per consentire permeabilità pedonale e ciclabile nei tessuti edificati.
- Nuovi spazi aperti pubblici e privati debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente alternando spazi aperti ad isolati e cortine complete, nonché conservando e recuperando, quando possibile, le pavimentazioni di tipo tradizionale esistenti che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati, ecc.)
- Le piantumazioni debbono risultare coerenti con i valori di rappresentatività e decoro urbano impiegando essenze autoctone o naturalizzate.
- Spazi destinati a parcheggio debbono essere preferibilmente chiusi verso strada da recinzioni in muratura; nuovi spazi pubblici e privati debbono inserirsi nel reticolo esistente.

## **Art. 47 - Indici urbanistici**

**V:** esistente (IF=0);

**RC** = 40%;

**H** ≤ esistente, ad esclusione dei casi di recupero del sottotetto ai fini abitativi, che può essere eseguito ai sensi del successivo art. 49;

**DC, DE, DS** pari all'esistente. Nel caso di sostituzione edilizia si faccia riferimento all'art. 8;

**Rapporto verde minimo** = almeno 50% per le nuove costruzioni, almeno 30% per gli edifici esistenti.

## **Art. 48 - Destinazioni d'uso**

1. Con riferimento all'Art. 9 delle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni non ammesse:

**Destinazioni non ammesse:**

- a. produzione salvo l'artigianato di servizio compatibile con la residenza, da verificarsi mediante le indicazioni di cui all'Allegato 3 alla Relazione del Piano delle Regole;
- b. settore primario.

### **Art. 49 - Interventi di recupero dei sottotetti**

1. E' ammesso il recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente per tutti gli edifici presenti, ad esclusione degli edifici a cortina. In questo ultimo caso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso esclusivamente nel caso in cui l'intervento venga eseguito sull'intero fabbricato.
2. Si faccia riferimento inoltre all'art. 122 delle presenti norme.

### **Art. 50 - Verifica dei posti auto**

1. Per quanto attiene alla verifica delle dotazioni dei parcheggi ad uso pubblico e ad uso privato si applicano i disposti di cui all'art. 8.19.

## **Sezione VIII - ZONA TESSUTO EDILIZIO A MEDIA DENSITA' – A7**

### **Art. 51 - Interventi ammessi**

1. Negli edifici esistenti sono ammessi, con concessione edilizia semplice, gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), d), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e sostituzione edilizia dei singoli edifici.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera f), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01, sono ammessi mediante pianificazione attuativa.
3. Nelle aree libere sono ammessi, con concessione edilizia semplice, gli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera e), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01.

### **Art. 52 - Prescrizioni generali**

1. Nel Tessuto edilizio a media densità, di cui alle Tav. della serie C (da 01 a 06), per le diverse tipologie edilizie e destinazioni d'uso esistenti e ammesse, agli interventi edilizi ammessi si applicano le seguenti disposizioni generali:
  - Gli interventi devono essere finalizzati alla ricomposizione della trama del tessuto connettivo e alla riqualificazione dei tracciati stradali.
2. Gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformità alle prescrizioni seguenti:
  - a. Prescrizioni per gli edifici:**
    - Obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, di recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.
    - Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico.
  - b. Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:**
    - Formazione di spazi di relazione pubblici lungo la trama viaria urbana, favorendo la formazione di spazi di uso collettivo alberati destinati al ritrovo e alla sosta dei pedoni.
    - Consolidamento dei caratteri vegetazionali e paesaggistici delle aree vaste adiacenti.

- Eventuali spazi destinati a parcheggio pubblico e di uso pubblico debbono essere inseriti nel contesto urbano ed alberati.
- Nelle aree in continuità con aree libere di valore ambientale e paesaggistico. le piantumazioni debbono rispettare le caratteristiche paesaggistico - ambientali locali delle aree di interesse, con l'impiego di essenze autoctone o naturalizzate.
- Qualora non sussistano oggettivi motivi di impedimento o soluzioni in grado di garantire una migliore valorizzazione della continuità delle aree a verde privato, almeno il 50% delle aree a verde deve essere localizzata a confine e in aderenza con le analoghe aree a verde dei lotti contigui al fine di costituire un continuo di aree private a verde all'interno degli isolati.
- Nei giardini e negli spazi aperti in generale, gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri e degli elementi presenti di interesse ambientale; in particolare è fatto obbligo del mantenimento delle alberature d'alto fusto e di pregio botanico, del sistema del verde in generale, integrando o sostituendo le alberature.

### **Art. 53 - Indici urbanistici**

**IF** = 1,00 mc/mq; 0,80 mq/mq per attività di artigianato di servizio compatibile con la residenza.

**RC** = 40%;

**H** = 2 piani fuori terra, ad esclusione dei casi di recupero del sottotetto ai fini abitativi, che può essere eseguito ai sensi del successivo art. 55;

**DC, DE, DS** pari all'esistente. Nel caso di sostituzione edilizia, nuova costruzione e ampliamento si faccia riferimento all'art. 8;

**Rapporto verde minimo** = almeno 50% per le nuove costruzioni, almeno 30% per gli edifici esistenti.

### **Art. 54 - Destinazioni d'uso**

1. Con riferimento all'Art. 9 delle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni non ammesse:

**Destinazioni non ammesse:**

- a. produzione salvo artigianato di servizio compatibile con la residenza, da verificarsi in funzione dei criteri contenuti nell'Allegato 3 alla Relazione del Piano delle Regole;
- b. sale da gioco;
- c. distributori di carburante;
- d. settore primario.

2. Sono confermate le destinazioni d'uso diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT.

### **Art. 55 - Interventi di recupero dei sottotetti**

1. E' ammesso il recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente per tutti gli edifici presenti, ad esclusione degli edifici a cortina. In questo ultimo caso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso esclusivamente nel caso in cui l'intervento venga eseguito sull'intero fabbricato.

2. Si faccia riferimento inoltre all'art. 122 delle presenti norme.

### **Art. 56 - Verifica dei posti auto**

1. Per quanto attiene alla verifica delle dotazioni dei parcheggi ad uso pubblico e ad uso privato si applicano i disposti di cui all'art. 8.19.

2. Per interventi legati ai pubblici esercizi o al commercio non potranno essere monetizzati i posti auto.

## **Sezione IX - ZONA TESSUTO CONSOLIDATO CON AMPIA DOTAZIONE DI VERDE -A8**

### **Art. 57 - Interventi ammessi**

1. Negli edifici esistenti sono ammessi, con concessione edilizia semplice, gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), d), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01.

Gli immobili ricadenti entro il perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate, contrassegnati con il simbolo (i), sono soggetti, per quanto di competenza, agli artt. 14, 15, 16, 17 e 20 delle N.T.A. del PTC..

### **Art. 58 - Prescrizioni generali**

1. Si tratta di aree, edificate e non, che rivestono un interesse ambientale proprio, in relazione alla specifica localizzazione, caratterizzate da pertinenze attrezzate a parco, giardino e spazio aperto a prato.

Gli interventi ammessi debbono conformarsi alle caratteristiche tipologiche, architettoniche e storiche degli edifici.

Nei giardini e negli spazi aperti in generale, gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri e degli elementi presenti di interesse ambientale.

In particolare, è fatto obbligo del mantenimento delle alberature d'alto fusto e di pregio botanico, del sistema del verde in generale, integrando o sostituendo le alberature esistenti.

2. Gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformità alle prescrizioni seguenti:

#### **a. Prescrizioni per gli edifici:**

- Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente dallo spazio pubblico.

#### **b. Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:**

- Consolidamento dei caratteri vegetazionali e paesaggistici delle aree adiacenti.
- Nelle aree in continuità con aree libere di valore ambientale e paesaggistico. le piantumazioni debbono rispettare le caratteristiche ecologiche delle aree di interesse ambientale adiacenti, con l'impiego di essenze autoctone o naturalizzate.
- Qualora non sussistano oggettivi motivi di impedimento o soluzioni in grado di garantire una migliore valorizzazione della continuità delle aree a verde privato, almeno il 50% delle aree a verde e filtranti deve essere collocato verso l'interno dei lotti privati, a confine e in aderenza con le analoghe aree a verde dei lotti contigui al fine di costituire un continuum di aree private a verde all'interno degli isolati.
- Nel caso di adiacenza con aree del sistema rurale, paesistico, ambientale, deve essere garantita, ove non sussistano oggettivi motivi impeditivi, la continuità delle aree a verde e filtranti con fasce (varchi della rete ecologica e corridoi ambientali) a verde privato di sezione conveniente, prive di interruzioni.

### **Art. 59 - Destinazioni d'uso**

1. Con riferimento all'Art. 9 delle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni non ammesse:

#### **Destinazioni non ammesse:**

- a. produzione;
- b. commercio;
- c. sale da gioco;
- d. pubblici esercizi;
- e. distributori di carburante;
- f. discoteche, dancing.

2. Sono confermate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del PGT.

### **Art. 60 - Indici urbanistici**

**V** = esistente (**IF=0**);

**RC** = esistente;

**H** = esistente, ad esclusione dei casi di recupero del sottotetto ai fini abitativi, che può essere eseguito ai sensi del successivo art. 61;

**Rapporto verde minimo** = almeno 50% per le nuove costruzioni, almeno 30% per gli edifici esistenti

**DC, DE, DS** pari all'esistente. Nel caso di realizzazione di autorimesse, ai sensi del successivo art. 61, si faccia riferimento all'art. 8.

### **Art. 61 - Interventi di recupero dei sottotetti**

1. E' ammesso il recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente per tutti gli edifici presenti, ad esclusione degli edifici a cortina. In questo ultimo caso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso esclusivamente nel caso in cui l'intervento venga eseguito sull'intero fabbricato.

2. Si faccia riferimento inoltre all'art. 122 delle presenti norme.

3. Negli interventi di recupero di sottotetto ai sensi della L.R. 12.05, ove consentiti, al fine della verifica dei posti auto richiesta dalla suddetta normativa regionale è consentito un incremento pari al 5% del rapporto di copertura esistente, fino ad un massimo di 50 mq. Nel caso in cui tale incremento non fosse sufficiente a determinare le misure standard per almeno un posto auto (box), è consentito l'aumento fino a un massimo di mq 17,50 al netto dei muri.

### **Art. 62 - Verifica dei posti auto**

1. Per quanto attiene alla verifica delle dotazioni dei parcheggi ad uso pubblico e ad uso privato si applicano i disposti di cui all'art. 8.19.

## **Sezione X - ZONA TESSUTO URBANO SOTTOPOSTO A VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE DA DECRETO MINISTERIALE 11.09.1954 – A9**

### **Art. 63 - Interventi ammessi**

1. Negli edifici esistenti sono ammessi, con concessione edilizia semplice, gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), d), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01.

Gli immobili ricadenti entro il perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate, contrassegnati con il simbolo (i), sono soggetti, per quanto di competenza, agli artt. 14, 15, 16, 17 e 20 delle N.T.A. del PTC..

### **Art. 64 - Prescrizioni generali**

1. Si tratta di un'area dichiarata di notevole interesse pubblico comprendente il parco Caproni e la Località Pratone, che per la sua ricca e varia vegetazione costituisce un quadro naturale di grande importanza e di singolare interesse paesistico. Rappresenta un tipico esempio di parco Lombardo, oltre dal punto di vista Gli interventi ammessi debbono documentare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e documentarie degli edifici.

Nei giardini e negli spazi aperti in generale, gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri e degli elementi presenti di interesse ambientale. In particolare, è fatto obbligo del mantenimento delle alberature d'alto fusto e di pregio botanico, del sistema del verde in generale, integrando o sostituendo le alberature esistenti.

2. Gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformità alle prescrizioni seguenti:

**a. Prescrizioni per gli edifici:**

- Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente dallo spazio pubblico.

**b. Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:**

- Consolidamento dei caratteri vegetazionali e paesaggistici delle aree adiacenti;
- Nelle aree in continuità con aree libere di valore ambientale e paesaggistico, le piantumazioni debbono rispettare le caratteristiche ecologiche delle aree di interesse ambientale adiacenti, con l'impiego di essenze autoctone o naturalizzate;
- Qualora non sussistano oggettivi motivi di impedimento o soluzioni in grado di garantire una migliore valorizzazione della continuità delle aree a verde privato, almeno il 50% delle aree a verde e filtranti deve essere collocato verso l'interno dei lotti privati, a confine e in aderenza con le analoghe aree a verde dei lotti contigui al fine di costituire un continuum di aree private a verde all'interno degli isolati;
- Nel caso di adiacenza con aree del sistema rurale, paesistico, ambientale, deve essere garantita, ove non sussistano oggettivi motivi impeditivi, la continuità delle aree a verde e filtranti con fasce (varchi della rete ecologica e corridoi ambientali) a verde privato di sezione conveniente, prive di interruzioni.

## **Art. 65 - Indici urbanistici**

**V** = esistente (**IF**=0);

**RC** = esistente;

**H** = esistente, ad esclusione dei casi di recupero del sottotetto ai fini abitativi, che può essere eseguito ai sensi del successivo art. 67;

**Rapporto verde minimo** = almeno 50% per le nuove costruzioni, almeno 30% per gli edifici esistenti

**DC, DE, DS** pari all'esistente. Nel caso di realizzazione di autorimesse, ai sensi del successivo art. 61, si faccia riferimento all'art. 8.

## **Art. 66 - Destinazioni d'uso**

1. Con riferimento all'Art. 9 delle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni non ammesse:

**Destinazioni non ammesse:**

- a.** produzione;
- b.** commercio;
- c.** sale da gioco;
- d.** pubblici esercizi;
- e.** distributori di carburante;
- f.** discoteche, dancing;
- g.** settore primario.

2. Sono confermate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del PGT.

## **Art. 67 - Interventi di recupero dei sottotetti**

1. E' ammesso il recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente per tutti gli edifici presenti, ad esclusione degli edifici a cortina. In questo ultimo caso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso esclusivamente nel caso in cui l'intervento venga eseguito sull'intero fabbricato.

2. Si faccia riferimento inoltre all'art. 122 delle presenti norme.

### **Art. 68 - Verifica dei posti auto**

1. Per quanto attiene alla verifica delle dotazioni dei parcheggi ad uso pubblico e ad uso privato si applicano i disposti di cui all'art. 8.19.

## **Sezione XI - AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE- B1, B2, B3, B4, B5**

### **Art. 69 - Generalità**

1. Gli ambiti per attività produttive comprendono edifici e complessi produttivi localizzati in aree attrezzate esistenti e di nuovo impianto. Si tratta di insediamenti esistenti, comprendenti anche in parte aree non edificate, articolati nelle seguenti aree funzionali destinate a:

**B1 Zona per Attività produttive generiche:** manifatturiere del settore secondario, oltre ai relativi servizi e alle attività compatibili;

**B2 Zona polifunzionale:** è ammessa oltre alle Attività produttive manifatturiere del settore secondario anche la trasformazione in terziario e commerciale, oltre ai relativi servizi e alle attività compatibili;

**B3 Zone produttive di trasformazione in residenza:** sono aree produttive all'interno di aree residenziali, che si configurano come criticità per la qualità dell'abitare, in termini di inquinamento atmosferico ed acustico oltre che paesaggistico. Per queste aree si prevede la riconversione in residenza;

**B4 Ambito Alenia-Aermacchi;**

**B5 Ambito produttivo soggetto a piano di recupero.**

2. Negli ambiti per attività produttive sono ammessi i seguenti interventi:

**a.** Negli edifici esistenti sono ammessi, con concessione edilizia semplice, gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), d), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e sostituzione edilizia dei singoli edifici.

**b.** Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera f), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01, sono ammessi mediante pianificazione attuativa.

**c.** Nelle aree libere sono ammessi, con concessione edilizia semplice, gli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera e), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01.

**d.** Per l'ambito produttivo dell'Ex Sordelli (**B6**) sono previste le seguenti modalità attuative:

- Negli edifici esistenti sono ammessi, con concessione edilizia semplice, gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01.

- E' ammessa la riqualificazione generale dell'ambito con destinazione produttiva polifunzionale mediante la presentazione di un piano di recupero. In questo caso i fabbricati lungo la via Cesare Battisti dovranno essere arretrati al fine di consentire l'allargamento della via

stessa. Le modalità di attuazione saranno concordate con l'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione del Piano di Recupero stesso.

## **Art. 70 - Destinazioni d'uso**

1. Con riferimento all'Art. 9 delle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni non ammesse.

### ***Destinazioni non ammesse:***

**B1 Zona per Attività produttive generiche:** manifatturiere del settore secondario, oltre ai relativi servizi e alle attività compatibili:

- Residenza, salvo residenza del custode, commercio, terziario, servizi ad esclusione dei servizi alle imprese.

**B2 Zona polifunzionale** dove è ammessa oltre alle Attività produttive manifatturiere del settore secondario anche la trasformazione in terziario e commerciale, oltre ai relativi servizi e alle attività compatibili.

- Residenza, salvo residenza del custode.

**B3 Zone produttive di trasformazione in residenza:**

-produttivo.

**B4 Ambito Alenia- Aermacchi:**

- Residenza, salvo residenza del custode, commercio, terziario, servizi ad esclusione dei servizi alle imprese.

2. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle attività per servizi commerciali si richiamano le disposizioni di cui alla Titolo IV, Sezione I delle presenti norme.

3. In tutte le aree funzionali è ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, nei limiti di 130,00 mq di SLP per ogni azienda.

4. In tutto il territorio non è ammesso l'insediamento di nuove attività e aziende classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs. 334/99 e il D. Lgs 238/05 e smi.

## **Art. 71 - Prescrizioni generali per tutti gli ambiti produttivi**

1. Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto delle acque pubbliche e del reticolo minore, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo TITOLO VIII.

2. Per le nuove costruzioni adiacenti a edifici e ambiti destinati a funzioni residenziali deve essere inserita la fascia di m. 10,00 dal limite di ambito.

3. Per le aree ed i complessi produttivi esistenti, classificati "a rischio di incidente rilevante" risultanti dagli elenchi regionali, si applicano le disposizioni di cui all'Art. 4 del DM.LL.PP. del 9/05/2001.

4. Gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformità alle prescrizioni seguenti:

### **a. Prescrizioni per gli edifici**

- Finiture o rivestimenti esterni devono integrare i manufatti nel contesto paesaggistico di riferimento.
- Formazione di nuove coperture attrezzate a "tetto verde".
- Non sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate al di fuori della sagoma dell'edificio; tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio;
- Gli impianti per il miglioramento dell'efficienza energetica (esempio pannelli fotovoltaici in copertura), devono integrarsi con l'architettura dell'edificio.

- Realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato e cespugliato per la mitigazione delle visuali paesaggistiche di maggiore rilevanza.

**b. Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:**

- I nuovi spazi destinati a parcheggio debbono essere alberati.
- Piantumazioni con essenze autoctone o naturalizzate, orientate al miglioramento della qualità del microclima (ombreggiamento, evapotraspirazione) e all'abbattimento dell'inquinamento acustico e da polveri.

## **Art. 72 - Indici urbanistici**

### **B1 Zona per Attività produttive generiche**

#### **B2 Zona polifunzionale**

1. Per gli interventi diretti non assoggettati a PA:

**IF** (slp) = 1 mq/mq;

**RC** = 65%;

**H** = 12,00 m;

**Rapporto verde minimo** = almeno 30% della SF ineditata.

**Parcheggi:** si faccia riferimento all'art. 8.19 delle presenti norme.

**Funzioni residenziali:** **SU** max = mq 130; **SNR** = 60% della SU max.

**DC, DE, DS** pari all'esistente. Nel caso di sostituzione edilizia, nuova costruzione e ampliamento si faccia riferimento all'art. 8.

2. Nelle aree già edificate alla data di adozione del PGT, verificate sature in applicazione dei parametri di cui al c. 1, è ammesso l'incremento degli indici nel limite del 10%, in caso di dimostrata necessità legata al ciclo produttivo.

Tale incremento andrà monetizzato secondo i valori di mercato deliberati ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU per identiche aree edificabili.

#### **B3 Zone produttive di trasformazione in residenza:**

1. Per le zone produttive di trasformazione in residenza sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo sugli edifici esistenti. Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive. Nel caso di dismissione dell'attività è ammessa la trasformazione in residenza e attività compatibili attraverso la presentazione di un Piano Integrato di Intervento, con:

**IF** massimo pari a 1 mc/mq;

**RC** = 40%;

**H** = 2 piani fuori terra.

**Rapporto verde minimo:** almeno 50%

**Parcheggi:** si faccia riferimento all'art. 8.19 delle presenti norme.

#### **B4 Ambito Alenia- Aermacchi:**

1. Per gli interventi diretti non assoggettati a PA:

**IF** (SLP)= 1 mq/mq;

**RC** = 65%;

**H** = 12,00 m;

**Rapporto verde minimo** = almeno 30% della SF ineditata.

**Parcheggi:** si faccia riferimento all'art. 8.19 delle presenti norme.

**Funzioni residenziali:** **SU** max = mq 130; **SNR** = 60% della SU max.

**DC, DE, DS** pari all'esistente. Nel caso di sostituzione edilizia, nuova costruzione e ampliamento si faccia riferimento all'art. 8.

2. Nelle aree già edificate alla data di adozione del PGT, verificate sature in applicazione dei parametri di cui al c. 1, è ammesso l'incremento degli indici nel limite del 10%, in caso di dimostrata necessità legata al ciclo produttivo.

Tale incremento andrà monetizzato secondo i valori di mercato deliberati ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU per identiche aree edificabili.

3. Questo ambito è soggetto a Piano di Emergenza e di Rischio per incidente rilevante (R.I.R.) elaborato dalla Prefettura di Varese cui si rimanda.

## **TITOLO IV - ATTIVITA' COMMERCIALI**

### **Sezione I - ATTIVITA' COMMERCIALI**

#### **Art. 73 - Servizi commerciali**

1. Sono definiti servizi commerciali le seguenti attività:

**a. Attività di vendita al dettaglio**

Si definisce come tale una attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale;

**b. Attività di vendita all'ingrosso**

Si definisce come tale un'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

La vendita agli utilizzatori professionali, ivi compresi gli operatori commerciali, è limitata ai soli prodotti destinati in via strumentale al funzionamento della loro impresa e quindi per loro natura destinati esclusivamente ad un processo produttivo di beni e servizi.

**c. Attività di somministrazione di alimenti e bevande**

Si definisce come tale la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un area aperta al pubblico appositamente attrezzata.

**d. Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione**

Si definisce impianto di distribuzione carburanti per autotrazione il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

#### **Art. 74 - Attività di commercio al dettaglio - classificazione**

1. Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'Art. 4 del D.Lgs. 114/1998 e con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare.

2. Ai sensi della LR. 6/2010, le determinazioni dei comuni in materia commerciale sono differenziate in relazione a singole parti del territorio comunale o zone ed alla tipologia degli esercizi commerciali.

Il PR articola l'insediamento delle attività commerciali nel territorio comunale in base alla seguente classificazione dimensionale e tipologica:

<b>Tipologia</b>	<b>Sigla</b>	<b>Superficie vendita (mq)</b>
Unità di vicinato	<b>VIC</b>	minore o uguale a 150,00
Media struttura di vendita	<b>MS</b>	tra 151,00 e 1500,00
Grande struttura di vendita	<b>GS</b>	superiore a 1501,00

3. Non è considerata struttura organizzata in forma unitaria, l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

4. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle presenti norme.

#### **Superfici dei servizi commerciali - definizione**

a. Per Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) si applica la definizione dell'Art. 8.8 delle presenti norme.

b. Per Superficie di vendita (**Sv**) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperti, e i relativi corselli di manovra.

c. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui.

d. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, auto, materiali edili, ecc.), la Sv è computata nella misura di 1/10 della SLP.

#### **Superficie di somministrazione di alimenti e bevande**

Ai sensi della DGR. 8/6495 del 23/01/2008 e smi, negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la superficie di somministrazione, è l'area:

- destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico;
- occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico e comprende le aree:
  - all'interno del locale;
  - all'esterno del locale, sia all'aperto, sia al chiuso (ad es. dehors) su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità) adiacenti o comunque di pertinenza del locale;
  - all'esterno del locale, sia all'aperto sia al chiuso, su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.
- Superficie di servizio.

Negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la superficie di servizio si suddivide in:

- superficie non aperta al pubblico (costituita da magazzini, depositi, uffici, guardaroba, servizi igienici per il personale, spogliatoi per il personale, cucina, compresa la zona lavaggio stoviglie, locale dispensa, locale preparazione alimenti, i disimpegni, locali filtranti e separanti in genere, volumi tecnici e scale).
- superficie aperta al pubblico relativa ai servizi igienici per clienti.

#### **Superficie degli impianti di distribuzione carburanti per autotrazione**

Si definisce impianto di distribuzione carburanti per autotrazione il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

### **Art. 75 - Negozi storici**

1. Per negozi storici si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, i pubblici esercizi, le farmacie e gli esercizi artigianali, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia.

Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico, costituendo significativa testimonianza dell'attività commerciale in Lombardia.

I negozi storici si suddividono in:

- a. negozi storici di rilievo regionale;
- b. negozi storici di rilievo locale, compresi i negozi meritevoli di segnalazione (negozi di storica attività).

2. Gli interventi sui negozi storici sono finalizzati alla conservazione dei caratteri qualificanti l'immobile sede dell'attività, dei manufatti e degli elementi di valore storico - artistico (arredi, materiali di finitura, ecc.), con particolare riguardo alla tipologia edilizia e strutturale, agli elementi decorativi, sia nei materiali, che nelle tecniche costruttive.

Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle espressioni architettoniche originali evidenti o ritrovabili quali: volte, soffitti in legno, logge, portici, androni, portali, contorni di finestre, camini, marcapiani, affreschi e dipinti, scale; eventuali decorazioni di facciata devono essere mantenute e/o recuperate.

## **Art. 76 - Ammissibilità delle funzioni commerciali**

1. Il Documento di Piano e la Relazione tecnico-commerciale relativa alla programmazione delle medie e grandi superfici all'interno del territorio comunale (ex D. Lgs.114/1998 - L.R. 6 /2010), inquadrano e definiscono i fabbisogni del settore del commercio a livello comunale, recepiti e localizzati dagli atti del PGT. Per le modalità e criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le diverse tipologie di strutture ammesse dal PGT, si fa riferimento alle presenti norme e alla normativa regionale e statale in materia.

2. Tra gli obiettivi del settore commercio vi è quello di qualificare i nuclei antichi in "centro commerciale naturale", in parte copribile, organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere e di divertimento), complementari a quella commerciale in connessione con le attività e servizi insediati e insediabili nei nuclei antichi.

La realizzazione deve essere estesa alle vie, corti o singole vie. Le opere per la formazione del "centro commerciale naturale", possono essere proposte all'Amministrazione Comunale mediante un progetto di riqualificazione degli spazi aperti, pubblici e privati, anche risultante da un concorso di idee, nel quale siano definiti i luoghi di sosta attrezzati, sistemazione a verde ed opere complementari (fontane, opere d'arte, illuminazione dedicata, ecc.) e di protezione (coperture, vetrate, galleria).

La realizzazione di pensiline e coperture non concorre alla verifica dei parametri di edificabilità dell'ambito urbano di riferimento.

3. Nel TUC è consentito l'insediamento di unità di vicinato (VIC) ove le norme dei singoli ambiti ne ammettano la destinazione d'uso.

La generica definizione commerciale, senza la specificazione della tipologia dimensionale della struttura di vendita, ammette esclusivamente l'insediamento di unità di vicinato (VIC).

4. L'apertura di una nuova media struttura di vendita può essere autorizzata solamente negli ambiti urbani /aree definite dal PGT, nelle quali è ammessa la destinazione d'uso commerciale con classificazione specifica "media struttura di vendita" e delle relative caratteristiche merceologiche. Nello specifico si precisa che non è ammessa l'apertura di nuove medie strutture di vendita per il settore alimentare, mentre gli ambiti in cui possono essere aperte nuove medie strutture di vendita nel campo non alimentare sono:

- via Giulio Cesare;
- via Battisti;
- ambiti produttivi con possibilità di riconversione (B2 zona polifunzionale);
- ambito di trasformazione AT01.

Si riconferma la destinazione della media struttura di vendita in campo alimentare esistente nella via Moncenisio.

Tale condizione costituisce titolo di ammissibilità dell'istanza.

5. Per le medie strutture di vendita esistenti alla data di adozione del PGT si conferma la destinazione d'uso. Per le medie strutture di vendita operanti alla data di entrata in vigore del PGT, è confermata la dotazione di

aree per servizi esistente e autorizzata. Nel caso di trasferimento e/o ampliamento, la dotazione di aree per servizi deve essere adeguata a quanto previsto dal successivo art. 77.

**6. La cartografia del Piano delle regole individua le Aree e Impianti di distribuzione dei carburanti.**

Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano in conformità:

- alla LR. 24/2004 e del RR. 2/2002.
- al DPR. 495/92 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada.
- ai requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98 e smi.

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal c. 2 dell'Art. 6 della LR. 24/04 e smi, il PR definisce i criteri urbanistici, i requisiti per l'installazione dei nuovi impianti di distribuzione carburanti o la ristrutturazioni degli impianti esistenti.

L'installazione di nuovi impianti, l'ampliamento e la ristrutturazione degli impianti esistenti, non è ammessa nei seguenti ambiti:

- Nuclei antichi,
- Fascia di rispetto dei nuclei antichi
- Edifici di valore storico monumentale
- Tessuto consolidato con ville di pregio
- Ville di interesse storico
- Tessuto consolidato con ampia dotazione di verde
- Tessuto urbano sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale decreto ministeriale 11 settembre 1954
- Tessuto edilizio saturo
- Tessuto urbano a media densità
- Sistema rurale, paesistico, ambientale
- Ambiti di trasformazione del Documento di Piano
- Viabilità locale

E' consentita l'installazione di nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria degli impianti esistenti, nel rispetto delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/92) in ordine all'accessibilità e alla visibilità alle intersezioni stradali, nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica (regionale e provinciale).

**IF** = 0,10 mq/mq

**H** = 4,0 m, con esclusione delle pensiline;

**RC** = 15%

**VA** = 20% della SF

**Parcheggi:** si faccia riferimento all'art. 8.19 delle presenti norme.

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio di unità vicinato;
- pubblici esercizi;
- servizi di lavaggio e grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

## **Art. 77 - Modalità attuative per le strutture commerciali**

1. Le procedure autorizzative per l'insediamento delle strutture commerciali sono definite dalla LR. 6/2010 così come modificata dalla LR. 3/2012.

2. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita fino a 150,00 mq sono ammessi previa segnalazione al comune (SCIA).

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico - edilizio.

Nei casi in cui in un ambito di PA sia previsto l'insediamento di strutture con superficie di vendita > 150,00 mq, l'approvazione del PA ovvero PII non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

3. La verifica d'ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale, è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale ai sensi di quanto disposto LR. 6/2010 così come modificata dalla LR. 3/2012; i termini per l'inizio dell'attività di vendita, fissati

all'Art. 22, c. 4, D. Lgs. 114/1998, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, decorreranno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire relativo all'edificio o parte di edificio in cui è inserito l'esercizio commerciale.

4. Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il rilascio dei titoli abilitativi di natura urbanistica, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale ai sensi delle disposizioni regionali già richiamate e delle prescrizioni di cui alle presenti norme.

L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta gli effetti di provvedimento di diniego anche sotto il profilo edilizio.

Qualora, le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano richieste mediante DIA, la stessa, deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa; i lavori possono essere iniziati dopo aver ottenuto l'autorizzazione commerciale ovvero decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura di esercizio di vicinato.

5. Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale per le medie strutture di vendita, è condizionato alla definizione delle "compensazioni sociali e ambientali", mediante la stipula di Convenzione specifica o integrazione della Convenzione urbanistica, ovvero di "Atto d'obbligo unilaterale", con il quale l'Attuatore si impegna ad attuare uno o più interventi tra i seguenti:

- a. Realizzare interventi di equipaggiamento verde di aree appartenenti alla rete ecologica.
- b. Partecipare, pro quota, alla realizzazione degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici del centro urbano e storico, funzionali alla formazione e qualificazione del "centro commerciale naturale" di cui all'Art. 76.
- c. Partecipare all'offerta di sosta gratuita a tempo, in aree dedicate localizzate ad una distanza < 200,00 m dal "centro commerciale naturale" di cui all'Art. 76.
- d. Realizzare opere di interesse pubblico.

6. Il progetto e la realizzazione degli interventi edilizi destinati ad ospitare nuove medie strutture di vendita, in conformità alle disposizioni di cui ai precedenti articoli, devono verificare e ottemperare a quanto segue:

**a. Prescrizioni generali**

- Assolvere alla dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico nella misura seguente: superficie a parcheggio pari al 100% della superficie di vendita.
- I parcheggi a raso funzionali dovranno essere alberati nella misura di un albero ogni 4 posti auto.

**b. Prescrizioni specifiche per i nuclei antichi - A1**

- Per la realizzazione di qualsiasi intervento commerciale localizzato nei nuclei antichi, in relazione all'obiettivo di tutela dei beni artistici, storici, culturali ed ambientali presenti, si applicano le prescrizioni di cui al Titolo 3 delle presenti norme. Al fine di incentivare la rivitalizzazione dei Nuclei antichi, in questo ambito non si prevede la verifica del fabbisogno dei parcheggi.

**c. Prescrizioni specifiche per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano**

- Per la realizzazione di nuove medie strutture con superficie di vendita si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi.
- La soluzione dell'accesso, da e per la viabilità primaria, non deve provocare la formazione di incolonnamenti di veicoli, da e per i parcheggi a servizio esclusivo della struttura commerciale, con conseguente intralcio lungo la viabilità primaria.

- Nel caso in cui le attività da insediare siano generatrici di elevati flussi veicolari in determinate fasce orarie della giornata (ore di punta), la soluzione progettuale del raccordo alla viabilità primaria dovrà verificare la capacità di smaltimento utile ad assicurare la fluidità del traffico. Tale requisito deve essere definito e verificato dallo studio di impatto sul traffico, redatto con l'uso di modelli di simulazione e la definizione dei provvedimenti gestionali esecutivi.
- Almeno il 50% della dotazione richiesta di posti auto, deve essere realizzata all'interno dell'edificio (piano terra e/o piani interrati); non è ammessa la realizzazione in copertura.

7. La dotazione di aree a servizio degli insediamenti commerciali (parcheggi e verde), per le diverse tipologie di strutture e settori di vendita, è definita come segue:

- a. assolvere alla dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico nella misura seguente: superficie a parcheggio pari al 100% della superficie di vendita;
- b. i parcheggi a raso funzionali dovranno essere alberati nella misura di un albero ogni 4 posti auto.

8. Il PGT non contempla la localizzazione di aree destinate all'insediamento di grandi superfici di vendita (GSV), come definite dal D.Lgs 114/98 e dalla LR. 6/2010 e smi.

Si ribadisce che non è consentita la realizzazione di medie strutture con superficie di vendita (SV) fino a 1.500,00 mq per il settore non alimentare.

### **Art. 78 - Localizzazione attività per servizi commerciali**

1. I servizi commerciali sono localizzabili negli ambiti indicati nella cartografia del PGT e nelle norme d'ambito: le norme dei singoli ambiti precisano quali servizi commerciali non sono ammessi.

2. Nella "zona di tutela", definita ai sensi del vigente Regolamento Comunale di Polizia Locale, l'apertura o trasferimento di sede degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione di cui alla L. 287/1991, sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Comune.

### **Art. 79 - Attività di vendita all'ingrosso**

Le attività di vendita all'ingrosso vengono assimilate dal Piano alle medie strutture di vendita e unità di vicinato, in funzione della loro dimensione.

## **TITOLO V - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE**

### **Sezione I - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE**

#### **Art. 80 - Articolazione**

1. Il territorio prevalentemente libero da insediamenti e comunque non urbanizzato, che si connota per il carattere naturalistico, dedicato e/o vocato ad usi agricoli produttivi, costituisce nel suo insieme il sistema rurale - paesistico - ambientale riconoscibile, funzionale all'obiettivo di conservare gli spazi aperti e il paesaggio agrario, qualificando e valorizzando il ruolo dell'impresa agricola multifunzionale anche come soggetto della manutenzione territoriale e dell'offerta di servizi di qualità ambientale, minimizzando il consumo di suolo nella sua dimensione quantitativa e di forma.

2. Il sistema rurale, paesistico, ambientale, è articolato negli ambiti di seguito elencati:

**a. zone agricole, così suddivise:**

- **C1** zona con prevalente destinazione agricola;
- **C2** zona con prevalente destinazione boschiva ed a paesaggio protetto;
- **C3** zona per attività orto-florovivaistiche;
- **C4** zona parco agricolo.

Le zone agricole comprendono inoltre:

- **C5** Edifici esclusi dagli usi agricoli;
- **C6** Edifici residenziali esistenti non pertinenti all'attività agricola nel parco agricolo.

**b. aree ricomprese nel Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate;**

**c. aree non soggette a trasformazione:**

**d. rete ecologica, così definita:**

- la Rete Ecologica Regionale, definita dal Piano Territoriale Regionale.
- la Rete Ecologica Provinciale, definita dal Piano Territoriale Provinciale.
- la Rete Ecologica Comunale, definita dal Piano di Governo del Territorio.

## **Sezione II - NORME DI INTERVENTO NELLE ZONE AGRICOLE**

### **Art. 81 - Obiettivi di piano**

1. Le zone agricole ed a verde situate nel comune costituiscono un bacino di compensazione all'attività antropica e definiscono l'ambiente naturale che perimetra parte del territorio comunale.

La parte più pregiata di dette aree ricade entro il perimetro del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.

Esse assumono una funzione paesistica che deve essere tutelata e, quando possibile, implementata.

Le aree e gli immobili ricadenti entro il perimetro del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate sono soggetti, per quanto di competenza, agli artt. 14 e 15 delle N.T.A. del PTC.

Entro tutta la zona agricola si applicano i successivi disposti.

### **Art. 82 - Suddivisioni funzionali**

1. La zona agricola é suddivisa, per le peculiari caratteristiche, in zone funzionali aventi diversa caratterizzazione:

- C1** zona con prevalente destinazione agricola,
- C2** zona con prevalente destinazione boschiva ed a paesaggio protetto,
- C3** zona per attività orto-florovivaistiche,
- C4** zona parco agricolo.

Le zone agricole comprendono inoltre:

- C5** Edifici esclusi dagli usi agricoli;
- C6** Edifici residenziali esistenti non pertinenti all'attività agricola nel parco agricolo.

### **Art. 83 - Modalità d'intervento per ciascuna zona funzionale**

1. In tutti gli edifici esistenti, sono ammessi:

- a. gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), d), art.27, L.R. 12/05,
- b. gli interventi di adeguamento igienico funzionale,
- c. di demolizione e ricostruzione,
- d. di ampliamento,
- e. di nuova costruzione nei limiti di cui ai successivi punti

al fine di perseguire gli obiettivi di piano e per l'introduzione delle destinazioni d'uso previste.

Per edifici ricompresi entro piani esecutivi si applicano le normative dei P.P.E. stessi. Allo scadere dei limiti di validità gli edifici realizzati vengono considerati "edifici esistenti" oggetto delle presenti disposizioni.

Tali operazioni sono assentite attraverso "intervento singolo".

2. Negli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in essere non individuate tra le destinazioni d'uso ammesse, non ricompresi in ambiti soggetti a piano attuativo, sono ammessi gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), d) art.27, L.R. 12/05.

Tali operazioni sono assentite attraverso "intervento singolo".

3. In tutti gli ambiti agricoli è escluso l'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

### **Sezione III - ZONE CON PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA – C1**

#### **Art. 84 - Indici urbanistici**

1. Fatte salve le prescrizioni contenute nel P.T.C. della "Pineta di Appiano Gentile e Tradate" agli artt. 14 e 15 delle N.T.A. del PTC. che trovano applicazione entro le zone con prevalente destinazione agricola ricomprese nel Parco, per le parti di territorio non ricomprese entro il perimetro per Parco, si applicano integralmente le norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura di cui alla L.R. 12/05 e s.mi..

2. La distanza minima tra edifici per allevamenti bovini, avicunicoli e di altri animali e perimetro esterno della zona omogenea è di m 50.

#### **C5 edifici esclusi agli usi agricoli:**

- per tali costruzioni ed edifici è ammesso il mantenimento delle funzioni in atto alla data di adozione del P.G.T.; in essi sono assentibili interventi conservativi dell'esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) art.27 L.R. 12/05 e s.m.i., nonché adeguamento igienico funzionale con ampliamenti non superiori al 15% del volume esistente. Per gli edifici ricadenti entro il perimetro del Parco Regionale e non ricompresi entro le zone di iniziativa comunale orientata tali ampliamenti debbono rispondere ai limiti ed alle cautele contenute nelle N.T.A. del P.T.C. nel testo in vigore all'atto della presentazione di ogni singola istanza ad edificare.

Gli edifici esistenti e per i quali non sia mai stato rilasciato alcun certificato d'uso possono essere soggetti unicamente ad interventi di cui alle lettere a) e b) art.27 L.R. 12/05 e s.m.i.,.

Le aree e gli immobili ricadenti entro il perimetro del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate sono soggetti, per quanto di competenza, agli artt. 14 e 15 delle N.T.A. del PTC.

#### **C6 edifici già appartenenti al patrimonio rurale ma attualmente in disuso:**

- per tali costruzioni è ammesso il cambio di destinazione al fine di recuperare i volumi esistenti alla residenza o ad attività congruenti all'ambiente agricolo nel quale sono inseriti anche da parte di proprietari non agricoltori.

Le operazioni edilizie, da contenersi entro le lettere a), b), c) e d) dell'art. ) art.27 L.R. 12/05 e s.m.i., non possono comportare alcun aumento della superficie coperta esistente all'atto di adozione del presente P.G.T.; in tal caso:

gli edifici ed i manufatti non possono essere sopralzati ma le operazioni debbono essere effettuate esclusivamente entro la sagoma (definita dalle murature e dalle coperture) documentabile all'atto di

adozione del P.G.T.. L'altezza massima di P.G.T., in questi casi, viene fissata dall'esistente linea di colmo e dall'esistente linea di gronda che non può essere oggetto di innalzamento.

Le opere, comunque condotte, non potranno alterare le caratteristiche estetiche dei manufatti che dovranno mantenere fornici, archeggiature, piattabande, cadenza delle aperture, rapporto vuoti/pieno nelle stesse condizioni rilevabili all'atto dell'adozione dello strumento urbanistico generale.

Del pari, le opere di finitura esterne (intonacature, pitturazioni, coperture, gronde, etc.) dovranno essere singolarmente ed esplicitamente autorizzate al fine di mantenere le caratteristiche estetico-morfologiche dei manufatti che concorrono, in modo peculiare, alla definizione complessiva del paesaggio.

Sono vietati inserimenti sia di nuovi materiali che di opere di finitura non coerenti con l'esistente. E' vietata l'alterazione delle sagome. E' consentita unicamente l'eliminazione delle superfetazioni non coerenti con il corpo principale.

E' vietata la costruzione di qualsiasi manufatto pertinenziale (quali box auto, porticati, tettoie, etc.) mentre viene consentito il recupero dei manufatti esistenti se già facenti parte dell'unità edilizia principale e con essa strettamente connessi.

Le aree e gli immobili ricadenti entro il perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate sono soggetti, per quanto di competenza, agli artt. 14 e 15 delle N.T.A. del PTC.

## **Art. 85 - Prescrizioni particolari**

1. Entro le zone con prevalente destinazione agricola si applicano le seguenti prescrizioni:

- Per gli insediamenti agricoli esistenti è ammessa l'attività di agriturismo come disciplinata dalla normativa regionale vigente in materia.

- Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono soggetti ai seguenti divieti e limiti:

- non è ammessa l'apertura di cave o miniere;
- è fatto divieto di alterare il flusso naturale delle acque di pioggia o corsi d'acqua superficiali, nonché di alterare il coefficiente virtuale di assorbimento idrico del suolo o provocare inquinamento sul suolo e sottosuolo mediante l'impiego di concimi e sostanze chimiche ai sensi del D.Lgs.152/06;
- è fatto divieto di asportare e commerciare la cortica erbosa e lo strato superficiale del terreno, salvo quando ciò sia strettamente pertinente alle esigenze delle pratiche colturali. Tale divieto non si estende ai terreni destinati a vivai;
- gli alberi esistenti possono essere abbattuti solo nei seguenti casi:
  - nelle zone boschive a rotazione: secondo le esigenze di tale tipo di coltura;
  - per opere di miglioria aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi, purché tale intervento non alteri l'equilibrio ecologico dell'area;
- gli alberi abbattuti lungo le rive devono essere sostituiti con la messa a dimora di nuovi soggetti;
- l'edificazione degli edifici principali e degli accessori è ammessa nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 12/05 e s.m.i., come integrata dalle presenti Norme;
- gli allevamenti zootecnici, limitatamente agli allevamenti bovini, sono consentiti solo per aziende con base alimentare autonoma di almeno il 15%;
- è vietato l'allevamento suinicolo.

2. Per aree ed ambiti ricadenti entro il perimetro del PTC del Parco Pianeta di Appiano Gentile e Tradate si applicano le prescrizioni specifiche contenute nelle N.T.A. del PTC nella versione in vigore all'atto della presentazione delle singole istanze.

## **Art. 86 - Destinazioni d'uso**

1. In queste zone sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenza ad esclusione di quella dell'imprenditore agricolo e/o dei salariati agricoli agricolo;
- b. commercio, ad esclusione del commercio legato all'attività agricola;

c. produttivo, ad esclusione di quello legato all'attività agricola.

2. Ai disposti sopra indicati si aggiungono le prescrizioni specifiche per aree ed ambiti ricadenti entro il perimetro del PTC del Parco Pianeta di Appiano Gentile e Tradate.

3. Per gli edifici contrassegnati con asterisco (\*), si faccia riferimento alla normativa specifica per le ville di pregio.

### **Art. 87 - Attrezzature per il recupero e la protezione degli animali**

1. Nella zona con prevalente destinazione agricola, localizzata al di fuori del perimetro del "Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate", sono ammesse strutture ed attrezzature finalizzate alla protezione di animali (rifugi del cane, recupero rapaci, ecc.).

2. Tali strutture ed attrezzature sono consentite con i seguenti limiti:

- a. devono essere gestite da Enti morali o Associazioni legalmente riconosciute non aventi fini di lucro;
- b. devono distare da abitazioni di almeno 150 metri, misurati in linea d'aria;
- c. devono essere organizzate, realizzate e gestite in modo da garantire una corretta permanenza dell'animale, nonché dare le più ampie garanzie in termini igienico sanitari e di rispetto dell'ambiente.

3. Nelle restanti zone omogenee tali installazioni sono vietate.

Sarà consentita, nel rispetto delle norme igienico sanitarie relative, la costruzione di manufatti, anche non in muratura ma in grado di rispondere ai requisiti di stabilità ed igienicità, in quantità strettamente necessaria al soddisfacimento delle esigenze di allevamento di animali domestici di piccola taglia (ad es. pollai, conigliaie e simili) e, comunque, tali manufatti non potranno avere una superficie coperta complessiva maggiore di mq 18.00 e dovranno insistere in aree di riferimento di superficie minima pari a mq 2000,00.

Su tutto il territorio comunale sono tassativamente esclusi installazioni di allevamenti a scopo di lucro o commerciale. I manufatti autorizzabili dovranno, in ogni caso, essere posti a non meno di m. 10 dagli edifici più vicini destinati ad abitazione.

## **Sezione IV - ZONE CON PREVALENTE DESTINAZIONE BOSCHIVA ED A PAESAGGIO PROTETTO – C2**

### **Art. 88 - Indici urbanistici**

#### **a. C2 zona con prevalente destinazione boschiva ed a paesaggio protetto:**

Fatte salve le prescrizioni contenute nel P.T.C. del Parco Regionale della "Pineta di Appiano Gentile e Tradate" agli artt. 14 e 15 delle N.T.A. del PTC. per le parti di territorio non ricomprese entro il perimetro per Parco, si applicano i seguenti indici:

- per le **abitazioni dell'imprenditore agricolo:**

**IT MAX.** =0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

**distanza dai confini:**

- di proprietà pubblica e/o da sedi stradali : 1/2 dell'altezza, comunque non inferiore a m 7.50, salva specifica indicazione più restrittiva contenuta entro le tavole di P.G.T. in relazione alla classificazione dell'asta viaria;
- per edifici in serie aperta: pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio, comunque non inferiore a mt. 5.00;
- per edifici a cortina o in serie chiusa: come da Codice Civile;
- distanza minima tra edifici per allevamenti bovini, avicunicoli e di altri animali e perimetro esterno della zona omogenea: m 50.

**b. edifici esclusi agli usi agricoli – C5:**

- per tali costruzioni ed edifici è ammesso il mantenimento delle funzioni in atto alla data di adozione del P.G.T.; in essi sono assentibili interventi conservativi dell'esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) art.27 L.R. 12/05 e s.m.i., nonché adeguamento igienico funzionale con ampliamenti non superiori al 15% del volume esistente. Per gli edifici ricadenti entro il perimetro del Parco Regionale e non ricompresi entro le zone di iniziativa comunale orientata tali ampliamenti debbono rispondere ai limiti ed alle cautele contenute nelle N.T.A. del P.T.C. nel testo in vigore all'atto della presentazione di ogni singola istanza ad edificare.

Gli edifici esistenti e per i quali non sia mai stato rilasciato alcun certificato d'uso possono essere oggetto unicamente di interventi di cui alle lettere a) e b) art.27 L.R. 12/05 e s.m.i.,.

Le aree e gli immobili ricadenti entro il perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate sono soggetti, per quanto di competenza, degli artt. 14 e 15 delle N.T.A. del PTC.

**c. per edifici già appartenenti al patrimonio rurale ma attualmente in disuso:**

- per tali costruzioni è ammesso il cambio di destinazione al fine di recuperare i volumi esistenti alla residenza o ad attività congruenti all'ambiente agricolo nel quale sono inseriti anche da parte di proprietari non agricoltori.

Le operazioni edilizie, da contenersi entro le lettere a), b), c) e d) dell'art. ) art.27 L.R. 12/05 e s.m.i., non possono comportare alcun aumento della superficie coperta esistente all'atto di adozione del presente P.G.T..

Gli edifici ed i manufatti non possono essere sopralzati e le operazioni debbono essere effettuate esclusivamente entro la sagoma (definita dalle murature e dalle coperture) documentabile all'atto di adozione del P.G.T.. L'altezza massima di P.G.T., in questi casi, viene fissata dall'esistente linea di colmo e dall'esistente linea di gronda che non può essere oggetto di innalzamento.

Le opere, comunque condotte, non potranno alterare le caratteristiche estetiche dei manufatti che dovranno mantenere fornicati, archeggiature, piattabande, cadenza delle aperture, rapporto vuoti/pieni nelle stesse condizioni rilevabili all'atto dell'adozione dello strumento urbanistico generale.

Del pari, le opere di finitura esterne (intonacature, pitturazioni, coperture, gronde, etc.) dovranno essere singolarmente ed esplicitamente autorizzate al fine di mantenere le caratteristiche estetico-morfologiche dei manufatti che concorrono, in modo peculiare, alla definizione complessiva del paesaggio.

Sono vietati nuovi inserimenti sia di materiali che di opere di finitura; è vietata l'alterazione delle sagome; è consentita unicamente l'eliminazione delle superfetazioni non coerenti con il corpo principale.

E' vietata la costruzione di qualsiasi manufatto pertinenziale (quali box auto, porticati, tettoie, etc.) mentre viene consentito il recupero dei manufatti esistenti se già facenti parte dell'unità edilizia principale e con essa strettamente connessi.

Le aree e gli immobili ricadenti entro il perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate sono soggetti, per quanto di competenza, degli artt. 14 e 15 delle N.T.A. del PTC.

## **Art. 89 - Prescrizioni particolari**

1. Nelle zone con prevalente destinazione boschiva ed a paesaggio protetto ricadenti entro il perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate si applicano le prescrizioni di cui alle N.T.A. del P.T.C. e, in particolare, gli artt. 14, 15, 16, 17 e 20; per la parte di territorio non ricompresa entro il perimetro del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, si applicano le seguenti prescrizioni particolari:

- Per gli insediamenti agricoli esistenti è ammessa l'attività di agriturismo come disciplinata dalla normativa regionale vigente in materia.

- Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono soggetti ai divieti e limiti della zona con prevalente destinazione agricola, inoltre, è fatto divieto di:

- realizzare edifici e accessori agli edifici principali, salvo quanto previsto dalle presenti norme;

- realizzare insediamenti produttivi anche di carattere zootecnico;
- effettuare interventi conservativi sulle esistenti costruzioni in assenza di impianti idonei a salvaguardare dall'inquinamento il suolo ed il sottosuolo;
- aprire nuove strade, asfaltare, ampliare o operare la trasformazione d'uso di quelle esistenti;
- costruire infrastrutture in genere fatto salvo quando previsto dal piano in funzione delle finalità previste dal Piano ovvero esplicitamente autorizzate dall'Autorità comunale;
- asportare o danneggiare piante e fiori, sempreché tali operazioni non siano strettamente connesse ad attività colturali in atto;
- disturbare animali, raccogliere o disturbare i loro nidi, danneggiare o distruggere il loro ambiente;
- costruire gallerie, effettuare sbancamenti; captare, deviare od occultare risorgive;
- attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque, fatto salvo quanto previsto dal piano e direttamente eseguito dal Comune, ovvero dallo stesso espressamente autorizzato;
- costruire elettrodotti, gasdotti e simili, linee telegrafiche telefoniche ed elettriche se non interrate;
- abbandonare rifiuti di qualsiasi tipo o procedere alla formazione di depositi di qualsiasi natura;
- effettuare l'ammasso, anche temporaneo, di materiali di qualsiasi natura all'esterno dei cantieri nei quali vengono utilizzati;
- effettuare tagli di piante arboree isolate o inserite in filari, nonché di siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua e coltivi se non preventivamente ed espressamente autorizzati dall'Autorità.
- effettuare tagli dei boschi e qualsiasi intervento che comporti un mutamento di destinazione colturale ovvero una trasformazione dei boschi o la destinazione d'uso dei boschi se non autorizzato preventivamente dall'autorità competente;
- costituire depositi permanenti o temporanei di materiali dismessi, anche se in forma controllata;
- apporre cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, ad esclusione della segnaletica stradale e turistica;
- allestire ed esercitare impianti fissi o percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- chiudere sentieri pubblici o di uso pubblico;
- uscire dai sentieri battuti appositamente segnalati;
- allestire campeggi;
- esercitare ogni attività che determini modifiche sostanziali della morfologia del suolo;
- esercitare ogni altra attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente incompatibili con le finalità di tutela dell'ambiente.

2. Ai disposti sopra indicati si aggiungono le prescrizioni specifiche per aree ed ambiti ricadenti entro il perimetro del PTC del Parco Pianeta di Appiano Gentile e Tradate.

## **Art. 90 - Destinazioni d'uso**

1. In queste zone sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenza ad esclusione di quella dell'imprenditore agricolo e/o dei salariati agricoli;
- b. commercio, ad esclusione del commercio legato all'attività agricola;
- c. produttivo, ad esclusione di quello legato all'attività agricola.

2. Ai disposti sopra indicati si aggiungono le prescrizioni specifiche per aree ed ambiti ricadenti entro il perimetro del PTC del Parco Pianeta di Appiano Gentile e Tradate.

3. Per gli edifici contrassegnati con asterisco, si faccia riferimento alla normativa specifica per le ville di pregio.

## **Sezione V - ZONE PER ATTIVITA' ORTOFLOROVIVAISTICHE – C3**

### **Art. 91 – Obiettivi di piano**

1. Le presenti zone per attività orto-florovivaistiche sono prioritariamente destinate alla realizzazione ed al potenziamento di attività ortofloro- vivaistiche specializzate.

### **Art. 92 – Modalità d'intervento**

1. Ogni attività edilizia eccedente la manutenzione ordinaria o straordinaria, il recupero o il risanamento dei manufatti esistenti deve essere preceduta da "progetto d'insieme" esteso all'intero ambito perimetrato sulle tavole grafiche di P.G.T..

2. Il "Progetto d'insieme" deve essere studiato al fine di coordinare le norme estetico-edilizie dell'ambito entro il quale ricadono gli edifici, gli interventi di ristrutturazione e di nuova edificazione finalizzati al potenziamento delle attività florovivaistiche esistenti ed all'inserimento di attrezzature specifiche relative anche alla commercializzazione di prodotti attinenti al settore primario.

Il "progetto d'insieme" deve dare, inoltre, dimostrazione di come si procede nel rispetto della legislazione statale e regionale vigenti in materia di potenziamento delle aziende agricole.

3. In tutti i manufatti esistenti sono ammessi:

- a. gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), d), art.27 l.r. 12/05 e s.m.i,
- b. gli interventi di adeguamento igienico funzionale,
- c. di demolizione e ricostruzione
- d. di ampliamento,
- e. di nuova costruzione nei limiti di cui ai successivi punti al fine di perseguire gli obiettivi di piano e per l'introduzione delle destinazioni d'uso previste.

4. Tali operazioni sono assentite attraverso "intervento singolo".

### **Art. 93 – Indici urbanistici**

1. Nella zona funzionale per attività orto-florovivaistiche si applicano i disposti delle zone agricole; inoltre:

**H. max.:** ml 8,00

**residenza:** nella misura max. di 360.00 mc per azienda agricola insediata;

**distanze** degli edifici e dei manufatti a carattere permanente:

- dalle strade: ml 20.00;
- dai confini: ml 5,00;
- dagli edifici posti fuori dall'area di intervento: ml 10,00.

2. E' consentita la copertura stagionale degli spazi per la coltura specializzata, limitatamente alle coltivazioni specialistiche in atto o programmate.

3. I manufatti coperti debbono essere considerati quali "attrezzature ed infrastrutture" ai sensi e per gli effetti della L.R. 12/05 e s.m.i..

### **Art. 94 – Prescrizioni particolari**

#### **a. accessibilità del pubblico**

Pur considerando la superficie di pertinenza quella "d'area aziendale" in essere alla data di adozione delle presenti norme, la parte accessibile al pubblico non potrà superare il 40% della superficie coperta massima comunque realizzabile entro il perimetro dei singoli ambiti.

**ing. Franco Luraschi arch. Donatella Cattaneo arch. Francesca Porfiri avv. Diego Granata**  
sede operativa: via De Notaris,2 Venegono Superiore-VA tel. 0331 858619 e-mail: info@luraschifranco.it

**b. norme estetiche - manufatti provvisori**

Il "progetto d'insieme" dovrà curare in modo particolare i problemi di verifica estetico-ambientale con riguardo alle concentrazioni delle costruzioni e dei manufatti e la loro definizione estetico-morfologica per un corretto inserimento ambientale delle varie componenti dell'azienda.

Il "progetto d'insieme" potrà prevedere alcuni spazi da destinarsi all'allestimento di modesti manufatti stagionali, realizzati con materiali precari (tendoni, incannucciati, etc.) per vendite tipiche.

Per tali manufatti, approvato il progetto d'insieme, non si renderà necessaria ulteriore autorizzazione ma l'avente titolo darà semplice comunicazione al Sindaco indicando le date di montaggio e smontaggio dei manufatti.

**Art. 95 – Destinazioni d'uso**

1. Nella presente zona sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenza ad esclusione di quella dell'imprenditore agricolo e/o dei salariati agricoli agricolo;
- b. commercio, ad esclusione del commercio legato all'attività agricola;
- c. produttivo, ad esclusione di quello legato all'attività agricolo.

2. Le funzioni legate alla commercializzazione sono da ritenersi limitate all'ambito agricolo e floro-vivaistico sia con prodotti dell'azienda che provenienti da terzi.

3. Prima di iniziare l'attività di vendita dovrà essere ottenuta specifica autorizzazione nei modi e nelle forme di legge vigenti all'atto della richiesta.

**Art. 96 – Parcheggi**

Si applicano i disposti di cui all'art. 8.19, inoltre, quando fosse attivata l'attività di commercializzazione dei prodotti il "progetto d'insieme" dovrà dare dimostrazione di disporre, entro l'"area aziendale", di una superficie a parcheggio di uso pubblico pari al 50% della superficie di vendita.

**Sezione VI - ZONE DI PARCO AGRICOLO – C4**

**Art. 97 – Obiettivi di piano**

Queste zone rappresentano un insieme entro il quale il verde, sia coltivato che allo stato naturale, costituisce una componente storica del paesaggio del Comune.

Scopo del piano è quello di una tutela e di una valorizzazione dell'ambito il quale deve mantenere, però, la sua destinazione d'uso storica.

**Art. 98 – Modalità d'intervento**

1. In tutti gli edifici esistenti sono ammessi:

- a. gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), d), art.27 L.R. 12/05 e s.m.i,
- b. gli interventi di adeguamento igienico funzionale,

2. Tali operazioni sono assentite attraverso permesso di costruire non preceduto da pianificazione esecutiva.

3. Interventi di

- a. di demolizione, ricostruzione con ricollocazione;
- b. di ampliamento;
- c. di nuova costruzione nei limiti di cui ai successivi punti, limitatamente alle costruzioni a destinazione agricola:  
al fine di perseguire gli obiettivi di piano e per l'introduzione delle destinazioni d'uso previste, le opere di cui al presente punto sono possibili unicamente dopo la predisposizione di piano esecutivo (piano particolareggiato o di recupero urbanistico di iniziativa sia pubblica che privata che dovrà dimostrare l'integrazione nel paesaggio di nuovi manufatti, legati alla coltivazione delle medesime aree); gli ampliamenti degli edifici esistenti, ma che non hanno destinazione d'uso agricolo, sono consentiti unicamente in caso di ricollocazione dei manufatti prevista dalla pianificazione di dettaglio; in tal caso è consentito anche un incremento - una tantum - del volume esistente pari a 150 mc. per unità abitativa esistente alla data di adozione del presente atto.

### **Art. 99 – Indici urbanistici**

1. Per i manufatti agricoli si applicano integralmente gli indici urbanistici fissati a livello regionale vigenti in materia di attività agricole, escludendo però la possibilità di realizzare la residenza per l'imprenditore agricolo e/o dei salariati.
2. Per creazione di aree verdi pubbliche e/o di uso pubblico il progetto esecutivo definirà i relativi parametri dovendosi, in ogni caso, verificare:

**IF max** : 0,01 mc/1mq

da computarsi in aggiunta agli indici di cui al comma 1.

3. Per edifici residenziali esistenti non pertinenti all'attività agricola – **C6** (contrassegnati da apposito segno grafico \* (asterisco) sovrastampato alla zona funzionale:  
in assenza di ricollocazione sono ammessi, per ciascun edificio cartografato, opere fino alla lettera "c" dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

### **Art. 100 – Prescrizioni particolari**

Obiettivo della pianificazione è quello di mantenere i caratteri del paesaggio agrario, concentrando la progettazione e la sistemazione del verde - che avrà, comunque, carattere estensivo - ai margini dell'area stessa.

La pianificazione esecutiva favorisce il collegamento dell'area al sistema del verde cittadino.

Le essenze da impiegare debbono essere scelte tra quelle tradizionali delle zone nell'ipotesi di ricostruzione di un paesaggio oggi abbandonato. L'area è strategica per la formazione di orti urbani con funzione didattica per gli alunni delle scuole.

### **Art. 101 – Destinazioni d'uso**

Nella zona sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- allevamento
- residenza, ad esclusione degli edifici esistenti e/o ricollocati;
- terziario
- commercio
- produzione
- distributori carburanti
- assistenza
- florovivaismo
- servizi tecnologici

## **Sezione VII – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE - PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO GENTILE E TRADATE**

### **Art. 102 - Aree non soggette a trasformazione**

1. Le aree non soggette a trasformazione, comprendono le parti del territorio comunale, esterne agli ambiti del TUC, di trasformazione, del sistema rurale - paesistico - ambientale, sottratte a qualunque forma di

utilizzo diversa dallo stato di fatto, che in base ad oggettive condizioni di fatto, non idonee agli usi urbanistici, sono specificamente campite nella cartografia del PR, è riferita a:

- a. aree gravate da usi civici;
- b. aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee a essere urbanizzate;
- c. aree soggette a rischio geologico appartenenti alla classe IV e a rischio idraulico inserite in fascia C nel PAI;
- d. aree localizzate in prossimità dei beni storico - culturali e paesaggistici, dei nuclei ed edifici storici, che caratterizzano l'immagine consolidata di luoghi, edifici e complessi storici e di interesse storico al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.

2. Nelle aree rispondenti ai requisiti di cui al c. 1, non sono ammessi interventi che comportano la trasformazione del suolo rispetto alla situazione in atto alla data di adozione del PGT.

3. Per gli edifici e manufatti esistenti, regolarmente autorizzati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo quanto diversamente disposto dalle norme dello studio geologico.

### **Art. 103 - Aree ricadenti entro il perimetro del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, norme generali**

1. Sul territorio comunale ricadente entro il perimetro del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate trovano applicazione, sia per le aree di proprietà privata che per quelle di proprietà o di uso pubblico, i disposti di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 7 luglio 2000, n. 7/427, "approvazione del piano territoriale del parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate (art.19, comma 2, L.r. 86/83 e successive modificazioni ed integrazioni)" e s.m.i.

2. Le tavole grafiche di P.G.T., in scala 1/2000, contengono, con apposito segno grafico, le perimetrazioni del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, nonché le destinazioni funzionali che il P.G.T. assegna a dette aree in conformità alla normativa del Parco.

3. Per gli interventi edilizi in tali zone si rimanda alle indicazioni del Piano Territoriale di coordinamento di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 7 luglio 2000, n. 7/427, "approvazione del piano territoriale del parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate (art.19, comma 2, L.r. 86/83 e successive modificazioni ed integrazioni)" e s.m.i.

4. Al fine di snellire le procedure autorizzative legate al taglio dell'apparato a verde delle proprietà inserite entro il perimetro del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, si applicano i disposti di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale del 9 novembre 2002, n. 93 e degli allegati grafici alla stessa.

5. Ai sensi del PTC del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 7 luglio 2000, n. 7/427, "approvazione del piano territoriale del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate (art.19, comma 2, L.r. 86/83 e successive modificazioni ed integrazioni)" e s.m.i., entro i confini del parco è vietata qualsiasi installazione di campeggi o di depositi di roulotte.

### **Art. 104 - Normativa sovracomunale**

1. Entro le zone sopracitate si applicano i disposti di cui alla D.G.R. 7 luglio 2000, n. 7/427 di approvazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, nella versione in vigore all'atto della presentazione di ogni singola istanza, nonché le norme del presente P.G.T. quanto queste ultime siano maggiormente vincolanti.

### **Art. 105 - Aree rilasciate dal P.T.C. all'iniziativa comunale**

1. Entro le aree che il P.T.C. rilascia all'iniziativa comunale, trovano applicazione i disposti di cui al presente P.G.T..

## **TITOLO VI - DISPOSIZIONI PER LO SVILUPPO E LA TUTELA DEL VERDE E DELL'AMBIENTE NATURALE**

### **Sezione I – GENERALITA'**

#### **Art. 106 - Sviluppo e tutela del verde**

1. Su tutto il territorio comunale trovano applicazione, sia per le aree di proprietà privata che per quelle di proprietà o di uso pubblico, le norme per lo sviluppo e la tutela del patrimonio verde e dell'ambiente naturale contenute negli specifici regolamenti comunali.

Per le aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate si applicano i disposti di cui alle norme del PTC e dei piani e regolamenti di settore, nella versione vigente all'atto dell'esecuzione dei lavori.

#### **Art. 107 - Monumenti naturali**

1. I regolamenti e le norme per lo sviluppo e la tutela del verde procedono alla classificazione del verde esistente e, in presenza di ambienti particolari, di singoli elementi emergenti di rilevante pregio naturalistico, botanico o ambientale, dettano le cautele opportune al fine di:

- a. conservare integro il patrimonio a verde;
- b. impedire il suo deterioramento;
- c. favorirne la sostituzione con essenze di pari pregio.

2. La classificazione a "monumento naturale" di alberi ad alto fusto o di gruppi di arbusti o cespugli comporta un vincolo immediato di destinazione d'uso della parte di terreno pertinente al monumento stesso.

#### **Art. 108 - Sanzioni**

1. L'inosservanza della normativa sul verde comporta:

- a. l'applicazione delle sanzioni previste per l'attività edilizia quando le violazioni dovessero avvenire a seguito di interventi edilizi regolarmente autorizzati o concessi;
- b. l'applicazione di un'ammenda pari ad almeno 10 volte il valore di mercato - stimato questo sulla scorta di apposita perizia estimativa - nel caso di abbattimento abusivo o di danneggiamento premeditato comportante la perdita del bene.

2. L'Autorità comunale é autorizzata ad agire in danno dell'inadempiente fiscalizzando, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di regolamentazione edilizia, le spese sostenute.

## **Art. 109 - Ambito di applicazione**

Le presenti norme si applicano a tutela del patrimonio arboreo ed arbustivo pubblico e privato entro i confini comunali e nelle piantumazioni di aree pubbliche, incluse le aree agricole e le zone boscate oggetto di tutela secondo le indicazioni dello "Studio sul sistema del verde e degli strumenti urbanistici vigenti" del 2003 e della normativa del Parco Pineta.

### **a. Parchi e giardini storici, parchi di interesse storico, architettonico ed ambientale**

Sono considerati parchi e giardini storici le aree verdi che hanno assunto particolare significato culturale per il centro urbano e comunque tutti i parchi e giardini di età superiore a 40 anni.

Sono definiti di interesse storico-architettonico ed ambientale i giardini ed i parchi vincolati ai sensi della ex Legge 1089 e 1497 del 1939, ora D. Lgs 42/2004, nonché i giardini ed i parchi individuati come tali dal citato Studio sul sistema del verde" e/o dagli strumenti urbanistici vigenti.

### **b. Parchi urbani e giardini di quartiere**

Sono considerati parchi urbani e giardini di quartiere tutte le aree verdi destinate alla fruizione pubblica e non, in cui siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e la precisa disposizione d'uso. Alle diverse tipologie di aree verdi corrisponderanno le diverse indicazioni di fruizione e di gestione.

### **c. Viali alberati, verde urbano e verde attrezzato**

Sono considerati viali alberati, verde urbano e verde attrezzato le alberature a corredo di percorsi ciclopedonali e strade carrabili, le formazioni vegetali e le aree verdi non fruibili.

### **d. Verde di servizio**

Il verde di servizio é costituito dalle aree verdi a servizio di attrezzature pubbliche e collettive, la cui fruizione é funzionale alle attività svolte all'interno della struttura. Lo Studio del verde potrà prevedere l'apertura alla fruizione pubblica di alcune aree verdi di servizio.

### **e. Alberature monumentali**

Sono considerate alberature monumentali i complessi secolari vegetali, le alberature di valori dimensionali eccezionali rispetto alla fascia boschiva di riferimento: lo Studio del verde potrà individuare alberi e filari di particolare valore botanico, naturalistico architettonico, storico e monumentale.

### **f. Verde agricolo**

Il verde agricolo é costituito dalle aree utilizzate dalla produzione agricola (esclusi allevamenti ed industrie di trasformazione e di vivai di piante ornamentali), compresa la forestazione produttiva, il bosco ceduo e gli orti urbani.

### **g. Boschi e aree naturali**

Sono considerati boschi ed aree naturali le zone boscate, secondo le definizioni della legislazione regionale, i biotopi, le aree incolte, le aree sterili, e tutte le aree vincolate dal Piano territoriale di Coordinamento del parco e d ai sensi della L. 431/1985 ora D.Lgs 42/2004.

### **h. Verde privato**

Il verde privato comprende tutte le aree verdi di proprietà privata ad uso privato e non comprese negli elenchi delle categorie sopra citate. Appartengono a questa categoria i giardini e parchi privati, le aree verdi condominiali e le aree verdi di edifici non aperti al pubblico (industrie, sedi commerciali ecc.).

## **Art. 110 - Indirizzi e usi del verde**

### **1. Usi compatibili**

In tutte le aree verdi sono consentiti solo usi che non compromettano la conservazione della vegetazione esistente. E' da escludersi il transito di mezzi meccanici non di servizio, nonché attività o transiti che danneggino, in maniera anche permanente, la vegetazione. Il Sindaco può autorizzare utilizzazioni ed usi

non compatibili, secondo le indicazioni del comma precedente, se accompagnate da opere di ripristino o miglioramento dell'assetto generale della vegetazione.

## 2. Localizzazione delle aree verdi e pianificazione urbanistica

La realizzazione di aree verdi e zone piantumate, secondo diverse caratteristiche e necessità, deve essere preceduta da uno Studio di idoneità sia urbanistica che agronomica.

L'inserimento di un assetto vegetale deve essere compatibile con lo sviluppo delle zone urbanizzate per le quali deve essere supporto ed elemento di equilibrata alternativa; nello stesso tempo la disposizione deve essere tale che le essenze vegetali possano svilupparsi nel modo migliore.

Nella pianificazione urbanistica e nell'assetto viario dell'aggregato urbano dovrà tenersi in massima considerazione la necessità di dotare l'impianto vegetale esistente o di nuovo impianto, di tutti quei servizi indispensabili alla sua conservazione e corretto uso.

## **Art. 111 - Requisiti generali e distanze di impianto**

### 1. Distanze minime di impianto

Nelle aree verdi, la distanza fra due alberi dovrà sempre tener conto della dimensione della chioma a maturità, evitando che la zona di sovrapposizione superi 1/3 dell'intera estensione.

Per quanta concerne la disposizione lungo gli assi stradali, valgono i seguenti requisiti minimi:

**a.** Alberi che a pieno sviluppo misureranno oltre metri 20: distanza minima sulla fila m 10, larghezza minima marciapiede m 7, posto in un'aiuola con dimensioni minime di m 2,50 x 2,50;

**b.** Alberi che a pieno sviluppo misureranno fra i 10 ed i 20 metri: distanza minima sulla fila m 6, larghezza marciapiede m 4,50, posta in un'aiuola con dimensioni minime di m 2,00 x 2,00;

**c.** Alberi che a pieno sviluppo misureranno fino a 10 metri: distanza minima sulla fila m 4, larghezza minima marciapiede m 3,50 con edificio a filo strada e m 2,50 con edificio arretrato, posto in un'aiuola con dimensioni minime di m 1,50 x 1,50, salvo le successive deroghe;

**d.** Alberi a chioma piramidale o colonnare: distanza minima sulla fila m 4;

**e.** Alberi in parcheggio: distanza minima sulla fila m 8;

**f.** Alberi su marciapiede o parcheggio: altezza minima di impalcatura m 4,50.

I progettisti dovranno considerare nella predisposizione dei progetti di nuova costruzione o di sistemazione generale, le potenzialità di sviluppo futuro dell'apparato radicale e della chioma.

### 2. Requisiti minimi da Codice Civile e Codice della strada

Nella messa a dimora di alberature e siepi si devono osservare le limitazioni previste dal Codice Civile e dal Codice della Strada (con relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione).

Per pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può realizzare o autorizzare l'impianto di alberature stradali all'interno dei centri abitati e precisamente in quelle strade già alberate in deroga agli articoli 892 e seguenti del Codice Civile per quanta riguarda le distanze dai confini e dai cigli stradali.

### 3. Protezione alberi durante lavori edili

Durante la realizzazione di lavori edili che comportino la costituzione di un cantiere di lavoro che occupi aree esterne con presenza di verde, dovranno essere osservate misure di salvaguardia a protezione delle alberature sia a livello ipogeo che ipogeo.

## **Art. 112 - Divieti generali**

### 1. Abbattimenti e danneggiamenti

E' vietato rimuovere, distruggere, danneggiare o incendiare gli alberi nelle aree pubbliche.

E' vietato utilizzare aree a bosco o a prato, nonché le aree di pertinenza delle alberature per depositi materiali di qualsiasi tipo per attività industriali o artigianali in genere.

E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinare con scarichi o discariche in proprio.

Nelle aree di pertinenza delle alberature è vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsiasi altro materiale, nonché l'asporto di terriccio.

E' vietato affiggere cartelli, manifesti e simili alle alberature di proprietà pubblica, e tale divieto è da estendersi alle alberature private quando le operazioni comportino il danneggiamento della pianta.

E' vietato depositare o versare sali, acidi o comunque sostanze fitotossiche nei pressi degli apparati radicali delle alberature ed accendere fuochi all'interno delle aree di pertinenza.

## 2. Potature fuori stagione

E' vietato modificare con potature che vadano oltre la rimonda dal secco od interventi fitosanitari (esclusi alberi da frutto e complessi vegetali a topiaria), le strutture degli alberi e delle siepi.

## 3. Responsabilità

I danni causati dalla caduta accidentale di alberi e vegetazione sono a carico del proprietario, mentre nel caso di danneggiamento volontario sono a carico del danneggiante.

La responsabilità civile e penale per caduta di alberi (anche con il concorso di eventi atmosferici) causata dai lavori, rimane a carico dell'impresa esecutrice dei lavori.

## **Art. 113 - D deroghe ed eccezioni**

1. Ai divieti di cui nel paragrafo precedente, saranno ammesse le seguenti eccezioni:

- quando dall'albero o dalla siepe provengano pericoli non altrimenti eliminabili per persone o cose;
- quando l'albero sia ammalato e la sua conservazione non sia possibile;
- quando il proprietario sia obbligato, in ottemperanza di leggi statali e locali, a rimuovere o intervenire su alberi, siepi ed arbusti;
- in caso di opere pubbliche, qualora gli interventi sulla vegetazione siano espressamente indicati dal progetto esecutivo, nonché previste, ove possibili, misure di compensazione ambientale;
- in caso di opere edilizie private, qualora gli interventi sulla vegetazione siano espressamente indicati dal progetto esecutivo autorizzato, nonché previste, ove possibili, misure di compensazione ambientale e di riassetto complessivo degli spazi esterni.

2. Le eccezioni previste dal presente articolo potranno essere ammesse con l'onere a carico del richiedente privato o della Pubblica Amministrazione di reintegrare, a proprie spese, attraverso nuove piantumazioni, il verde sostituito; le reintegrazioni dovranno essere effettuate di norma nella stessa area, ed eccezionalmente in altre parti del territorio comunale.

Nel caso degli interventi di cui al punto primo, potranno essere utilizzate le procedure di urgenza.

Nel caso di interventi su aree pubbliche, per la realizzazione degli interventi sarà necessaria una relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato che constaterà la congruità degli interventi previsti in deroga alle disposizioni generali con le eccezioni del presente paragrafo, ed allegherà documentazione fotografica illustrativa.

## **Art. 114 - Normativa fitosanitaria**

### 1. Misure preventive

Per tenere sotto controllo la diffusione di malattie, funghi ed agenti parassiti si consiglia di adottare le seguenti misure preventive:

- Utilizzare specie e cultivar meno sensibili, e, quando possibili, resistenti agli agenti patogeni virulenti;
- Creare condizioni pedoclimatiche sfavorevoli agli attacchi degli agenti patogeni;
- Usare terricci trattati o sterilizzati, soprattutto nel caso di impianto del tappeto erboso;
- Utilizzare materiale vegetale sano e di qualità fitosanitaria;
- Evitare ristagni di acqua nocivi;

Utilizzare concimazioni equilibrate, soprattutto quelle azotate che dovranno essere a lenta cessione.

### 2. Trattamenti antiparassitari

I trattamenti antiparassitari, insetticidi o fungicidi dovranno essere effettuati solo in caso di effettiva presenza dell'insetto o del fungo, dopo aver superato la soglia minima di intervento. Tale soglia è definita dal livello di infestazione al quale il costo del trattamento è inferiore al danno subito in assenza di esso.

Nel caso di infezione da fungo patogeno, l'esecuzione dei trattamenti dovrebbe essere correlata alla stima del rischio epidemico in funzione dei parametri climatici e meteorologici e del potenziale di inocula del patogeno.

### 3. Passaporto delle piante

Tutto il materiale vivaistico messo a dimora, coltivato o commerciato nel territorio comunale deve essere provvisto di documentazione fitosanitaria obbligatoria come prescritto dalle normative vigenti. (O.M. 22/12/1993).

#### 4. Lotta obbligatoria alle infestanti vegetazionali

La lotta obbligatoria contro gli infestanti ha come scopo il contenimento della vegetazione infestante rispetto alla diffusione su aree pubbliche e private. In tutto il territorio comunale è obbligatoria la lotta contro le infestanti di seguito elencati. Il proprietario del terreno che, a seguito di abbandono dell'attività agricola o di mancanza di manutenzione, si trovi ricoperto da vegetazione infestante, è obbligato a rimuovere tale vegetazione, ed a rimboschire o risistemare l'area. In caso di ripetuta inosservanza delle norme del presente comma, il Sindaco può emettere un'ordinanza di ripulitura e risistemazione con addebito del costo degli interventi al proprietario. La lotta obbligatoria contro gli infestanti è prescritta per le seguenti specie vegetali:

- *Ailanthus altissima*;
- *Punus Serafina*;
- *Rubus Spp*

## **Sezione II – NORME SPECIFICHE PER IL VERDE PRIVATO**

### **Art. 115 - Spazi esterni delle abitazioni**

1. In tutti gli interventi edilizi, relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di quelli esistenti, dovrà essere prevista la sistemazione a verde dell'area scoperta di pertinenza degli edifici siano essi residenziali (urbani ed agricoli), produttivi e per servizi secondo gli *standards* fissati dal P.G.T.
2. Nei lotti di nuova edificazione è da prevedersi un minimo di un albero ad alto fusto ogni 100 metri quadrati di superficie del lotto non coperta.
3. La difformità esecutiva dalle previsioni progettuali delle sistemazioni a verde costituirà pregiudizio ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia previsto dalla legislazione vigente.

### **Art. 116 - Interventi edilizi in aree verdi esistenti**

1. Sono consentiti interventi edilizi che rimuovano alberature o superfici a verde a titolo provvisorio od a titolo definitivo. Nel caso di rimozione temporanea al termine dei lavori dovranno essere ripristinate le condizioni iniziali dell'area occupata. Resta a carico del concessionario il ripristino di tappeti erbosi, aiuole, tappezzanti, alberi ed arredi rimossi o eventualmente danneggiati durante i lavori.  
Nel caso di rimozione definitiva di alberature, si prevede il rimpianto di un uguale numero e specie di alberi abbattuti. L'idoneità del ripristino dovrà essere contenuta nella dichiarazione di ultimazione dei lavori prevista per le opere.

### **Art. 117 - Orti urbani**

2. Gli orti urbani sono appezzamenti agricoli di piccole dimensioni destinati alla produzione ortofrutticola per consumo familiare.  
Gli orti potranno essere di proprietà comunale o privata. Nel secondo caso saranno assegnati dall'Amministrazione comunale in base al reddito, alla dimensione familiare e alla distanza dalla abitazione. L'orto di proprietà comunale potrà essere assegnato ad un unico concessionario, il quale non potrà cederlo o subaffittarlo, ma deve coltivarlo direttamente e continuativamente pena la revoca della concessione. Il concessionario di orto comunale è tenuto alla manutenzione e rinnovo delle capacità produttive del proprio appezzamento, senza alterarne il perimetro.  
È consentita la coltivazione di qualsiasi tipo di fiori, frutta ed ortaggi con il divieto di piantumazione di alberi ad alto fusto non da frutta e la limitazione della piantumazione degli alberi da frutto ad un minimo di 3 metri dagli orti confinanti.  
Sono consentite recinzioni fino ad 1,50 metri di altezza ed un capanno di legno con dimensioni massime di metri 1,50 x 1,50 per 2,00 m di altezza.

## **Art. 118 - Manutenzioni obbligatorie e contenimento della vegetazione di proprietà private**

1. E' fatto obbligo ai proprietari di spazi verdi, sia pubblici che privati, di effettuare tutte le operazioni di manutenzione necessarie alla pulizia e conservazione delle aree verdi.
2. E' facoltà del Sindaco prescrivere che il proprietario adotti determinati interventi per la cura, conservazione, manutenzione di alberature vincolate ai sensi delle presenti Norme.
3. Per gli alberi vincolati ai sensi della Legge 1497/1939 e 1089/1939, l'ente pubblico può concorrere col privato alla cura ed alla manutenzione, qualora il proprietario apra al pubblico la fruizione del parco o giardino per un minimo di tre giorni all'anno.

## **Art. 119 - Procedure per il rilascio delle autorizzazioni**

1. Le autorizzazioni previste dal presente paragrafo fanno riferimento alla normativa vigente in materia. Nella "disciplina del verde su aree private" sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Si prescrive:
  - a. la conservazione e il ripristino delle architetture vegetali originarie, nelle opere di manutenzione;
  - b. il mantenimento delle aree a bosco e parco, evitando di utilizzarle quali depositi di materiali;
  - c. il mantenimento di un'ampia area impermeabilizzata alla base delle piante;

Le procedure per il rilascio delle autorizzazioni sono state riassunte in un recente protocollo operativo, redatto a cura dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Milano. Il suddetto protocollo definisce la documentazione di progetto accompagnatoria della Denuncia di inizio attività o della richiesta di Permesso di Costruire per opere a verde e interventi in aree scoperte.

3. Tale documentazione si articola come di seguito:

### **a. Documentazione relativa allo stato di fatto:**

1. Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico con l'esatta indicazione del lotto;
2. Planimetria generale degli spazi aperti del lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni della posizione e della conformazione delle eventuali costruzioni confinanti, con le relative distanze ed altezze, dell'utilizzazione attuale delle aree di confine, nonché delle piante arboree pubbliche o private poste nelle aree a confine (in scala non inferiore al 1 :500);
3. Rilievo fotografico, a colori, dell'area e del suo contesto con montaggio in sequenza logica;
4. Rilievo degli alberi esistenti in scala adeguata (1:100/1 :500, in relazione all'area);
5. Indicazioni delle occupazioni del suolo.

### **b. Documentazione di progetto:**

1. Planimetria di progetto contenente gli elementi invariati dello stato di fatto (es. stato del confine) e le indicazioni di progetto sulle specie arboree ed arbustive, sulle pavimentazioni esterne, sugli elementi di arredo e di illuminazione;
2. Sezione/i significativa/e con indicazione dei volumi di suolo pensile;
3. Relazione tecnico-agronomica, nella quale siano giustificati:
  - i criteri di scelta delle specie proposte;
  - la compatibilità ambientale dell'intervento nei riguardi delle componenti pedoclimatiche e del contesto urbano ed architettonico;
  - le dimensioni delle piante al momento della messa a dimora e le loro caratteristiche commerciali e di coltivazione (in piena terra, a radice nuda, a radice scossa, in zolla, in vaso, ecc.) allevate (a ceppaia, a fustaia, foggiate, ecc.);
  - l'indicazione delle strutture di supporto finalizzate alla gestione dell'impianto a verde (es. drenaggi, fognature, impianti di irrigazione, ecc.).

## **Art. 120 - Interventi di manutenzione che non richiedono autorizzazione**

1. Per manutenzione ordinaria sono da intendere tutte le operazioni periodiche sottospecificate, necessarie al mantenimento del patrimonio arboreo. Le opere di manutenzione ordinaria non sono soggette ad autorizzazione.

### **a. Potatura di specie arboree ed arbustive**

Sono considerate potature di ordinaria manutenzione, quelle di rimonda, che consistono nella ripulitura da rami secchi e vanno eseguite entro il mese di marzo, o comunque nel periodo di riposo vegetativo.

Per gli arbusti possono essere necessari interventi di contenimento da eseguirsi anche più volte l'anno.

### **b. Concimazioni**

Le concimazioni di ogni genere non sono soggette ad autorizzazione tranne il caso che provochino molestie a residenze poste ad una distanza inferiore ai 100 metri.

Sono oggetto di autorizzazione inoltre, le sperimentazioni di nuovi concimi o tecniche di concimazione che possono comportare potenziali pericoli per la salute dei cittadini.

### **c. Taglio dei tappeti erbosi**

Il taglio dei tappeti erbosi non sono soggetti ad autorizzazione, e questo vale anche per gli interventi di arieggiatura, trasemina e rinnovo della coltre erbosa.

### **d. Irrigazioni ed innaffiature**

Tutte le operazioni di irrigazione ed innaffiatura non sono soggetti ad autorizzazione.

### **e. Potatura straordinaria di formazione**

Le potature di formazione fino al decimo anno dalla messa a dimora non sono soggette ad autorizzazione.

### **f. Potatura straordinaria di riforma**

Le potature straordinarie di riforma non sono soggette ad autorizzazione qualora le aree verdi di cui fanno parte non siano individuate come parchi e giardini di interesse storico, architettonico ed ambientale.

### **g. Potatura straordinaria di risanamento**

Le potature straordinarie di risanamento non sono soggette ad autorizzazione qualora le aree verdi di cui fanno parte non siano individuate come parchi e giardini di interesse storico, architettonico ed ambientale.

### **h. Trattamenti fitoiatrici**

I trattamenti fitoiatrici non sono soggetti ad autorizzazione se limitati all'impiego di fitofarmaci della IV classe tossicologica; necessitano di autorizzazione se si utilizzano fitofarmaci di II I classe; sono banditi, in area urbana, i prodotti di I e II classe tossicologica; i trattamenti devono essere effettuati da personale in possesso dei requisiti di legge.

## **TITOLO VII - NORME GENERALI**

### **Art. 121 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. Sono le aree definite e regolamentate dal Piano dei Servizi, riportate nella cartografia del Piano delle Regole allo scopo di coordinare l'assetto urbanistico:

**AP - ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**AS - ATTREZZATURE SCOLASTICHE**

**AT - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

**ing. Franco Luraschi arch. Donatella Cattaneo arch. Francesca Porfiri avv. Diego Granata  
sede operativa: via De Notaris,2 Venegono Superiore-VA tel. 0331 858619 e-mail: info@luraschifranco.it**

**AR** - ATTREZZATURE RELIGIOSE  
**CI** - CIMITERO  
**ME** - MONUMENTI  
**PE** - PARCHEGGI ESISTENTI  
**PP** - PARCHEGGI IN PROGETTO  
**VP** - VERDE ATTREZZATO E SPORT  
**ERP** - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA O COVENZIONATA

oltre alle attrezzature per la mobilità e la rete ecologica.

2. La tavola B05 del Piano dei servizi e le relative norme, oltre al successivo Titolo IX Sezione IV normano gli impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

### **Art. 122 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi**

1. La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 e smi non è ammessa negli ambiti urbani e per le tipologie edilizie di seguito elencate:
  - edifici compresi nei nuclei storici, fatto salvo il recupero nell'ambito della sagoma esistente, con le specifiche di cui all'art. 22;
  - ville di interesse storico;
  - edifici a cortina, salvo che l'intervento non venga eseguito sull'intero fabbricato;
  - edifici a schiera;
  - edifici bifamiliari in ambiti di vincolo paesaggistico;
  - zone agricole.
2. Per gli interventi di recupero che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari, è richiesta la dotazione di parcheggi privati e pubblici, secondo le disposizioni normative; è ammessa la monetizzazione.

### **Art. 123 – Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici e manufatti accessori**

1. Si definiscono quali elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, al servizio di edifici esistenti: le serre mobili, chioschi da giardino (gazebo, pergolati, ecc.), deposito attrezzi e legnaia, non realizzati in muratura e non stabilmente infissi al suolo.
2. L'installazione è ammessa nelle pertinenze di edifici esistenti, cortili o giardini, purché siano conformi ai seguenti requisiti:
  - a. siano posizionate nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del DM. 2/04/1968.
  - b. altezza esterna massima di 2,50 m.
  - c. occupino una superficie non superiore a 12,00 mq e 24 mq nel caso di edifici plurifamiliari.
  - d. serre mobili, adibite a coltivazioni familiari, con superficie coperta massima 20,00 mq.
3. Ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/01 la realizzazione di tali manufatti è soggetta alla presentazione di una Comunicazione di attività edilizia libera non asseverata; in ambito vincolato è necessaria la richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/04.
4. In tutto il territorio comunale - salvo specifiche norme relative ai soli terreni ed edifici ricadenti entro il perimetro del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate per i quali valgono le indicazioni del PTC -, sui terreni pertinenziali ad edifici esistenti, è consentita la realizzazione di serre, manufatti ornamentali ed edifici accessori (quali autorimesse, depositi attrezzi, tettoie...) nel rispetto dei parametri urbanistici di zona.
5. E' ammessa l'edificazione di un solo singolo edificio accessorio (quale ad esempio deposito attrezzi), all'interno del medesimo lotto dell'edificio principale cui risulta asservito, di superficie coperta non superiore a 12 mq. e 24 mq nel caso di edifici plurifamiliari, di altezza interna media non superiore a 2,40 mt. La realizzazione di edifici accessori al servizio di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, entro il limite dei 12 mq. e 24 mq nel caso di edifici plurifamiliari di superficie coperta, è ammessa in deroga alla verifica dei parametri edilizi, ad esclusione delle zone A1. A2. A3.

## **Art. 124 - Impianti sportivi ad uso privato**

1. La realizzazione di impianti sportivi ad uso privato sia scoperti che coperti con protezioni temporanee - quali campi da tennis, piscine, campi di bocce, etc. - deve essere considerata quale costruzione di pertinenze e accessori degli edifici principali consentiti dallo strumento urbanistico generale. La realizzazione di questi manufatti è ammessa in tutte le zone aventi, in base al P.G.T., destinazione residenziale, produttiva e/o terziaria.
2. La loro costruzione è esclusa - salvo la pre-esistenza di manufatti residenziali - in zone riservate dallo strumento urbanistico generale al settore primario (agricola, boschivo, etc.).
3. Tali impianti sono soggetti alla presentazione della specifica pratica edilizia.
4. Fatte salve le disposizioni delle norme contenute nel codice civile e di altri regolamenti locali, tali impianti, se scoperti, non sono tenuti a rispettare le distanze dai confini.
5. I manufatti interrati non possono essere realizzati a confine di vie e piazze pubbliche o ad uso pubblico ma devono distare da queste almeno mt 5.00.
6. Per i manufatti sportivi devono essere verificati:
  - a. il verde traspirante;
  - b. il rapporto di copertura, se necessario, in funzione delle caratteristiche specifiche del manufatto.
7. I manufatti devono essere realizzati in modo da non alterare il flusso delle acque superficiali.
8. Le sole piscine, fermi restando i rapporti di permeabilità e di copertura del suolo fissati dalle presenti Norme per ogni singola zona, non possono, in nessun caso, superare i mq. 200 di specchio d'acqua.

## **Art. 125 - Muri di sostegno**

1. I nuovi muri di sostegno devono avere le seguenti caratteristiche costruttive:
  - a. essere realizzati con paramento a vista in pietra naturale locale o ricoperti da elementi vegetali e non devono superare l'altezza massima m. 2,00 rispetto al piano di campagna;
  - b. rispettare la distanza dai confini di proprietà che deve essere almeno m. 1,50 e in ogni caso non inferiore all'altezza del manufatto, salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.
  - c. Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento sia > 2,00 m, si dovranno prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi larghezza minima pari a m. 1,50.
  - d. E' ammessa la fedele ricostruzione con paramento a vista di pietra dei muri di sostegno esistenti aventi altezze maggiori.

## **TITOLO VIII - NORME GEOLOGICHE**

*Foto e Foto aerea: DISEGNO URBANISTICO  
IN APPROFONDIMENTO E VERIFICA PERICOLOSITA'*

**Si riportano le Norme estratte dal seguente documento:**

**COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Art. 57 della L.R. 11 Marzo 2005, n. 12)**

APPROFONDIMENTO RELATIVO ALLA PERICOLOSITA' PER FRANA E ALLA VERIFICA DELLA DISPONIBILITA' IDRICA a firma del Dott. Geol. Marco Parmigiani - Via R. Sanzio, n.3 - 21049 - Tradate (VA)

*Foto e Foto aerea: DISEGNO URBANISTICO*

## 5 QUADRO DEI VINCOLI NORMATIVI

Il quadro dei vincoli in materia ambientale, geologica, idrogeologica e di difesa del suolo esistenti sul territorio comunale di Venegono Superiore è da riferirsi sia a normative nazionali che a direttive e regolamenti regionali.

Nella *Carta dei vincoli* (**Tav. 8**) sono rappresentati i limiti degli ambiti territoriali sottoposti a limitazioni d'uso secondo quanto previsto dalla D.G.R. 9/2616/11.

I vincoli geologico – ambientali in vigore sono di seguito elencati con particolare riferimento alle specifiche tecniche previste dalla normativa.

### 5.1 VINCOLI DERIVANTI DALLE AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

Le aree di salvaguardia delle opere di captazione per acque sotterranee sono porzioni territoriali prestabilite per forma ed estensione, con lo scopo di proteggere le risorse idriche da contaminazioni di origine antropica.

Il **D.Lgs. 152/06** disciplina le aree di salvaguardia con diverso grado di tutela:

- *Zona di Tutela Assoluta*: è l'area immediatamente adiacente all'opera di captazione (comprende un intorno di 10 m di raggio dal pozzo) recintata e adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio;
- *Zona di Rispetto*: è la porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta nella quale è vietato l'insediamento di attività giudicate incompatibili (centri di pericolo). La ZR è definita con criterio geometrico (comprende un intorno di 200 m di raggio dal pozzo) per i pozzi "Mirabello" e con criterio temporale (isocrona corrispondente ad un tempo  $t = 60$  gg) per il pozzo "ex Sprea". Eccezionalmente per il pozzo "C.na Prati" è istituito un criterio geometrico provvisorio in attesa di ripermetrazione con criterio temporale o idrogeologico.
- *Zona di Protezione*: definita con criterio temporale in base alla D.G.R. 15137/96 (isocrona corrispondente ad un tempo  $t = 180$  gg), che costituisce una zona allargata di particolare attenzione ai fini della tutela delle acque di falda.

In particolare nella Zona di Rispetto, in base all'art. 94 del D.Lgs. 152/06, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- A. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;*
- B. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
- C. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle*

*risorse idriche;*

- D. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;*
- E. aree cimiteriali;*
- F. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*
- G. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;*
- H. gestione di rifiuti;*
- I. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*
- J. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
- K. pozzi perdenti;*
- L. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.*

Per gli insediamenti o le attività suddette, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Nella direttiva **D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693** sono descritti i criteri e gli indirizzi in merito alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto delle opere di captazione esistenti; in particolare, all'interno dell'All. 1 – punto 3 della detta delibera, sono elencate le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

- i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
  - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
  - essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti

che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.

- nella Zona di Rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
  - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
  - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella Zona di Rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Per quanto riguarda la realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione (punto 3.2), nelle zone di rispetto la delibera dispone:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata [...].

In tali zone, inoltre, non è consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini [...].

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda [...];
- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la Zona di Rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti

antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato.

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale (punto 3.4).

## **5.2 VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA**

Nella carta sono riportati i limiti delle fasce di rispetto individuate sul reticolo idrico principale e minore, definite come:

- **Fascia di rispetto assoluto estesa a 4 o 10 m dagli argini.**
- **Fascia di pertinenza morfologica dei corsi d'acqua.**
- **Fascia delle aree che subiscono allagamento.**

Per la descrizione e relativa normativa si rimanda al **Cap. 4** dello studio "Adeguamento dello studio geologico di supporto alla pianificazione urbanistica a scala comunale alla l.r. 12/2005" (Parmigiani, Aprile 2007).

## 6. SINTESI DELLE CONOSCENZE ACQUISITE

La sintesi degli elementi conoscitivi ha permesso di perimetrare zone del territorio comunale che presentano caratteristiche generali omogenee dal punto di vista della pericolosità – vulnerabilità riferita allo specifico fenomeno geologico ed idrogeologico.

Pertanto tale carta è costituita da porzioni di territorio caratterizzate da pericolosità geologico – geotecnica e idrogeologica omogenee.

La classificazione del territorio che sintetizza le conoscenze emerse dalla fase di analisi è illustrata in **Tav. 7 – Sintesi degli elementi conoscitivi**; la descrizione dei caratteri di ciascuna area è riportata di seguito.

### ZONA A

#### Caratteri prevalenti

Aree prevalentemente pianeggianti con terreni granulari mediamente addensati in matrice fine; grado di alterazione variabile; locale presenza di strati saturi nel primo sottosuolo in grado di interagire con i fabbricati interrati (nel settore pedecollinare).

Grado di vulnerabilità: medio.

### ZONA B

#### Caratteri prevalenti

Aree variamente modellate con presenza in superficie di terreni fini coesivi e orizzonti plastici profondamente alterati (ferretto); permeabilità molto bassa che determina difficoltà di smaltimento nel sottosuolo delle acque meteoriche.

Grado di vulnerabilità: basso.

### ZONA C

#### Caratteri prevalenti

Aree di versante, con terreni granulari addensati o mediamente addensati, coinvolgibili da fenomeni di ruscellamento diffuso nei pendii uniformi e ruscellamento concentrato negli impluvi.

Grado di vulnerabilità: medio.

L'elaborato riporta inoltre ulteriori elementi areali e puntuali di interesse, quali:

- Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità di versante:
  - aree potenzialmente franose con pericolosità "molto bassa o nulla" e "bassa";
  - aree potenzialmente franose con pericolosità "media" e "alta".

- Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico:
  - aree adiacenti ai corsi d'acqua, direttamente coinvolgibili dai fenomeni di dissesto con pericolosità elevata, estese per 10 m dagli argini e ridotte a 4 m ove le condizioni locali lo consentono per sezioni d'alveo molto ridotte, da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa;
  - aree di pertinenza morfologica dei corsi d'acqua delimitate dagli orli di scarpata di erosione fluviale e dai terrazzi, soggette a fenomeni erosivi durante gli eventi di piena;
  - aree caratterizzate da morfologia pianeggiante o sub pianeggiante soggette ad occasionali fenomeni alluvionali, caratterizzate da energia idraulica bassa (velocità < 1 m/s; battente idrico < 1 m), perimetrare sulla base degli esiti dello studio idraulico effettuato e sulla base dei fenomeni pregressi osservati.

## 7. CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA E NORME GEOLOGICHE DI PIANO

### 7.1 CONSIDERAZIONI GENERALI E METODOLOGICHE

Sulla base dell'analisi effettuata nel presente studio e dell'azonamento di sintesi, ad ogni area omogenea del territorio comunale è stata proposta una classe di **fattibilità geologica** delle azioni di piano e delle **norme geologiche** di piano.

Le 4 classi di fattibilità geologica sono qui di seguito riassunte, riprese direttamente dalla D.G.R. 9/2616/11:

#### 1. Classe 1 (bianca) - Fattibilità senza particolari limitazioni

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14/01/08 "Norme tecniche per le costruzioni".

#### 2. Classe 2 (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico - costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

#### 3. Classe 3 (arancione) - Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

#### 4. Classe 4 (rossa) - Fattibilità con gravi limitazioni

L'alta pericolosità / vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti 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. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

Le classi di fattibilità geologica, individuate su base fotogrammetrica a scala 1:2.000, sono state rappresentate nella **Tav. 9** alla scala 1:5.000 e nella **Tav. 10** alla scala 1:10.000, utilizzando come base cartografica la Carta Tecnica Regionale, al fine di consentire l'aggiornamento della banca dati del SIT – Regione Lombardia.

Il conferimento delle classi di fattibilità avviene attraverso l'attribuzione a ciascun poligono della carta di sintesi di un valore di ingresso, seguendo le prescrizioni della Tabella 1 della D.G.R. 9/2616/11, che in seguito può essere modificato in base a valutazioni di merito tecnico per lo specifico ambito.

Per l'intero territorio comunale sono risultate prioritarie nell'azonamento della carta della fattibilità geologica le caratteristiche geomorfologiche, geologico – tecniche ed idrogeologiche delle aree omogenee individuate.

La legenda descrittiva è strutturata tipo "matrice azioni – risorse", ponendo in relazione le caratteristiche di ogni area al parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso.

Per ciascuna area inoltre sono state definite ed indicate le indagini minime di approfondimento che si ritengono necessarie preventivamente alla progettazione e realizzazione di interventi od opere, suddivise in 6 grandi tipologie:

<b>TIPOLOGIA DELLE AZIONI EDIFICATORIE E OPERE AMMISSIBILI (IN RELAZIONE AL CONTESTO GEOMORFOLOGICO)</b>	
Tipo 1	edilizia singola di limitata estensione o fabbricati accessori
Tipo 2	edilizia intensiva uni-bifamiliare, 2 piani al massimo, o edilizia plurifamiliare
Tipo 3	edilizia plurifamiliare o strutture edilizie consistenti
Tipo 4	edilizia produttiva e commerciale di significativa estensione areale (> 500 mq)
Tipo 5	opere infrastrutturali, posa di reti tecnologiche con lavori che prevedano escavazione o sbancamento
Tipo 6	interventi di consolidamento dei versanti, prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche

In attuazione del DM 14/01/2008, per ogni tipo di azione edificatoria, in relazione al contesto geologico locale, dovranno essere programmati approfondimenti geologici e geotecnici così strutturati:

<b>APPROFONDIMENTI ED INDAGINI MINIME NECESSARIE A SUPPORTO DELLA PROGETTAZIONE</b>	
IGT	indagine geognostica commisurata alla tipologia e all'entità delle opere in ottemperanza al D.M. 14/01/2008
VS	valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo in ottemperanza al D.M. 14/01/2008
VRE	valutazione del rischio di esondazione per dimensionamento opere e presidi di difesa idraulica

VCI	valutazione della compatibilità idraulica nei riguardi delle condizioni locali di rischio, da condursi secondo la normativa P.A.I.
-----	--

Analogamente, ogni azione edificatoria necessita di interventi da prevedere già in fase progettuale così suddivisi:

<b>INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE</b>	
RE	opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque superficiali e meteoriche
DS	opere per la difesa del suolo e la stabilizzazione dei versanti interessati
CA	predisposizione di sistemi di controllo ambientale per insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alla tipologia di intervento
DR	opere per il drenaggio delle acque sotterranee

Le singole classi di fattibilità geologica riconosciute e perimetrare sul territorio comunale di Venegono Superiore hanno le caratteristiche descritte nel seguente paragrafo.

## **7.2 AZZONAMENTO DEL TERRITORIO IN CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA E RELATIVE NORME**

Di seguito vengono descritte le suddivisioni operate per il territorio di Venegono Superiore e la relativa normativa geologica:

### **Classe 2 – Aree pianeggianti tradizionalmente edificate**

#### Principali caratteristiche

Aree prevalentemente pianeggianti con terreni granulari mediamente addensati in matrice fine; grado di alterazione variabile; locale presenza di strati saturi nel primo sottosuolo in grado di interagire con i fabbricati interrati (nel settore pedecollinare).

Vulnerabilità della falda: media.

#### Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Favorevole con modeste limitazioni nel rispetto della falda idrica sotterranea suscettibile alle azioni antropiche.

#### Azioni edificatorie e opere ammissibili

È ammissibile qualunque tipo di opera edificatoria non sussistendo particolari limitazioni di carattere geotecnico. Le condizioni idrogeologiche impongono tuttavia alcune attenzioni da porre nel caso di insediamenti produttivi potenzialmente a rischio nei riguardi delle acque sotterranee.

### Approfondimenti ed indagini minime necessarie

Sono sempre necessarie indagini geognostiche (IGT), commisurate alla tipologia e all'entità delle opere in ottemperanza al D.M. 14/01/2008.

### Interventi da prevedere in fase progettuale

Sono sempre da prevedere opere per la regimazione delle acque meteoriche (RE) e l'eventuale drenaggio di acque di primo sottosuolo (DR). Per gli insediamenti produttivi a rischio è da prevedere la predisposizione di sistemi di controllo ambientale (CA).

In relazione alla tipologia dell'insediamento produttivo, i sistemi di controllo ambientale sopra citati potranno essere costituiti da:

- realizzazione di piezometri per il controllo idrochimico della falda, da posizionarsi a monte ed a valle dell'insediamento (almeno 2 piezometri);
- esecuzione di indagini negli strati superficiali del terreno dell'insediamento per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto;

Tali sistemi e indagini di controllo ambientale (CA) saranno da attivare in ogni caso in cui nuovi insediamenti, ristrutturazioni, ridestinzioni abbiano rilevanti interazioni con la qualità del suolo, del sottosuolo e delle risorse idriche, e dovranno essere quindi condizione essenziale ai fini del rilascio di autorizzazioni ad esempio nei seguenti casi:

- nuovi insediamenti produttivi potenzialmente a rischio di inquinamento;
- subentro di nuove attività in aree già precedentemente interessate da insediamenti potenzialmente a rischio di inquinamento;
- ristrutturazioni o adeguamenti di impianti e strutture la cui natura abbia relazione diretta o indiretta con il sottosuolo e le acque, quali ad esempio rifacimenti di reti fognarie interne, sistemi di raccolta e smaltimento acque di prima pioggia, impermeabilizzazioni e pavimentazioni, asfaltatura piazzali, rimozione o installazione di serbatoi interrati di combustibili etc.

## **Classe 3a – Aree collinari e del pianalto ferrettizzato**

### Principali caratteristiche

Aree variamente modellate con presenza in superficie di terreni fini coesivi e orizzonti plastici profondamente alterati (ferretto); permeabilità molto bassa che determina difficoltà di smaltimento nel sottosuolo delle acque meteoriche. Vulnerabilità della falda: bassa.

### Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Favorevole con consistenti limitazioni di carattere geotecnico e geomorfologico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per il possibile sviluppo di dissesti a seguito di interventi antropici non adeguatamente progettati.

#### Azioni edificatorie e opere ammissibili

È ammissibile qualunque tipo di opera edificatoria.

#### Approfondimenti ed indagini minime necessarie

Sono sempre necessarie indagini geognostiche (IGT) commisurate alla tipologia e all'entità delle opere in ottemperanza al D.M. 14/01/2008.

#### Interventi da prevedere in fase progettuale

Sono sempre da prevedere opere per la regimazione delle acque meteoriche (RE), l'eventuale drenaggio di acque di primo sottosuolo (DR) e opere per la difesa del suolo (DS).

### **Classe 3b – Aree che hanno subito allagamento**

#### Principali caratteristiche

Aree in ambito urbano soggette a occasionali fenomeni alluvionali caratterizzati da energia idraulica bassa (velocità < 1m/s; battente idrico < 1m), perimetrata sulla base degli esiti dello studio idraulico effettuato e dei fenomeni pregressi osservati. Vulnerabilità della falda: media.

#### Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Favorevole con consistenti limitazioni di carattere idraulico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per minimizzare l'esposizione al rischio.

#### Azioni edificatorie e opere ammissibili

È ammissibile qualunque tipo di opera edificatoria.

#### Approfondimenti ed indagini minime necessarie

Sono sempre necessarie indagini geognostiche (IGT) commisurate alla tipologia e all'entità delle opere in ottemperanza al D.M. 14/01/2008 e valutazioni del rischio di esondazione per dimensionamento opere e presidi di difesa idraulica (VRE).

#### Interventi da prevedere in fase progettuale

Sono sempre da prevedere opere di regimazione delle acque superficiali (RE) e difesa idraulica dell'edificato mediante predisposizione di opportuni accorgimenti per la mitigazione del rischio, quali ad esempio l'impostazione del piano abitabile almeno a 50 cm sopra la quota naturale del terreno.

### **Classe 3c – Aree di attenzione a contorno delle scarpate**

#### Principali caratteristiche

Aree pianeggianti o terrazzate individuate graficamente a contorno delle scarpate principali per una distanza di 20 m.  
Vulnerabilità della falda: media.

### Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Favorevole con consistenti limitazioni di carattere geotecnico e geomorfologico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per la prossimità di versanti acclivi.

### Azioni edificatorie e opere ammissibili

È ammissibile qualunque tipo di opera edificatoria.

### Approfondimenti ed indagini minime necessarie

Sono sempre necessarie indagini geognostiche (IGT) con valutazioni di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo (VS), commisurate alla tipologia e all'entità delle opere in ottemperanza al D.M. 14/01/2008.

### Interventi da prevedere in fase progettuale

Sono sempre da prevedere opere per la regimazione delle acque meteoriche (RE), l'eventuale drenaggio di acque di primo sottosuolo (DR) e opere per la difesa del suolo (DS).

## **Classe 3d – Aree di versante con pendenze blande**

### Principali caratteristiche

La classe comprende:

- aree di versante con pendenze blande (inclinazione media compresa tra 10° e 20°) di raccordo tra i terrazzi morfologici;
- aree potenzialmente franose caratterizzate da pericolosità bassa (H2) o molto bassa (H1 – H2), individuate tramite specifico studio.

Tali aree sono generalmente stabili ma con possibile interessamento ed innesco di locali fenomeni di dissesto gravitativo, soprattutto a seguito di azioni di scavo e sbancamento non adeguatamente condotte. Possibile presenza di acque di primo sottosuolo.

Vulnerabilità della falda: media.

### Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Favorevole ma con consistenti limitazioni di carattere idraulico e idrogeologico, che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione.

### Azioni edificatorie e opere ammissibili

È ammissibile qualunque tipo di azione edificatoria ad eccezione di edilizia produttiva e commerciale di significativa estensione areale (Tipo 4).

### Approfondimenti ed indagini minime necessarie

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili sono sempre necessarie un'indagine geognostica (IGT) e la valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo (SV), commisurate alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008.

#### Interventi da prevedere in fase progettuale

Sono sempre da prevedere opere per la regimazione delle acque meteoriche (RE), l'eventuale drenaggio di acque di primo sottosuolo (DR) e opere per la difesa del suolo (DS).

### **Classe 4a – Aree di pertinenza dei corsi d'acqua**

#### Principali caratteristiche

Aree di pertinenza morfologica dei corsi d'acqua, delimitate dagli orli di scarpata di erosione fluviale e dai terrazzi, soggette a fenomeni erosivi durante gli eventi di piena.

Vulnerabilità della falda: media.

#### Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico e idrogeologico.

#### Azioni edificatorie e opere ammissibili

Non sono ammissibili nuove edificazioni e sono auspicabili interventi di consolidamento dei versanti, prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche (Tipo 6). Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti 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 altresì ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) se non altrimenti localizzabili (Tipo 5) precedute dalle necessarie verifiche di compatibilità.

#### Approfondimenti ed indagini minime necessarie

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili sono sempre necessarie un'indagine geognostica (IGT) e la valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo (VS), commisurate alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008; è inoltre necessaria la valutazione della compatibilità idraulica (VCI) nei riguardi delle condizioni locali di rischio da condursi secondo la normativa P.A.I.

#### Interventi da prevedere in fase progettuale

Le opere infrastrutturali dovranno comunque prevedere interventi rivolti alla difesa del suolo (DS), con ricorso a opere di regimazione delle acque meteoriche (RE) e accorgimenti che annullino il rischio di innescare erosione accelerata o dissesto.

### **Classe 4b – Aree di versante potenzialmente franose**

#### Principali caratteristiche

Aree potenzialmente franose per le quali è stata valutata con studio specifico una pericolosità media o alta (H3 e H4). La classe comprende aree caratterizzate dalla presenza di terreni eterogenei di origine glaciale e fluvio-glaciale soggette a scivolamenti.

Vulnerabilità della falda: media.

### Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere geomorfologico e geotecnico.

### Azioni edificatorie e opere ammissibili

Non sono ammissibili nuove edificazioni e sono auspicabili interventi di prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche (opere Tipo 6). Sono altresì ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) se non altrimenti localizzabili (Tipo 5) precedute dalle necessarie verifiche di compatibilità.

### Approfondimenti ed indagini minime necessarie

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili sono sempre necessarie un'indagine geognostica (IGT) e la valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo (VS), commisurate alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008.

### Interventi da prevedere in fase progettuale

Le opere infrastrutturali dovranno comunque prevedere interventi rivolti alla difesa del suolo (DS), con ricorso a opere di regimazione delle acque meteoriche (RE) e accorgimenti che annullino il rischio di innescare erosione accelerata o dissesto.

## **Classe 4c – Aree adiacenti ai corsi d'acqua**

### Principali caratteristiche

Aree comprendenti gli alvei, la fascia di rispetto assoluto dei corsi d'acqua estesa a 10 m dagli argini secondo quanto definito dal R.D. 523/1904 (eventualmente derogata a 4 m ove le condizioni locali lo consentono per sezione d'alveo molto ridotta) e le aree direttamente coinvolgibili da fenomeni di alluvionamento definite dallo studio idraulico condotto.

Vulnerabilità della falda: media.

### Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico e idrogeologico, che consentono solo azioni compatibili con le restrizioni d'uso del R.D. 523/1904.

### Azioni edificatorie e opere ammissibili

Non sono ammissibili nuove edificazioni e sono auspicabili interventi di consolidamento dei versanti, prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche (Tipo 6). Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, così come definiti alle lettere a) e b) dell'Art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005, in quanto gli interventi di restauro e risanamento conservativo definiti alla lettera c) non sono concettualmente compatibili con il R.D. 523/1904. Sono altresì ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) se non altrimenti localizzabili (Tipo 5) precedute dalle necessarie verifiche di compatibilità.

### Approfondimenti ed indagini minime necessarie

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili sono sempre necessarie indagini geognostiche (IGT) commisurate alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008; è inoltre necessaria la valutazione della compatibilità idraulica (VCI) nei riguardi delle condizioni locali di rischio da condursi secondo la normativa P.A.I.

### Interventi da prevedere in fase progettuale

Sono raccomandabili gli interventi di regimazione idraulica e opere per la difesa dell'esistente (RE).

## **7.3 NORME ANTISISMICHE**

Su tutto il territorio comunale gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione ordinaria/straordinaria così come definiti all'Art. 27 comma 1 della L.R. n. 12 dell'11/03/2005 "*Legge per il Governo del Territorio*" dovranno essere progettati adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14/01/2008 "*Norme tecniche per le costruzioni*".

Tale decreto indica che per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e le rocce deve essere prevista la caratterizzazione geologica e la modellazione geotecnica dei terreni ottenuta per mezzo di studi, rilievi, indagini e prove commisurate all'importanza ed estensione dell'opera in progetto e alle conseguenze che gli interventi possono produrre sull'ambiente circostante. Le relazioni geologiche e geotecniche previste dal D.M. 14/01/2008 hanno lo scopo di valutare la fattibilità delle opere, garantire la stabilità e la sicurezza dei manufatti limitrofi e l'idoneità delle scelte progettuali ed esecutive.

### **7.3.1 Norme antisismiche generali per interventi edificatori generici**

Su tutto il territorio comunale e per gli ambiti suscettibili di amplificazione sismica locale Z3 e Z4, la documentazione di progetto degli interventi edificatori generici (opere di classe 1, così come definita nel D.M. 14/01/2008) 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 almeno attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica e, responsabilmente, attraverso la correlazione e l'estrapolazione di dati litostratigrafici di sottosuolo;

- definizione della categoria del suolo di fondazione in accordo al D.M. 14/01/2008 sulla base del profilo di VS ottenuto e del valore di VS30 calcolato;
- definizione dello spettro di risposta elastico in accordo al D.M. 14/01/2008.

In particolare, in corrispondenza degli ambiti suscettibili di amplificazione sismica locale Z3 e Z4, in aggiunta a quanto precedentemente elencato, la documentazione di progetto degli interventi edilizi dovrà comprendere anche i seguenti elementi:

- esecuzione di analisi di stabilità del complesso opere/pendio nelle condizioni finali di progetto comprensive delle azioni sismiche di progetto determinate ai sensi del D.M. 14/01/2008;
- caratterizzazione semiquantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi (livello 2 dell'Allegato 5 della D.G.R. 9/2616/11).

### **7.3.2 Norme specifiche per gli edifici ed opere infrastrutturali di cui alla D.D.U.O. 21/11/2003 (opere ed edifici strategici e rilevanti)**

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 (così come definiti nel D.D.U.O. 21/11/2003 n. 19904), su tutto il territorio comunale, la documentazione di progetto degli interventi edilizi 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 (down-hole o cross-hole) o indagini geofisiche di superficie (SASW – *Spectral Analysis of Surface Waves* -, MASW - *Multichannel Analysis of Surface Waves* - o REMI – *Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity* -);
- definizione 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  $\phi$ ;
- 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;
- 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;
- esecuzione di analisi di stabilità del complesso opere/pendio nelle condizioni finali di progetto comprensive delle azioni sismiche di progetto determinate ai sensi del D.M. 14/01/2008, in corrispondenza degli **ambiti suscettibili di amplificazione sismica locale Z3**;
- esecuzione di verifiche di suscettibilità alla liquefazione in occasione dell'evento sismico atteso nell'ambito della **zona geotecnica B**, in considerazione del modesto grado di addensamento che contraddistingue gli strati più superficiali di terreno, di natura sabbioso-limoso, e della presenza di situazioni di locale saturazione dei terreni.

A tale scopo si dovrà operare un confronto tra lo sforzo di taglio ciclico normalizzato generato dalla sollecitazione sismica  $\tau_{ar}/\sigma'_{vo}$  e i valori critici tali da innescare fenomeni di liquefazione definiti in funzione della resistenza penetrometrica standard  $q_c$ , in alternativa, della resistenza penetrometrica statica, normalizzate rispetto alla tensione geostatica. Il terreno sarà considerato suscettibile di liquefazione quando il rapporto tra il valore critico di soglia e lo sforzo di taglio generato dalla sollecitazione sismica attesa risulta inferiore a 1.25; in tal caso, se gli effetti conseguenti dovessero risultare tali da influire sulla capacità portante o sulla stabilità delle fondazioni, occorrerà procedere ad interventi di consolidamento del terreno di fondazione o ricorrere a fondazioni profonde.

## **TITOLO IX - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

### **Sezione I - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE**

#### **Art. 126 - Elementi dell'identità del paesaggio**

1. Il presente titolo tratta la valorizzazione dell'intero territorio comunale, con particolare attenzione alla tutela, salvaguardia e recupero sia dei c.d. "elementi costitutivi del paesaggio", sulla scorta delle *Linee guida per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici redatte nel 2008*.
2. Le Tav. C06 a,b,c,d,e,f," Caratteri del Paesaggio", individuano gli elementi costitutivi dell'identità del paesaggio locale, individuati quali approfondimenti e dettagli alla scala locale, del PPR e del PTCP, per i quali sono stabiliti specifici indirizzi normativi.

#### **Art. 127 - Criteri e procedure relativi ad alcune categorie di opere ed interventi**

1. Va evidenziato che ogni progetto di trasformazione paesaggistica che interferisca con più elementi costitutivi del paesaggio - siano essi afferenti il settore geomorfologico-naturalistico piuttosto che antropico - dovrà prestare attenzione agli elementi di vulnerabilità e di rischio ed alle categorie compatibili di trasformazione proprie di ogni elemento.
2. La proposta progettuale dovrà cogliere le opportunità di salvaguardia e valorizzazione che ogni elemento determina ma, soprattutto, dovrà garantire che le sinergie determinate dall'insieme degli elementi interessati possano **"costruire"** un progetto che aggiunge qualità paesaggistica al luogo che si propone di trasformare.
3. Le schede di seguito illustrate costituiscono un riferimento di carattere generale per la valutazione delle trasformazioni paesaggistiche afferenti i singoli elementi descritti. Le schede sono suddivise in due grandi gruppi: *geomorfologico-naturalistico* ed *antropico*.

##### **a. Le attività di cantiere**

Occorre segnalare la necessità che si presti una adeguata attenzione agli aspetti connessi alle "attività cantieristiche" relative agli interventi di trasformazione dei luoghi.

Pur partendo dalla constatazione che la maggior parte delle trasformazioni indotte dagli approntamenti cantieristici sono da ritenersi transitorie, risulta necessario richiedere che già nella fase di studio del progetto vengano adeguatamente considerate - non solo per gli aspetti meramente logistici o di economicità d'installazione - le ipotesi meglio percorribili per un efficace ripristino dei luoghi tutelati, risultino manomessi a seguito dell'installazione dei cantieri per la realizzazione dell'intervento.

In ogni circostanza in cui si renda necessario allestire un cantiere, ovvero realizzare un tracciato di servizio, si dovrà verificare ogni possibile alternativa all'occupazione di ambiti tutelati. Nel caso di accertata impossibilità o di documentata eccessiva onerosità il progetto dovrà valutare, in via preliminare, il livello d'incidenza globale delle operazioni nonché indicare le cautele da introdurre in fase di realizzazione e gestione per le indispensabili mitigazioni, compensazioni e ripristini dei siti.

A mero titolo orientativo, e sempre tenendo presente quanto sopra esposto, in situazioni particolari sotto l'aspetto paesaggistico, naturalistico o per rilevanza puntuale si dovrà porre la massima cura nel conservare lo stato dei luoghi, assumendo che: *in ambiti boscati d'alto fusto*, solo per comprovate e motivate esigenze, si potrà procedere al taglio a raso di singoli esemplari arborei con successiva ripiantumazione garantendo le cure colturali (compresi gli apporti idrici e la sostituzione delle fallanze) per almeno due cicli stagionali successivi; *la formazione di nuove piste o strade di arroccamento* dovrà essere prevista solo laddove mediante la maglia della viabilità minuta non possa essere raggiunto il luogo di operatività e, in presenza di versanti aperti ad ampie visuali, dovranno adottarsi tracciolini con giacitura e profilo congruente per limitarne la percezione;

*in vicinanza di particolari elementi naturalistici, architettonici, storici, o appartenenti alla tradizione locale* andrà sempre garantito un "franco" che salvaguardi, oltre all'integrità specifica dell'elemento, la conservazione del rapporto tra il bene medesimo ed il suo contesto paesaggistico di riferimento; *in presenza di manufatti, sia stabili che provvisori*, in diretto rapporto visivo con luoghi o anche tracciati e percorsi che attraggono o veicolano pubblica fruizione, dovrà essere posta la massima cura nell'allestire adeguate opere di mascheramento e mitigazione. Si dovranno evitare recinzioni di cantiere con cromatismi particolarmente emergenti e l'installazione di apparati di illuminazione non strettamente necessari;

*tutti i materiali di risulta* dovranno essere allontanati e conferiti alle pubbliche discariche prima della fine dei lavori, solo lo strato colturale potrà essere conservato in loco per le operazioni di ripristino e rinaturalizzazione.

#### **b. Opere idrauliche e di difesa del suolo**

E' necessario che si tengano in adeguata considerazione, oltre alle esigenze di garantire la sicurezza delle popolazioni insediate, le caratteristiche paesaggistiche dell'ambito interessato dagli interventi di trasformazione territoriale, allo scopo di evitare modificazioni negative che comportino la perdita dei valori tutelati: a parità di efficacia dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali che prevedano l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

Al riguardo è opportuno che per il perseguimento di questi obiettivi e finalità ci si attenga, per la progettazione degli interventi, ai criteri ed indirizzi contenuti nei seguenti documenti e provvedimenti:

. Deliberazione della Giunta Regionale 1 luglio 1997, n. VI/29567 - "Direttiva sull'impiego dei materiali vegetali vivi negli interventi di ingegneria naturalistica in Lombardia" (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 29 luglio 1997, 1° Supplemento Straordinario al n. 31);

. Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2000, n. VI/48740 – Approvazione direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 9 maggio 2000, 10 Supplemento Straordinario al n. 19);

. Deliberazione del Consiglio Regionale 6 marzo 2001, n. VII/197 "Piano Territoriale Paesistico Regionale" (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 32 edizione speciale 6 agosto 2001).

E' inoltre necessario richiamare l'attenzione sulla necessità che si faccia riferimento anche ai criteri ed indirizzi di maggior dettaglio contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Per quanto riguarda i lavori di "manutenzione ordinaria" relativi ad interventi di "sfalcio" della vegetazione erbacea, arborea ed arbustiva presente sugli argini fluviali, che si configurano quale manutenzione ordinaria periodica a garanzia della sicurezza idraulica dei medesimi, in quanto tesi a riportare allo stato originario la situazione degli argini, va segnalato che tali lavori, non costituendo "modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione", secondo l'art. 14610, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non sono assoggettati a preventiva autorizzazione paesaggistica.

Va altresì precisato che, per lo stesso motivo, non è necessaria l'autorizzazione paesaggistica in relazione agli interventi di rimozione periodica di materiali litoidi che si accumulano in alveo, anche in corrispondenza di briglie selettive e opere di trattenuta, finalizzati alla sola pulizia del materiale depositato, in quanto tesi a garantire la sicurezza idraulica del corso d'acqua riportando alla situazione precedente la sezione idraulica del corso d'acqua medesimo.

Le schede degli elementi costitutivi del paesaggio, in particolare quelle relative al settore geomorfologico e naturalistico, che, segnalano il grado di sensibilità e vulnerabilità ed indicano alcune categorie di interventi compatibili con la conservazione degli elementi connotativi considerati, rappresentano un ulteriore utile contributo.

#### **c. Lavori di pronto soccorso e di somma urgenza**

I lavori di pronto soccorso (art. 10 della l. r. 14 agosto 1973, n. 34) 11 si eseguono per ragioni di tutela della pubblica incolumità in quanto funzionali all'eliminazione di un reale pericolo gravante su pubbliche strutture con il rischio di isolare centri abitati.

La necessità di eseguire tali lavori, secondo le modalità della somma urgenza (stabilite dalla d.g.r. n. VII/7867 del 25 gennaio 2002), stante che un ulteriore indugio comporterebbe l'incremento dello stato di

dissesto e di pericolo per le popolazioni insediate, deve essere adeguatamente motivata con specifico atto ("verbale" del tecnico abilitato dall'Ente locale) in base all'art. 147 12 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, cd. Merloni).

Occorre ricordare che l'art. 147 del decreto presidenziale sopra richiamato prevede che, in circostanze di somma urgenza che non consentono alcun indugio, il responsabile del procedimento e il tecnico, che si recano per primi sul luogo, possono disporre l'immediata esecuzione di lavori indispensabili per rimuovere lo stato di pregiudizio alla pubblica incolumità.

Per *urgenza* deve intendersi *l'esistenza di una situazione di pericolo per un interesse pubblico che, per la sua eccezionalità, non può essere fronteggiata con gli ordinari strumenti a disposizione dell'autorità amministrativa.*

Da ciò ne consegue che, in determinate situazioni di pregiudizio alla pubblica incolumità, i provvedimenti eventualmente assunti, in base alla suddetta norma, si configurano come "*atti necessitati*" (vedi *Corte Costituzionale n. 4/ del 1977*).

Inoltre, in base ai principi generali del nostro ordinamento giuridico, occorre premettere che, secondo autorevole giurisprudenza costituzionale e amministrativa (*Corte costituzionale n. 4/del 1977, T.A.R. Friuli-Venezia Giulia 13 giugno 1991, n. 265*) *il fine della tutela dell'integrità fisica e dell'incolumità delle persone è preminente su ogni altro interesse pubblico, e, quindi, anche su quello della tutela del paesaggio.*

In particolare, secondo la sentenza della Corte Costituzionale n. 4 del 1977, "*i motivi di sicurezza, che fanno riferimento alla incolumità fisica ed incolumità delle persone*" si configurano come diversi da quelli prettamente di ordine pubblico e, pertanto, la tutela di questi interessi costituisce il nucleo essenziale degli interessi generali, preminenti su ogni altro, sottostanti all'intera Costituzione e da questa perciò recepiti e garantiti (anche espressamente attraverso l'ampia formulazione dell'art. 2 relativo ai "*diritti inviolabili dell'uomo*").

Pertanto, nel caso i lavori siano stati realizzati, in base all'art. 147 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554, per ragioni di pubblica incolumità congruamente motivate, in riferimento alle situazioni di fatto che si intendono fronteggiare e ad un determinato contesto spaziotemporale, non si configura l'ipotesi di reato prevista dall'art. 181 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto dovrebbero operare le esimenti di cui agli articoli 51 e 54 del Codice Penale (vedi anche Cassazione Penale Sezione III, sentenza n. 1907 del 15/2/1999), riguardanti l'adempimento di un dovere e lo stato di necessità, né è possibile l'irrogazione delle sanzioni amministrative in base all' art. 4, 1° comma della legge 24 novembre 1981, n. 689.

Inoltre per i suddetti interventi non sussiste la possibilità di emettere provvedimenti in "sanatoria" in base al divieto espressamente stabilito dall'art. 146, 13 comma 10, lettera c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Qualora non sussistano i presupposti indicati nell'art. 147 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554, ovvero sia "circostanze di somma urgenza che non consentono alcun indugio" i lavori di pronto intervento necessitano della previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.

Quanto detto sopra trova applicazione anche in merito alle ordinanze contingibili ed urgenti emanate, ai sensi dell'art. 54, 2° comma, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 a tutela della pubblica incolumità.

#### **d. Trasformazione dei boschi**

Per i progetti relativi alla realizzazione di interventi edilizi di varia natura e tipologia (opere idrauliche, nuovi edifici, strade..) che comportino "anche la trasformazione del bosco" la valutazione paesaggistica dell'intervento proposto è effettuata dall'ente cui è attribuita la specifica competenza relativa al tipo di intervento proposto (opere idrauliche, nuovi edifici, strade...) acquisita la valutazione paesaggistica relativa alla trasformazione del bosco (rilasciata dall'Amministrazione provinciale territorialmente competente).

Si ricorda infine che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 149 14, comma 2, lettere b) e c) del d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, quegli interventi inerenti all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio, o relativi al taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste.

#### **e. Linee elettriche**

La l. r. 11 marzo 2005, n. 12, all'art. 80 15, comma 2 lett. a) attribuisce ai Comuni le funzioni amministrative relative al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per linee elettriche con tensione fino a quindicimila volt (15 KW).

Per quanto riguarda il corretto inserimento paesaggistico delle linee elettriche si richiamano gli indirizzi generali contenuti nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (Piano di Sistema - vol. 7).

Al riguardo, alla luce anche dell'esperienza condotta nel corso degli ultimi anni, si rende necessaria, quale utile approfondimento dei criteri e degli indirizzi ivi dettati, una definizione puntuale ed aggiornata dei criteri operativi utili a meglio inserire nel paesaggio lombardo tali infrastrutture.

#### **e.1 Localizzazione tracciati**

Evitare di seguire il profilo dei crinali collinari (meglio attraversarli in senso ortogonale, meglio ancora interrare le linee).

I tracciati non dovranno di norma costeggiare i corsi d'acqua e dovranno preferibilmente evitare la fascia di rispetto dei 150 metri dalle sponde.

In tutti i casi si dovrà verificare la possibilità di interramento.

#### **e.2 Elettrodotti (sostegni, cromatismi...)**

Verificare la possibilità di limitarne l'altezza (anche per evitare il 3° sommitale bianco e rosso).

Evitare di posizionarli in prossimità di monumenti o nuclei storici anche isolati (cascine, agglomerati rurali) o dove costituiscano una forte interferenza visiva da punti di vista panoramici o comunque accessibili al pubblico.

Va generalmente evitata la realizzazione in corrispondenza della vegetazione ripariale poiché ne comporterebbe l'eliminazione e quindi la perdita dei caratteri naturalistici.

#### **f. Impianti di telecomunicazione (telefonia mobile, radiotelevisiva,..)**

La normativa regionale di settore (l. r. 11 maggio 2001, n. 11) assegna la competenza per il rilascio di autorizzazione per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione e radiotelevisione all'autorità comunale.

In sintonia con il criterio di semplificazione amministrativa è pertanto da ritenersi attribuibile (ai sensi dell'art. 80, comma 1 della l. r. 11 marzo 2005, n. 12) all'autorità comunale la competenza paesaggistica nel merito.

Al fine di una miglior gestione della competenza paesaggistica si richiamano quali utili criteri cui attenersi quelli dettati nella specifica sezione del Piano territoriale Paesistico Regionale (volume 7, capitolo 3) nonché quanto indicato nella d.g.r. n. VII/7351 dell'11 dicembre 2001 (pubblicata sul BURL del 24 dicembre 2001, n. 52, Serie Ordinaria).

Devono essere sempre privilegiate, indipendentemente dal tipo di impianto, soluzioni formali e cromatiche che minimizzino e riducano l'impatto visivo dei manufatti evitando superfici metalliche riflettenti.

In particolare per gli impianti di ricezione radiotelevisiva vanno privilegiate soluzioni che evitino il proliferare di impianti su uno stesso fabbricato ricercando soluzioni "centralizzate".

#### **g. Sottotetti (trasformazioni e ristrutturazioni)**

E' necessario che nella valutazione paesaggistica si presti una elevata attenzione a quei progetti di recupero abitativo dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore degli edifici, al fine di garantire una sostanziale coerenza formale con l'aspetto ed il decoro architettonico degli esistenti edifici.

Per garantire ciò occorre ribadire la necessità che gli interventi finalizzati a rendere abitabili i sottotetti (che riguardino solo parti di fabbricati) siano realizzati sulla base di un progetto generale che consideri l'intero edificio in modo coerente, non potendo ritenersi adeguata, paesaggisticamente, una valutazione relativa alla singola unità immobiliare.

La valutazione paesaggistica non può prescindere dalla attenta considerazione delle motivazioni del vincolo paesaggistico, dalla dettagliata analisi/descrizione del contesto cui appartiene l'immobile (la cortina, l'isolato, ..) e dall'illustrazione delle caratteristiche del progetto con individuate le eventuali interferenze con il contesto paesaggistico. Gli interventi sugli edifici dovranno tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici e materici originari, con particolare riferimento alla scelta coerente dei materiali e dei colori di finitura e dei serramenti nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi presenti.

Nella ipotesi in cui il coronamento dell'edificio, anche per le parti soprastanti la linea di gronda, costituisca elemento integrale della composizione architettonica, ogni eventuale intervento edilizio tendente al recupero o alla creazione di nuovi spazi abitabili al livello sottotetto dovrà assicurare l'integrale conservazione dell'assetto formale della copertura e non potrà comportare nuove opere visibili dagli antistanti spazi pubblici. Ogni eventuale modifica necessaria ad assicurare i rapporti aero-illuminanti o i requisiti igienici per tali spazi abitabili potrà essere prevista, entro limiti strettamente indispensabili, prevalentemente sulle parti dell'edificio prospettanti sui cortili interni o cavedi.

Allo stesso modo, non potranno essere ammesse modifiche dei coronamenti e delle coperture, o aperture sui prospetti visibili dagli antistanti spazi pubblici, in tutti i casi in cui l'edificio, nel suo aspetto complessivo,

faccia parte del contesto formale consolidato della scena urbana, da salvaguardare quale valore complessivo.

Le soluzioni adottate dovranno prendere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e le caratteristiche architettoniche e metriche dei singoli edifici, analizzandone l'impianto tipo morfologico, i rapporti pieni-vuoti, i caratteri decorativi nonché la percepibilità dell'intero organismo architettonico, delle facciate, del piano attico e della copertura dalla strada ed in genere dagli spazi di uso pubblico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificato contiguo o prospiciente.

Gli interventi dovranno proporsi non come "aggiunte" superfetative o "sovrapposizioni" ma quali integrazioni organiche dell'edificio, prendendo in considerazione la ridefinizione complessiva del piano attico in una logica di ridisegno organico della facciata.

Nel caso di edifici maggiormente percepibili dagli spazi pubblici, il progetto dovrà farsi carico di verificare i rapporti anche con gli edifici contigui e prospicienti per evitare dissonanze nell'insieme o alterazioni dell'equilibrio complessivo del contesto urbano.

L'autorizzazione paesaggistica è necessaria solo per i progetti di recupero abitativo dei sottotetti che comportino la modifica dell'aspetto esteriore degli stessi.

#### **h. Cartellonistica**

Rientrano in questa categoria quei manufatti che hanno come funzione quella di segnalare o rendere maggiormente visibile una determinata attività, iniziativa, insediamento, dal cartello pubblicitario posto lungo strada che segnala i caratteri turistici di una determinata località, all'insegna del bar o del ristorante posta sulla facciata di un fabbricato in centro storico, alle insegne luminose.

Ai sensi dell'art. 80 16, comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - e fatto salvo quanto disposto dal successivo comma 5 - la competenza in materia è sempre attribuita all'Amministrazione comunale.

Ciò posto, è opportuno esaminare le disposizioni contenute nell'art. 153 17 del d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, che disciplina due diverse fattispecie.

Infatti, secondo il primo comma della norma in esame, qualora i cartelli debbano essere collocati "nell'ambito e in prossimità dei beni paesaggistici indicati nell'art. 134" del d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, è necessario il rilascio della preventiva autorizzazione paesaggistica.

Qualora, invece, le insegne debbano essere collocate lungo le strade site nell'ambito e in prossimità dei suddetti beni, il comma 2 dispone che l'autorizzazione prevista dall'art. 23, comma 4 del d. lgs. 30 aprile 1992, n. 285 deve essere preceduta da un parere paesaggistico.

Tale parere, che deve essere rilasciato dal responsabile dell'Ufficio competente, si configura, per *analogia iuris*, come atto equipollente all'autorizzazione paesaggistica ed è, quindi, assoggettato alle medesime procedure previste per il rilascio della stessa, ivi compresa la pronuncia dell'organo consultivo previsto dall'art. 81 della l. r. 11 marzo 2005, n. 12.

Pertanto sia l'autorizzazione paesaggistica sia, nel caso di collocazione di preinsegne lungo le strade, il parere paesaggistico devono essere inviati alla competente Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio per l'esercizio dell'eventuale potere d'annullamento (art. 159 18 del d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).

In termini generali si dovrà evitare che la posa di cartelli pubblicitari possa costituire un elemento di intrusione visiva in contrasto con il caratteri del contesto paesaggistico o di ostruzione alla percezione di ambiti tutelati.

Al riguardo nella valutazione delle interferenze tra manufatto e contesto si dovrà prestare una particolare cura affinché siano rispettate la corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle grandi visuali, dei coni ottici, degli intonaci di edifici monumentali, escludendo in ogni caso la collocazione di cartellonistica di grandi dimensioni il cui colore alteri la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente; ulteriore attenzione dovrà porsi per la posa di segnaletica pubblicitaria, per lo più luminosa quando la loro dimensione interferisca con la lettura e la percezione dell'ambiente circostante.

### **Art. 128- Valutazione paesaggistica dei progetti**

La legge affida alle Commissioni per il paesaggio la responsabilità di valutazione della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.

Accertato preliminarmente che l'area oggetto dell'intervento sia soggetta a vincolo paesaggistico e richiamate e valutate le motivazioni del vincolo esistente, si ritiene, in linea generale, che la valutazione di compatibilità paesaggistica possa avvenire dopo aver:

- a.** effettuato la lettura e la interpretazione del contesto paesistico,
- b.** individuato gli elementi di vulnerabilità e di rischio,

c. valutato le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto e quindi la compatibilità paesaggistica del progetto.

Le motivazioni espresse dalle Commissioni per il Paesaggio devono ripercorrere sinteticamente i tre passaggi che hanno condotto alla definizione del parere finale.

L'individuazione degli "elementi costitutivi" del paesaggio è una operazione da condurre con attenzione per cogliere la ricchezza e varietà dei segni connotativi. Si tratta di riconoscere quali elementi situati all'interno degli ambiti di vincolo concorrano alla costruzione dell'identità del paesaggio in cui si colloca il progetto.

A tal fine si ritiene utile il rimando alle schede relative ai singoli elementi costitutivi del paesaggio che consentono l'identificazione di tali elementi, ne segnalano il grado di sensibilità e vulnerabilità ed indicano, esemplificativamente, alcune categorie di trasformazione compatibili con la conservazione degli elementi connotativi considerati. Tenendo conto di questo quadro conoscitivo si dovrà prendere in considerazione l'entità delle trasformazioni territoriali indotte dal progetto, verificando sia le alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni paesaggistiche tutelate che la sua capacità di porsi in "composizione" con il contesto. Sotto il profilo della conservazione delle tessiture strutturali del territorio dovranno essere considerate le alterazioni di continuità dell'assetto naturalistico e la conservazione degli elementi e dei sistemi storico-culturali. Il rapporto progetto-contesto sarà preliminarmente esaminato utilizzando alcuni parametri valutativi di base:

a. *di ubicazione o di tracciato*, adottando tra le alternative possibili quella di minore impatto con l'assetto paesaggistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande perceibilità ed estraneità con il contesto;

b. *di misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi*; occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in "composizione" con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi, che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i caratteri ed i valori del contesto e della loro percezione visuale;

c. *di scelta e trattamento di materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne*, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto alberato;

d. *di raccordo con le aree adiacenti*, prevedendo ripristini e compensazioni, particolarmente nelle opere di viabilità o che, comunque, richiedano consistenti alterazioni del piano di campagna per scavi e riporti.

## **Art. 129 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) afferma che:

- ogni intervento che opera una trasformazione del territorio, configurandosi come "perturbazione" dello stato di fatto, comporta anche una modifica del paesaggio;
- la qualità paesistica degli interventi progettati rappresenta un primario valore territoriale.

Ne consegue che quanto più un luogo risulta contraddistinto da una propria e riconoscibile caratteristica paesaggistica, tanto più la "perturbazione" risulta percepibile.

La Regione Lombardia, con D.g.r. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ha emanato le "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" previste dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.T.P.R..

Il metodo proposto consiste nel delineare un percorso tecnico-amministrativo che vede coinvolti a diverso titolo sia il progettista - che, contestualmente alla elaborazione del progetto, opera una propria valutazione paesaggistica - sia l'Amministrazione Comunale - cui compete l'espressione del giudizio complessivo di merito -.

L'Amministrazione Comunale ha reputato opportuno applicare la metodologia introdotta dal P.T.P.R. agli interventi edilizi più rilevanti per diffusione e per impatto visivo e più precisamente ai seguenti progetti:

- nuova costruzione ed ampliamento,
- ristrutturazione edilizia,
- recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 15/96,
- relative varianti.

Allo scopo è stata predisposta la relativa cartografia tav. C05 a,b,c,d,e,f, che individua la sensibilità paesaggistica del territorio comunale da utilizzare per le valutazioni di merito, a corredo dei modelli di domanda di permesso di costruire e di DIA.

Si forniscono di seguito alcune indicazioni di carattere procedurale:

- Contestualmente al ricevimento dell'istanza, gli uffici operano una verifica della documentazione allegata alla pratica edilizia, finalizzata alla valutazione dell'impatto paesistico; la completezza di tale documentazione è condizione necessaria ai fini dell'accettazione della pratica.

- I progetti di opere previste in aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D. Lgs. 42/2004, non sono soggetti a verifica dell'impatto paesistico, come espressamente indicato dall'art. 25.5 delle Norme di Attuazione del P.T.P.R.
- Parimenti, non saranno sottoposti a verifica i progetti su immobili assoggettati a vincolo monumentale ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004, per i quali sia stata acquisita autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

## **Sezione II - SCHEDE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO**

### **Art. 130 - Elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico**

#### **1. VERSANTI**

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Sono costituiti dalle aree delimitate da un crinale e da un fondo vallivo.

I versanti, generalmente ritenuti elementi di raccordo tra fondovalle e energie di rilievo, possono dar luogo a configurazioni differenti. versanti semplici molto acclivi con detriti di falda, versanti semplici poco acclivi, versanti terrazzati.

Il versante è l'elemento percettivo dominante che determina la plastica dei paesaggi vallivi con la presenza diffusa di elementi morfologici particolari quali: orli di terrazzo, conoidi di deiezione, conoidi misti, depositi morenici, rocce esposte, detriti di falda, coltri eluviali, rupi, cascate, corsi d'acqua incisi, calanchi, rocce montonate o lisciate, piramidi di terra, paleofrane e nicchie di distacco. Il terrazzo di valle, per il suo carattere solitamente deforestato, si configura come potente elemento di contrasto con l'omogeneità della copertura boschiva dei versanti. Principalmente due le modalità di percezione dei versanti: dal versante opposto e dal fondovalle.

##### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

###### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Alterazione del sistema orografico.

Interventi antropici di periodo recente con tracce evidenti di frizione con il contesto ambientale. In funzione delle locali caratteristiche geologiche, gli interventi sui versanti possono creare situazioni di instabilità (frane, erosioni, decorticamento) anche di notevole importanza, per cui ogni trasformazione deve essere attentamente valutata dal punto di vista geologico.

Tutte le trasformazioni operate sul versante acquistano una particolare evidenza percettiva in ragione della particolare esposizione visuale degli oggetti disposti su terreni acclivi: ciò è da tenere presente anche al fine della valutazione della compatibilità di eventuali interventi trasformativi proposti.

###### ***Categorie compatibili di trasformazione***

Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30% devono, di norma, essere esclusi gli interventi edilizi nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative a progetti di recupero ambientale.

#### **2. CORSI D'ACQUA**

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Comprendono i corsi d'acqua naturali e artificiali, comprese le aree relative agli alvei ed ai paleoalvei dei corsi d'acqua naturali a morfologia variata delimitata da scarpate alluvionali o da superfici inclinate da terrazzamenti o a morfologia pianeggiante perimetrata dall'arginatura maestra.

Il reticolo idrografico, con forme diverse e peculiari all'interno delle singole fasce geografiche, costituisce un elemento di costante connotazione del paesaggio lombardo.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

La vulnerabilità è da porre in relazione alla particolare sensibilità del sistema alle modificazioni dei singoli elementi di piccola scala, non sempre adeguatamente rilevati e valorizzati, oltretutto alle possibili e frequenti immissioni inquinanti.

I rischi sono connessi principalmente alle trasformazioni dirette (regimazione) e indirette indotte dall'edificazione (copertura, deviazione, arginature), trasformazione e rimodellazione del suolo ai margini e interferenza delle reti tecnologiche (captazione di corpi d'acqua minori a regime variabile in fase di realizzazione delle strutture sotterranee).

##### ***Categorie compatibili di trasformazione***

La tutela si esplica nel quadro di un adeguato ambito, tenuto conto in particolare del contesto idrogeomorfologico (con riguardo alle aree occupate normalmente dai corsi d'acqua ed alle aree di espansione in caso di piene ordinarie), del contesto vegetazionale e degli aspetti faunistici e storico-culturali.

La tutela deve:

- evitare le alterazioni morfologiche, quali nuove attività estrattive e discariche, e movimenti di terra ai fini agricoli;
- promuovere la libera divagazione del corso d'acqua;
- promuovere la conservazione degli eventuali meandri, lanche, zone umide;
- promuovere il controllo e, nelle aree extraurbane, l'esclusione di nuove edificazioni anche ad uso agricolo e zootecnico con prescrizioni che precisino la compatibilità al contesto dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni eventualmente ammesse;
- evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale;
- promuovere interventi di manutenzione e di recupero ambientale con il ripristino della continuità della vegetazione ripariale anche sostituendo i seminativi con boschi o colture arboree;
- determinare la compatibilità degli interventi di regimazione idraulica, che devono essere programmati nell'ambito di comprensori di bacino ed essere improntati a tecniche di ingegneria naturalistica. In caso di interventi di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria possono essere ammesse riorganizzazioni della rete irrigua e della connessa vegetazione riparia ed arborea, purché nel quadro di un generale controllo paesistico-ambientale.

### **3. BOSCHI E FORESTE (di impianto naturale)**

#### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre; quando l'estensione è notevole più che di bosco si parla di foresta.

A seconda dell'età delle piante che compongono il soprassuolo il bosco può essere coetaneo (specie arboree della stessa età) o disetaneo (specie arboree di età diversa), mentre in relazione alle specie può risultare puro (di una sola specie) o misto (di più specie). Secondo le modalità di rinnovo del soprassuolo arboreo il bosco può essere ceduo o di alto fusto.

Costituiscono ambiti vincolati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs 42/2004.

Alla forte connotazione percettiva come sistema naturale degli areali dei boschi e foreste si accompagna una diretta identificazione fra il loro grado di conservazione e lo stato di salute del territorio: acquistano quindi grande rilevanza simbolica, anche in relazione alla storica sacralizzazione di questi luoghi, oltre che grandissimo valore naturalistico ed estetico/percettivo.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Nuovi interventi edilizi e di infrastrutturazione salvo le opere connesse all'attività forestale.

Incendio.

Nuove recinzioni.

Traffico motorizzato diverso da quello per le attività agro-silvo-pastorali.

Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli.

#### **Categorie compatibili di trasformazione**

- Le pratiche silvo-colturali devono essere improntate a criteri naturalistici: nelle fustaie si deve favorire il rinnovo naturale della specie ed impedire il taglio a raso del bosco; il ceduo trentennale dovrebbe essere convertito in fustaia.
- Non deve essere ridotta la superficie delle aree, deve essere vietato il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture e l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.
- E' consigliata la manutenzione e il reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.

## **Art. 131 - Elementi costitutivi del settore antropico**

### **Infrastrutture, viabilità, e rete idrografica artificiale**

#### **1. VIABILITA' STORICA (segni territoriali)**

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

*Viabilità storica:* si intende per strada storica ogni manufatto viario che per forma, struttura, funzione, titolo, mantenga o abbia mantenuto una sua rilevanza nel corso dei secoli e che, come tale, sia registrabile attraverso documenti storici (cartografici o testuali) e mediante le tracce residuali che ha lasciato sul terreno. In qualità di bene culturale, al concetto di strada vanno accostate oltre al manufatto viario in sé, anche le opere di supporto al traffico, quali ponti, osterie, locande, cippi edicole sacre, altre opere d'arte che sono parte integrante del sistema "strada" (si veda anche la scheda successiva 'opere d'arte territoriali') e che conservino anch'esse valore storico. Per forma si intende l'andamento planoaltimetrico del tracciato viario, considerato nella sua interezza da una titolazione propria o documentata da un progetto d'opera in sé concluso. Per struttura si intende il manufatto viabile col piano di calpestio o rotabile, nonché le massicciate e i muri di sostegno e contenimento. In questo senso si intende per strada storica non solo il manufatto rotabile o carrozzabile di età moderna, ma anche quello mulattiero e pedonale di epoca storica più antica, ivi compresi i tracciati che rientrano nel campo della ricerca archeologica. Per funzione si intende il ruolo assunto da tale via di comunicazione nel corso dei secoli e definibile secondo valutazioni di ordine territoriale o economico. Per titolo si intende la denominazione della strada stessa così come mantenuta e tramandata nel corso dei secoli.

Costituiscono emergenze particolari quelle di cui può essere documentata o supposta l'antichità, la funzione originaria e l'identità del costruito re. La soglia temporale per riconoscimento del sistema o manufatto può essere convenientemente stabilita intorno alla metà del XIX secolo e si fonda sulla situazione registrata nelle mappe del catasto Lombardo-Veneto del 1850-1861.

Eventuali tracciati realizzati dopo tale data possono pure essere ricompresi se siano dimostrativi, per concezione tecnica o per significato funzionale, di una chiara evoluzione della tecnica stradale, meritevole di segnalazione e tutela.

*Strutture recenti:* Per le strutture più recenti, il valore paesistico è in funzione della panoramicità: possibilità di percezione dell'orizzonte e di singoli elementi e mete ottiche fruibili sia dal percorso che da punti di visuale isolati.

*Segni territoriali:* i segni rilevabili della centuriazione romana; il sistema infrastrutturale dell'accessibilità dei fondi e la maglia poderale con le forme di appoderamento e le tipologie degli insediamenti sparsi. Le vie di antica formazione, dotate di valore storico-culturale per la loro caratteristica di segni strutturanti il territorio, possono assumere valore paesistico anche per la loro panoramicità.

##### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

###### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino il disassamento delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali stabilizzati

Perdita delle tracce di singoli segni territoriali sia individuali sia costitutivi di sistemi complessi

###### **Categorie compatibili di trasformazione**

Predisposizione di fasce di rispetto e protezione visiva della viabilità di interesse storico-paesaggistico calibrate e distinte da quelle di pura inedificabilità. L'utilizzazione di tali aree è condizionata dal

**ing. Franco Luraschi arch. Donatella Cattaneo arch. Francesca Porfiri avv. Diego Granata**  
sede operativa: via De Notaris,2 Venegono Superiore-VA tel. 0331 858619 e-mail: info@luraschifranco.it

mantenimento di un assetto di decoro ambientale, con esclusione di deposito e accatastamento di materiali residuati o di scorte, macchinari ecc.; con esclusione di ogni indiscriminato uso espositivo e pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

## **2. OPERE D'ARTE TERRITORIALI**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Tutte quelle opere quali ponti, acquedotti, arginature e tutte quelle presenze territoriali diffuse, opera dell'uomo e non strettamente riconducibili ad edifici, spesso emergenze edilizie dei sistemi lineari.

Sono elementi artificiali molto spesso posti in ambiti dotati di un alto grado di naturalità; costituiscono quindi delle polarità di forte orientamento della visione del quadro naturale. Tra le diverse opere, riconosciamo le passerelle e i ponti come elementi caratteristici del paesaggio: in legno o in pietra, antichi o costruiti uno o due secoli addietro.

Le arginature costituiscono a volte un elemento di notevole impatto paesaggistico: le modalità di percezione più frequenti sono riferite alla visione di queste opere dall'acqua, dalla sponda opposta e dai percorsi lungo l'argine soprattutto in corrispondenza di insenature, anse, ecc.; in pianura costituiscono - a volte - un elemento di ostacolo alla percezione dei corsi d'acqua e si pongono come elementi emergenti dal piano di campagna.

### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Mancata manutenzione, abbandono.

I ponti minori e le passerelle spesso decadono lentamente per incuria o spazzati via da un'alluvione.

Forte impatto sul territorio del nuovo impianto di acquedotti con le loro strutture, i sistemi di canalizzazione e raccolta delle acque.

*Arginature:*

- a) per le nuove opere eccessiva artificializzazione dell'elemento naturale con conseguenti danni alla vegetazione riparia e agli ecosistemi animali;
- b) al contrario, per le arginature di origine storica, l'abbandono e la rinaturalizzazione spontanea o progettata.

#### ***Categorie compatibili di trasformazione***

- Lungo i fondovalle fluviali e sulle sponde dei corsi d'acqua dovrebbe essere progressivamente disincentivata e preclusa la percorrenza automobilistica: il tema ricorrente dell'interposizione di nuovi attraversamenti delle valli fluviali e dei corsi d'acqua impone notevoli riflessioni sul probabile impatto.

- Per le nuove arginature la pratica progettuale deve rispettare rigorosamente il paesaggio con opere calibrate e con tecniche differenti a misura del contesto in cui si collocano (urbano o extraurbano). Per arginature extraurbane si consiglia di adottare le soluzioni tecniche del "Quaderno opere di ingegneria naturalistica" e del "manuale tecnico di ingegneria naturalistica" approvato con DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740 (pubblicata sul BURL del 9 maggio 2000, 1° Supplemento Straordinario al n. 19).

## **3. FONTANILI**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Emergenza spontanea della falda freatica o presa d'acqua da una falda freatica non affiorante, ma situata a piccola profondità.

Elementi caratteristici sono la *testa* e l'*occhio* del fontanile.

La *testa* è uno scavo di forma circolare con un diametro di parecchi metri. Da essa si di parte un canale che deriva l'acqua affiorante. L'*occhio* è un cilindro senza fondo in legno, cemento o lamiera, del diametro di circa 1 m, inserito nella testa del fontanile, per facilitare l'uscita dell'acqua che sgorga dal fondo. L'acqua esce da una soglia intagliata nel bordo superiore del cilindro. In ogni testa di fontanile si piantano parecchi di questi cilindri.

Numerosi sono i fontanili costruiti per derivare acqua a scopo irriguo. Essi possono fornire portate variabili.

I fontanili riguardano microambienti artificiali di regimazione delle acque in funzione di drenaggio e di approvvigionamento idrico.

Costituiscono una emergenza testimoniale storico-archeologica di grande rilievo per complessità e durata dell'intervento necessario alla loro realizzazione e si configurano inoltre come sistema di altissimo valore ecologico e naturalistico

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Manomissione del microambiente.

Inquinamento delle falde superficiali.

##### ***Categorie compatibili di trasformazione***

- Mantenimento in uso del sistema.
- Rispetto rigoroso del microambiente.
- Deve essere promosso il ripristino ambientale delle aree rurali, il mantenimento delle aree di transizione, in quanto sensibili, e l'equilibrio dell'ecosistema urbano-rurale.

#### **Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi**

### **4. TERRAZZAMENTI**

#### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Riguardano modellamenti di versanti ripidi con gradoni ai fini di coltivazione agricola e di stabilizzazione idrogeologica. Si distinguono nei tipi con muri a secco (per le pendenze maggiori) o con scarpate artificiali (ciglioni) consolidate dal manto erboso.

Sono un elemento fondamentale, storico e visuale, di identificazione del paesaggio agrario lombardo collinare, montano e delle riviere dei laghi subalpini.

Terrazze e ciglioni sostituiscono al declivio continuo della pendice - così come più comunemente si presenta in natura - una successione di ripiani degradanti.

Nella sistemazione a ciglioni la funzione di sostegno dei ripiani resta affidata alla coesione, o a quella della cotica erbosa, nella sistemazione a terrazze i ripiani sono sostenuti da muri a secco, costruiti con sassi ricavati sul luogo dallo spietramento del terreno.

I muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli costituiscono l'elemento di connotazione percettiva dal basso dei versanti coltivati. Oltre al particolare assetto morfologico, evocativo di una modalità di trasformazione antropica di lunga durata in assonanza con le componenti naturali del paesaggio, i terrazzamenti in pietra si pongono in relazione organica con il contesto di riferimento anche per la natura del materiale impiegato.

La conservazione e il mantenimento dei terrazzamenti, oltre a svolgere una funzione di mantenimento delle caratteristiche del paesaggio, svolge una funzione di prevenzione dal degrado e di sicurezza della stabilità dei versanti.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Abbandono delle coltivazioni.

Assenza di manutenzione delle murature di contenimento o delle scarpate artificiali, dei canali di scolo e di fossi per il convoglio delle acque.

##### ***Categorie compatibili di trasformazione***

- Conservazione dei manufatti che li caratterizzano mediante la loro scrupolosa manutenzione, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.
- Dovrà essere particolarmente controllato l'inserimento paesistico ambientale delle strade di accesso e di raccordo tra i terrazzamenti utilizzati a fini agricoli evitando le massicciate in cemento a vista.

### **5. BOSCO DI IMPIANTO**

#### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Per bosco d'impianto si intendono colture legnose agrarie quali pioppeti e castagneti; i pioppeti sono impianti artificiali di specie ibride a rapido crecimiento.

I pioppeti sono fisicamente assimilabili a boschi in cui è però sempre ben evidente il sesto di impianto: occupano suoli freschi, anche inondati, ma non perennemente umidi. Frequentemente sono accompagnati da uno strato erbaceo di vegetazione invadente, formato da specie esotiche che spesso si ritrova anche lungo i greti dei fiumi.

Si rileva una presenza più massiccia e diffusa di pioppeti in prossimità dei fiumi; in corrispondenza di zone golenali, di lanche e meandri relitti e di zone depresse con falda subaffiorante.

Sia il pioppeto sia il castagneto, nei loro relativi ambiti, sono elementi fortemente connotativi del paesaggio. Il pioppeto come elemento di impianto rigidamente ordinato e monoculturale è indicativo dell'intervento antropico sul territorio utilizzando elementi naturali.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Incuria, abbandono

##### ***Categorie compatibili di trasformazione***

- Va sostenuta la pioppicoltura come elemento ormai caratteristico di diversificazione del paesaggio.

## **6. GIARDINI E VERDE URBANO**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Giardini o parchi privati; giardini e parchi pubblici, viali e passeggiate alberate e in genere tutti i luoghi verdi all'aperto e le architetture vegetali (rocchi, viale delle rimembranze ed altre) che caratterizzano il paesaggio urbano.

Il verde urbano rimane ancora oggi il luogo dove gli abitanti trascorrono la maggior parte del tempo libero e dove la domanda sociale di verde è sempre più pressante e motivata. Nelle città gli elementi vegetali e gli spazi verdi hanno funzioni diverse: dalla funzione ecologica, a quello di arredo stradale, dalla funzione scientifico-didattica, a quella culturale come testimonianza di epoche passate.

Le ville, i giardini e i parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza sono tutelati dalle norme del D.Lgs n. 42 del 2004 quando esista vincolo esplicito.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Mancata manutenzione, perdita sia del singolo elemento vegetale sia dell'impronta storica dell'area verde. Si deve prestare attenzione a non impoverire il patrimonio arboreo esistente e a conservarlo nel modo migliore; i parchi di ville, i parchi pubblici e le piantumazioni in luoghi pubblici - urbani e non - hanno obbedito nel tempo a precise scelte di decoro e di stile nella disposizione e nella scelta dell'essenza e della conformazione delle specie arboree che non può essere dimenticata o sottovalutata.

Il patrimonio arboreo va soggetto a forme di decadenza, per età e per infortuni, più frequente che non l'edificato ed è per questo motivo che le cautele devono essere ancora maggiori, sempre e comunque in ordine al disegno generale che presiede allo sviluppo del territorio.

##### ***Categorie compatibili di trasformazione***

- Nei casi in cui il valore dell'albero [*per le sue essenze pregiate; per la sua collocazione in giardini e parchi monumentali; per il suo valore di memoria storica* (si veda anche la scheda 2.2.6 relativa ai monumenti naturali)] richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, compatibilmente con i costi di intervento, si faccia ricorso alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.

- La sostituzione degli individui da abbattere preferibilmente con esemplari della stessa specie se questa è pregiata e coerente con il sistema del giardino - e nel rispetto dei disegni originari (mappe, catasti, documenti storici). Devono impiegarsi esemplari di dimensioni quanto più possibile vicino a quelle degli altri alberi abbattuti (con un'altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni), con modalità di trapianto tali da garantirne l'attecchimento. In generale la capitozzatura è consentita solo nei casi in cui l'essenza sia già stata in passato sottoposta a tale tipo di governo.

#### **Sistemi insediativi**

## **7. INSEDIAMENTI con CASE ISOLATE**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Sono insediamenti la cui principale unità costitutiva è rappresentata dalla casa isolata. Le case, separate una dall'altra sia dal punto di vista spaziale, sia da quello costruttivo, sono disposte una accanto all'altra oppure

una dietro l'altra. La distanza fra due case non supera di regola la lunghezza media delle stesse. Se una parete laterale non presenta aperture, questa distanza può ridursi notevolmente.

La disposizione può essere determinata da un elemento topografico particolare: dal profilo del terreno, da una corso d'acqua e, di regola, da una strada. Si possono distinguere principalmente tre tipi di disposizione planimetrica: *la disposizione indifferenziata, quella lineare e quella concentrica* (oppure per poli).

*Disposizione indifferenziata:* le case sono disposte una dietro l'altra o una accanto all'altra; il loro orientamento dipende dalle curve di livello, di conseguenza le case hanno tutte lo stesso orientamento.

*Disposizione lineare:* le case sono disposte lungo una strada o lungo un passaggio; esse sono orientate verso questi ultimi.

*Disposizione concentrica:* le case sono raggruppate intorno a uno spazio pubblico centrale verso il quale sono anche orientate.

In questi insediamenti prevale l'immagine della discontinuità dell'edificato e la polarizzazione della percezione sui singoli elementi edilizi.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Anche se il progressivo intasamento degli spazi interstiziali appartiene alla dinamica storica delle modificazioni di questi insediamenti, tuttavia la rapidità e l'estraneità delle aggiunte e connessioni recenti costituisce un potenziale di rischio per l'immagine e la natura discreta dell'aggregazione.

##### ***Categorie compatibili di trasformazione***

Conservazione scrupolosa degli elementi isolati superstiti (in particolare le case a torre) e dei percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.

### **8. INSEDIAMENTI con CASE a SCHIERA**

#### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Si tratta di insediamenti compatti costituiti da più edifici collegati fra loro.

Vi è una direzione, quella che corrisponde all'allineamento delle case sulla strada, secondo la quale il principio di aggregazione rimane sempre il medesimo. Per poter giungere a una definizione tipologica degli insediamenti con case a schiera è quindi di fondamentale importanza distinguere i differenti modi di sviluppo in profondità delle case che lo costituiscono. da questo dipende infatti la collocazione delle aperture e quindi anche la distribuzione delle parti costitutive dei singoli edifici e il rapporto con le aree libere circostanti. Come principio di aggregazione ogni casa è collegata a quella vicina, la parete divisoria è comune, di conseguenza le case offrono un fronte compatto verso la strada che costituisce l'elemento primario determinante per l'allineamento. Generalmente le case che compongono un insediamento con case a schiera sono di altezza simile e spesso anche i tetti di più edifici costituiscono un'unità costruttiva. Le case volgono alla strada il lato di gronda.

Negli insediamenti maggiori le schiere sono in genere ordinate una accanto all'altra e una dietro l'altra in un sistema di vie parallele a formare un villaggio compatto, un villaggio cioè in cui lo spazio libero è rappresentato, all'interno del suo perimetro, soltanto dalle strade.

A differenza degli insediamenti con tipi isolati, queste forme di aggregazione sono contraddistinte dalla continuità dell'immagine architettonica, pur nella varietà delle singole componenti. Le cortine inquadrano sovente scorci e immagini selezionate del paesaggio circostante.

Nella loro percezione lontana prevale la compattezza delle linee costituite dalle schiere, spesso rese evidenti nella loro successione a causa dell'acclività del terreno ad esempio nei versanti.

**N.B.** Quanto detto sopra, così come per gli altri sistemi aggregativi, riguarda i nuclei di origine storica e non i progetti di nuovi insediamenti (piani esecutivi) - che utilizzano sistematicamente specifiche tipologie edilizie - né le aggregazioni insediative di recente formazione.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Perdita di leggibilità del sistema. Ostruzione dei cono percettivi.

##### ***Categorie compatibili di trasformazione***

Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.

### **9. INSEDIAMENTI con CASE a CORTE**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Insedimenti composti di edifici la cui fondamentale caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno di un'area edificata, delimitata da un perimetro di strade. Le corti hanno una precisa collocazione e un preciso significato all'interno della struttura complessiva dell'insediamento: esse rappresentano l'elemento di collegamento tra il luogo pubblico della strada e quello privato delle case. Le corti sono però separate dalla strada e si differenziano da essa anche nella loro destinazione d'uso: assolvono cioè funzioni sia collettive che private. La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada e nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico e il ballatoio, il portale e l'androne. Il fronte loggiato con il portico al piano terreno non si volge sul lato verso strada. esso è tipico dello spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità. Pertanto lo spazio libero delle corti assume un significato particolare in quanto si distingue spazialmente e formalmente dal luogo pubblico della strada e della piazza. Non rientrano nella denominazione di insediamenti con case a corte gli insediamenti che comprendono all'interno di essi aree libere di casuale costituzione, dovute all'edificazione incompleta di un'area urbana oppure alla presenza di chiostrine destinate a dar luce ai locali interni.

Gli insediamenti con case a corte costituiscono solitamente nuclei compatti e omogenei. La loro disposizione è definita da una strada o da una maglia di percorsi da cui dipende direttamente anche la forma dell'insediamento e delle sue parti. Ogni casa a corte possiede generalmente un proprio ingresso cui si accede direttamente dalla strada. Più raramente ogni area libera è accessibile attraverso un'altra.

Nella percezione ravvicinata e dinamica (a livello stradale) è evidente e qualificante l'aprirsi di spazi interni in sequenza, percepiti attraverso gli elementi di collegamento (androni, portali, ecc.)

### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Perdita di leggibilità del sistema.

#### ***Categorie compatibili di trasformazione***

Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.

#### **Tipi edilizi**

## **10. TIPI A SCHIERA**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Tipi edificativi contigui con aperture solo verso strada e sullo spazio di pertinenza posteriore.

Il passo o lato su strada del tipo a schiera è di circa m 4,50 - 5,50 e la profondità, più variabile, può giungere in alcuni casi a raddoppiare la parte di sedime occupata dall'edificio.

Il primitivo assetto prevedeva la bottega e l'eventuale porticato al piano terreno, uno o due piani di abitazione con scala interna.

Trasformazioni successive hanno spesso cancellato il primitivo assetto, con riorganizzazioni e rifusioni in due, tre o più elementi di schiera, destinati in età rinascimentale e barocca per lo più a formare piccoli palazzetti patrizi o, in età industriale, a costituire case multipiano per appartamenti, con alloggi disposti secondo piani orizzontali. In caso di rifusione e riorganizzazione successive il sedime del fabbricato originario è rilevabile dai catasti antichi e dai setti murari ortogonali alla strada.

Il tipo edilizio a schiera, con i suoi connotati essenziali permette di percepire, se non alterato, l'impronta più profonda della struttura dello spazio urbano.

### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Riorganizzazioni spaziali tendenti a cancellare le tracce delle costanti dimensionali caratteristiche, definite dalle murature, dalla distribuzione verticale e conseguente modificazione della cortina edilizia.

#### ***Categorie compatibili di trasformazione***

Differenti valutazioni in rapporto all'intervento sull'esistente o di nuova edificazione. Il valore di trasformazioni conservative della testimonianza di tipologie storicamente definite, può non costituire un fenomeno positivo per la nuova edificazione. In particolare per le recenti declinazioni banalizzate del tipo a schiera come impianto diffuso per insediamenti di tipo speculativo, occorre valutare con particolari cautele il grado di compatibilità di questi insediamenti come modelli insediativi omologanti e disattenti alle particolarità dei luoghi, spesso inseriti in piani esecutivi di notevole impatto.

## **11. TIPI A CORTE**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Unità edilizia che si organizza attorno alla corte/cortile che è uno spazio necessario alla abitazione stessa dove si compiono operazioni di lavoro di carattere rurale.

Gli elementi che si dispongono intorno alla corte sono sia residenziali sia legati all'attività rurale.

Il tipo ed il suo sviluppo è chiaramente sempre legato all'attività, da ciò consegue l'adattamento del tipo edilizio al mutare delle condizioni dell'attività stessa.

In essi l'edificazione sulle strade si presenta continua e scandita dai grandi ingressi carrai.

### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Perdita del valore unitario della corte, suo frazionamento ed inserimento di percorsi, volumi recinzioni improprie per ampliamenti, ristrutturazioni parziali ecc.

#### ***Categorie compatibili di trasformazione***

- Rispetto dei percorsi esistenti e delle corti.
- Riuso dei rustici ad altri fini non alterando i rapporti volumetrici.
  
- Sostituzione di singole componenti scegliendo tecnologie adeguate.
- Scelte compositive accorte in caso di aggiunta di corpi.

## **12. TIPI IN LINEA**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Fatti edilizi che comportano un'aggregazione delle dimore secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distribuzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc.).

Tipologia edilizia di origine urbana caratteristica dell'età industriale.

Il tipo può essere allineato lungo una strada o aggregarsi attorno a spazi e cortili interni con disimpegno degli alloggi anche attraverso ballatoi. Spesso le prime realizzazioni di edilizia economico-popolare hanno svolto queste soluzioni affidando al cortile interno una funzione aggregativa.

### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Ampliamenti che nascondono, mutano o alterano radicalmente la distribuzione degli spazi, dei percorsi, e delle loro relazioni.

#### ***Categorie compatibili di trasformazione***

- Conservazione degli elementi caratterizzanti la tipologia negli edifici di accertata storicità
- Particolare attenzione nei nuovi insediamenti connotati da questi tipi particolarmente interferenti sui con percettivi degli ambiti vincolati. Valutare l'impatto visuale dei piani esecutivi che propongono questo tipo edilizio.

## **13. EDIFICI MONOFAMILIARI ISOLATI**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Tipo caratterizzato dalla sua collocazione isolata nell'ambito del singolo lotto di proprietà. Tutti i fronti costituiscono degli affacci interni suddivisi secondo modalità consolidate influenzati dalla presenza o meno di un raccordo verticale fra i piani.

Rappresentano una concezione dell'abitare che si sviluppa ampiamente in età industriale a partire dai primi decenni dell'ottocento, sia nella forma aulica della villa borghese, con più o meno parco romantico, sia nel villino piccolo borghese poi esteso ad ogni ceto sociale nei tessuti di sviluppo della città e dei centri minori. Nei primi decenni del XX secolo si registrarono formazioni di sistemi insediativi di villini monofamiliari, a volte contigui in sistemi a coppie, promossi sia nell'ambito dell'edilizia economico-popolare sia da parte di enti e industrie come alloggi per i dipendenti.

Gli elementi, isolati o in sistemi coerenti, sono spesso impostati su maglie indifferenziate e non hanno significativi punti di riferimento percettivo.

### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

**Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Ampliamenti notevoli e ristrutturazioni complete, spesso accompagnate da una cancellazione dell'impianto originale o di singoli elementi decorativi.

Maggiore sensibilità per gli edifici compresi in un sistema coerente anche stilisticamente.

**Categorie compatibili di trasformazione**

- Valutazione della qualità e origine dell'edificio:

a) opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale

b) progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.

- Quando l'ampliamento è preponderante valutare la possibilità di costituire una nuova coerenza architettonica.

- Nei limiti previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia, gli ampliamenti e i sopralzi non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche, ma esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio esistente.

**14. EDIFICI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE**

**DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Edifici a carattere industriale spesso di grande consistenza volumetrica, più o meno oggi in funzione.

**MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

**Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Completo abbandono delle strutture, riuso improprio

**Categorie compatibili di trasformazione**

Un'efficace tutela attiva può essere esercitata solamente entro un quadro di conoscenza e attenzione locale che sola può rendere conto delle ragioni dell'eventuale riutilizzazione e delle modalità delle ristrutturazioni inerenti.

**15. Materiali ed elementi costruttivi**

**LEGNAME**

**DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Il legno è impiegato nella realizzazione degli ultimi piani di edifici di tipo rurale in pietra; in questi casi la parete è costituita da pilastri portanti in muratura e tamponamenti con tavoloni inchiodati o incastrati.

Il legno è sempre impiegato per le strutture dei tetti a capriate o in forme più semplici (punteroni appoggiati etc.)

Nelle costruzioni a struttura lignea, la percezione è fortemente influenzata dal materiale adottato e dall'integrazione con l'ambiente circostante.

**MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

**Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Perdita dell'impronta caratteristica per interventi impropri che mascherano la tecnica costruttiva originaria: in particolare nelle trasformazioni sull'esistente il reimpiego del materiale non più con funzione strutturale ma come semplice rivestimento con conseguente alterazione del rapporto fra percezione delle qualità materiali dell'edificio e tecnica costruttiva tipica.

**Categorie compatibili di trasformazione**

Attenzione nella valutazione di compatibilità dell'uso del legno come materiale da costruzione associato a tecniche costruttive, per i nuovi edifici, estranee alla tradizione culturale lombarda ad es. di tipo anglosassone (*balloon frame*) o nordico.

**16. COTTO**

**DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

(per il cotto nelle coperture vedere la scheda relativa ai manti)

Materiale costitutivo delle murature.

I laterizi sono il materiale da costruzione maggiormente diffuso nella tecnica costruttiva tradizionale degli insediamenti.

La muratura laterizia è costituita da mattoni variamente disposti in corsi legati con malta (di testa, di taglio o a tramezza).

Il mattone è anche elemento costitutivo delle murature "miste": nella muratura mista "imbottita" i paramenti sono in pietra da taglio o a spacco e l'interno di laterizio (in tal caso i conci dei paramenti sono collegati con l'interno mediante morse); in quella "reticolata" si forma una specie di intelaiatura in pietra riempiendola con laterizi; in quella listata si fanno fasce alternate di pietra e di laterizi.

Spesso coperta da intonaco, la muratura acquista una rilevanza paesistico-percettiva quando è stata concepita in cotto a vista.

I mattoni variano per dimensioni dai tipi più grandi (fino a 30 x 15 x 8) medioevali, realizzati con basse temperature di cottura, a quelli a volte assai piccoli e ad alta temperatura di cottura dell'età barocca, fino a stabilizzarsi nelle dimensioni attuali (25x12x5,5) alla fine del XVIII secolo.

I corsi di mattoni sono sempre legati con letti di malta di calce aerea.

Il mattone cotto è utilizzato sia per l'edilizia cittadina che per quella rurale.

Venne spesso utilizzato per decorazioni in contorni o cornici con pezzi speciali

Elemento notevole nella percezione delle facciate murarie - quando sono state concepite in mattoni a vista - di cui caratterizza sia il colore che la tessitura.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Intonacature o stonacature improprie, sabbiature aggressive sia per il cotto che per i corsi di malta

##### ***Categorie compatibili di trasformazione***

Valutare caso per caso la possibilità di introdurre il mattone "faccia a vista" come materiale di finitura esterna, anche in relazione alla fascia geografica di riferimento per definire il rapporto con la tradizione costruttiva del contesto.

### **17. INTONACI**

#### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Modalità di rivestimento delle murature.

Raramente la muratura in mattoni, soprattutto negli edifici di civile abitazione, era destinata a rimanere a "faccia a vista" poiché l'impiego di mattoni poco cotti per ragioni di economia negli edifici tardomedioevali ne rendeva precaria la conservazione sotto l'effetto dell'umidità e del gelo e ancor più in età barocca quando l'uso dell'intonaco diviene un elemento di decoro dell'edificio. L'intonaco utilizzato era costituito da malte a base di calce aerea, molto porose, adatte a permettere la traspirazione del muro e con alta caratteristica di plasticità, quindi adatte a seguire i movimenti di dilatazione e assestamento delle murature.

Inoltre, anche le soluzioni cromatiche risultano condizionate dall'uso di questo tipo di intonaco; anche se non si trattava di una vera e propria tecnica di affresco, la tinteggiatura antica era fatta con colori a tempera assai diluiti che venivano stesi quando l'intonaco non era ancora asciutto: il pigmento così "faceva corpo" con l'intonaco e in luogo di formare una crosta opaca permetteva una riflessione per trasparenze tale da dare una sensazione di brillantezza pur con l'uso di scarso pigmento.

La situazione muta a partire dalla metà del XIX secolo quando l'uso di malta a base di calce idrauliche e cementizie iniziano a modificare il trattamento superficiale delle pareti esterne; soprattutto l'uso del cemento come legante introduce su larga scala i rivestimenti in graniglia.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Rischio nelle manutenzioni e ristrutturazioni di scrostamenti di intonaci dotati di storicità accertata. Intonaci nelle nuove costruzioni di tipo non convenzionale e/o fortemente vistoso (strollature eccessive, graffiature, ecc.).

##### ***Categorie compatibili di trasformazione***

- Poiché la scelta del tipo di intonaco o di un colore condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai lo "stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici" si deve dedicare molta cura nella valutazione della scelta di materiali e colori adatti, escludendo il più possibile l'uso di malte cementizie, di rivestimenti plastici e di colorazioni improprie.

- Per gli interventi su edifici storici si dovrà ripetere il colore esistente se filologicamente accertato.

### **18. MATERIALI DA RIVESTIMENTO**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Applicazione di un materiale di caratteristiche pregiate su un altro materiale privo o povero di tali caratteristiche, sfruttata per lo più a scopo decorativo, isolante, impermeabilizzante o protettivo.

*Rivestimento in legno:* si rivestono in legno costruzioni in muratura sia a scopo decorativo sia per isolante termico.

*Rivestimento ceramico:* le murature possono essere rivestite con materiale ceramico o vetroso a forma di tessere musive, di sezione regolare quadrata, di qualche cm di lato e di pure regolare spessore (3-4 mm.) .

*Rivestimento in laterizi:* costruzioni in laterizio ordinario od in altro materiale sono rivestite a scopo essenzialmente decorativo con mattoni scelti, di colore uniforme, a spigoli vivi, detti mattoni da paramento.

*Rivestimento in pietre naturali:* si impiegano pietre naturali, facilmente tagliabili a lastre, e lucidabili. Sono impiegate a scopo decorativo.

### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Per gli interventi sull'esistente l'introduzione di materiali non congruenti con la immagine storica dell'edificio. L'introduzione sistematica in singoli interventi e in tempi diversi di materiali di rivestimento incompatibili può produrre un effetto complessivo di modificazione dello stato dei luoghi molto rilevante.

#### ***Categorie compatibili di trasformazione***

- Poiché la scelta del materiale di rivestimento condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, valutare attentamente le proposte di rivestimento in quanto fattore determinante per la compatibilità.
- Valutare l'opportunità di proporre l'asportazione di rivestimenti più o meno recenti evidentemente incoerenti con il tipo di fabbricato.

## **19. APERTURE E SERRAMENTI**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre obbedito, anche in età industriale, a proporzioni e ritmi assai precisi, dettati dalle esigenze di illuminazione e di difesa dalle intemperie, da necessità strutturali e da criteri compositivi che sono propri anche di sistemi edilizi minori.

La tradizionale finestra a due ante con montante centrale è indubbiamente la soluzione più costante e caratteristica in qualsiasi fascia paesistica in cui si collochi e ad essa si accompagna sempre l'uso di legnami di scarso pregio e pertanto da proteggere con vernici coprenti.

Riguardo alle modalità di percezione delle aperture, in relazione alla valutazione di compatibilità delle trasformazioni, è da verificare, oltre alla percezione lontana, relativa soprattutto agli aspetti di forma delle aperture e composizione dei fronti, anche una percezione ravvicinata in cui si rilevano gli elementi di finitura dei serramenti e la qualità dei materiali. Nella percezione di scorcio è di notevole importanza il filo di impostazione del serramento rispetto allo spessore murario.

### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Per gli edifici esistenti la modificazione indiscriminata dei rapporti proporzionali delle aperture (anche per ragioni di aeroilluminazione) e la loro composizione nelle facciate, costituisce una forte perdita dell'identità figurativa del sistema edilizio. In particolare quando esistono connessioni rilevabili fra gli elementi di apertura con la tecnica muraria e il tipo edilizio. In alcuni contesti, l'apertura generalizzata di vetrine con dimensioni in usali costituisce un elemento di forte alterazione del rapporto strada-edificio in termini d'uso e di percezione. L'introduzione e la sostituzione di componenti con materiali e tecniche improprie determina un fattore di rischio non tanto nella sua singolarità quanto nella sistematicità della trasformazione. Negativo nelle ristrutturazioni l'uso di serramenti metallici, con legnami esotici e con vetri altamente riflettenti.

#### ***Categorie compatibili di trasformazione***

- *Per gli interventi su fabbricati esistenti:*

Si tratta anzitutto di capire quale è il sistema proporzionale (sia nel rapporto pieni/vuoti, sia nel rapporto dimensionale base/altezza dell'apertura) usato nelle diverse aree culturali e di valutare i limiti entro i quali si può avviare o recuperare una eventuale situazione di degrado, che si traduce anche in un riordino strutturale delle murature portanti.

- Per le nuove costruzioni:

- Valutare la coerenza ed il grado di ordine nella composizione e forma delle aperture, in rapporto sia all'immagine complessiva del fabbricato che la sistema linguistico e strutturale del progetto proposto. Porre attenzione inoltre al rapporto fra la specchiatura delle vetrate e la dimensione dei telai, in relazione alla suddivisione spesso eccessiva dei serramenti.

## **20. BALLATOI, PORTICI e LOGGIATI**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Ballatoi, portici e loggiati sono fra gli elementi costruttivi più diffusi e ricchi di variazioni formali dell'architettura rurale. Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali cui sono costituiti

In generale il ballatoio, non molto profondo, è sempre stato usato sia come disimpegno dei vari locali che come spazio per l'essiccazione dei prodotti agricoli. Il tipo più antico è costituito da una o più serie di mensole, in pietra o in legno, che sorreggono un piano di tavole, anch'esso in legno o in pietra, e da montanti verticali che formano il parapetto e salgono fino alla linea di gronda del tetto.

Il ballatoio, collocato sul Lato delle facciate meglio esposte al sole si sviluppa sulla parete più lunga dell'edificio e poteva girare anche sul lato del timpano. In generale gli elementi in legno, che lo compongono sono appena sbozzati senza decorazioni e abbastanza sottili. Anche in edifici a portici e loggiati si trovano ballatoi, collocati nelle parti alte delle costruzioni e prospettanti sui loggiati. Spesso ringhiere e telai di sostegno in ferro sono state sostituite al legno in tempi recenti.

Il portico aveva anch'essa funzione promiscua, poiché era utilizzato per il disimpegno dei locali al piano terreno e di accesso alle scale, come spazio coperto per i materiali, come zona per l'essiccazione e il deposito dei prodotti agricoli, come area di sosta all'aperto per le persone.

Solitamente presenta una pavimentazione in acciottolato, raramente in lastroni di pietra o di cotto, in qualche caso rialzata rispetto al piano della corte.

Il ritmo delle suddivisioni delle campate dei portici e dei loggiati divenne molto regolare nell'Ottocento.

I loggiati, con le stesse funzioni dei ballatoi, consentivano però lo sfruttamento di uno spazio coperto ben più ampio ed erano quindi particolarmente adatti per l'essiccazione dei prodotti agricoli. Si sviluppano anche su più piani e qualche volta hanno doppia altezza. Sono per lo più realizzati completamente in legno con pavimentazione in assiti e solai solo con orditura principale.

In alcuni edifici adibiti a fienili i loggiati sono costituiti dal prolungamento delle falde del tetto, e spesso sono chiusi da un tamponamento con assito di legno.

### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Rischio di sostituzione impropria o eliminazione di queste componenti significative nella trasformazione degli edifici rurali esistenti.

#### ***Categorie compatibili di trasformazione***

- Conservazione degli elementi materiali e formali che costituiscono ballatoi, portici e loggiati negli edifici esistenti.

## **21. GRONDE**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Parti della copertura aggettanti oltre il filo della muratura perimetrale dei fabbricati.

Possono essere di diverse misure in rapporto alla tecnica costruttiva della copertura e al tipo di finitura di sottogronda (in legno, con manto di copertura in vista, ecc.).

Importante elemento di definizione della qualità architettonica degli insiemi di fabbricati, sia nella percezione complessiva che nelle visioni selezionate dei sottogronda in ragione della differente matericità dei materiali utilizzati (legno, pietra).

### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Misure e materiali non appropriati al fabbricato e al contesto, soprattutto negli elementi di lattoneria a protezione del legname: scossaline, mantovane metalliche sovradimensionate e con materiali riflettenti.

#### ***Categorie compatibili di trasformazione***

**ing. Franco Luraschi arch. Donatella Cattaneo arch. Francesca Porfiri avv. Diego Granata  
sede operativa: via De Notaris,2 Venegono Superiore-VA tel. 0331 858619 e-mail: info@luraschifranco.it**

- Valutare attentamente la misura dell'aggetto di gronda e il materiale di sottogronda in rapporto al tipo di fabbricato e, per l'intervento sull'esistente, la dimensione e i materiali rilevati.
- Evitare l'introduzione generalizzata di gronde in contesti che ne sono privi

## **22. TETTI**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Struttura edilizia complessa costituita da singole componenti diverse come il manto di copertura, l'orditura strutturale, le gronde, i camini, ecc. Assolve la funzione di conclusione e protezione dagli agenti atmosferici le strutture e gli spazi sottostanti.

Il tetto tradizionale è generalmente a falde. Molti tetti sono costituiti da due falde o spioventi che si appoggiano ai lati più lunghi delle murature perimetrali della costruzione, così da formare una linea di

displuvio in sommità della stessa lunghezza dell'edificio cui corrispondono, alla base del tetto, le linee di gronda.

Sono molto rari i casi in cui le falde presentano linee di gronda e di colmo parallele ai lati più corti, che comportano un maggior sviluppo in altezza e una pendenza molto pronunciata delle falde stesse. Molto diffusi sono anche i tetti a padiglione, i cui frontoni hanno anch'essi gli spioventi; essi risalgono al sette-ottocento. Sono rari invece i tetti con una sola falda, utilizzati soprattutto per coprire costruzioni accessorie.

### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Per le trasformazioni di tetti esistenti sono elementi di rischio l'introduzione incontrollata di abbaini, alte scossaline e mantovane, timpani, terrazzi nello sviluppo della falda, modificazione delle pendenze.

#### ***Categorie compatibili di trasformazione***

- La struttura del tetto è in stretta relazione con l'andamento delle murature di appoggio sottostanti e l'articolazione della pianta; a volte una semplificazione dell'andamento planimetrico si traduce in una più ordinata composizione della copertura.
- Le coperture piane (a volte con strato vegetale) possono contribuire, in alcuni casi particolari, a risolvere problemi di percezione di elementi del paesaggio a causa del minor sviluppo dell'altezza complessiva del fabbricato.
- Per i nuovi fabbricati, il tipo di andamento della copertura adottato è da valutare in stretta verifica di coerenza con il sistema linguistico e costruttivo dell'intervento in sé e con il contesto di riferimento.

## **23. MANTI DI COPERTURA IN COTTO**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Tipo di manto di copertura costituito da elementi semplici (tegole) provenienti dalla lavorazione in fornace, con forme e posa atti a consentire il deflusso delle acque meteoriche. Il tetto lombardo è tipicamente quello realizzato con i cosiddetti "coppi" a canale: con l'uso di accorgimenti di recente introduzione è diventato affidabile allo stesso livello di altre soluzioni.

D'uso più recente è il manto di copertura in tegole marsigliesi, adottato per edifici di costruzione tardo ottocentesca e del XX secolo, assai impiegato nelle coperture di capannoni industriali e dei quali costituisce un elemento caratterizzante.

I manti sono in stretta relazione con il tipo di costruzione della struttura sottostante (vedi scheda 2.5.9d relativa ai tetti) e con la pendenza delle falde. La copertura costituisce, con il tipo di finitura esterna delle murature, uno dei principali elementi di connotazione materica dell'edificato. Il cotto, attraverso la sua qualità cromatica e la tessitura differente in relazione al tipo di tegola, è un materiale di rilevante attenzione ambientale.

Particolare evidenza assume in quei sistemi aggregati la cui percezione dall'alto è possibile con relativa frequenza.

### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

In relazione alla sostituzione dei manti in edifici esistenti, costituisce un elemento di rischio la sostituzione di manti con componenti (tegole) apparentemente simili ma determinanti una immagine sostanzialmente

differente (introduzione generalizzata della tegola "portoghese" e "olandese" al posto del coppo e della marsigliese).

**Categorie compatibili di trasformazione**

- *Per gli interventi su fabbricati esistenti:*

Rifacimenti anche con sostituzione del tipo di componente (con attenzione ai rischi individuati più sopra), purché non contrastanti con le caratteristiche locali e con scelta appropriata al tipo di copertura (in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda, al sistema di posa, alle eventuali sottostrutture isolanti, ecc.);

- *Per le nuove costruzioni:*

Valutare la scelta del componente in funzione all'immagine complessiva del fabbricato e soprattutto in coerenza al tipo e geometria strutturale proposta per il tetto.

## **24. RECINZIONI**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Chiusura perimetrale di spazi aperti, spesso coincidente con il limite di proprietà o a delimitazione delle pertinenze dei singoli edifici (giardini o cortili) in sistemi fondiari più estesi. A volte svolgono funzioni diverse come il contenimento del bestiame ecc.

Scarse sono le recinzioni e le chiusure nell'edilizia dell'età storica: quando vengono realizzate, soprattutto per delimitare le corti, erano costituite da semplici muri. La cancellata che trova le prime applicazioni nelle ville patrizie più importanti del Settecento in corrispondenza del cortile d'onore, si estendono progressivamente all'edilizia borghese e popolare solo nel tardo ottocento.

Del tutto ignota è la recinzione nelle strutture insediative di villaggio nelle quali il basso muretto in pietra o la sbarra lignea di chiusura del fondo era utilizzata solamente per impedire il passaggio del bestiame da un fondo all'altro; soprattutto all'interno del tessuto edilizio dei villaggi la continuità dello spazio non costruito rappresenta una delle condizioni essenziali per la vivibilità degli stessi.

La recinzione è, per sua natura, molto spesso uno degli elementi più direttamente percepibile dagli spazi pubblici e concorre a definire l'immagine complessiva degli insediamenti suburbani a tipi isolati.

### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Introduzione generalizzata di chiusure degli spazi aperti.

Oggi, in molte ristrutturazioni di insediamenti di villaggio, si assiste a tentativi di parcellizzazione, con chiusure di vario genere, che rendono del tutto irricognoscibile, oltre che spesso non più percorribile, lo spazio pubblico insediativo.

#### ***Categorie compatibili di trasformazione***

I manufatti dovranno rispettare le caratteristiche e pertanto definire: materiali, colori, dimensioni, altezza (massima o minima), piantumazione eventualmente da associare con specificazione delle essenze.

In generale è preferibile la soluzione di minore impatto visuale e costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere, escludendo per quanto possibile i manufatti prefabbricati in cemento o simili.

## **25. PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Tutte le opere di sistemazione delle superfici del terreno con materiali lapidei, cementizi o bituminosi, posati con tecniche diverse.

*Ciottolato (o acciottolato):* pavimentazione fatta con ciotoli di forma ellissoidica dissimmetrica, disposti a contatto, con la base maggiore in basso su un letto di sabbia e battuti con mazzeranghe in modo da ottenere il conguaglio delle loro facce superiori secondo la sagoma stabilita, ed un sufficiente costipamento.

Al ciottolato si associano talvolta guide di pietra lavorata che occupano la zona centrale della strada e rendono meno disagiata il transito dei veicoli.

*Lastricato:* pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipeda o cubica disposti secondo corsi continui normali od obliqui rispetto all'asse stradale.

*Selciato*: è formato da selci di forma parallelepipeda rettangola ovvero a tronco di piramide con rastremazione assai lieve.

Le pavimentazioni costituiscono l'elemento di connotazione materica del piano orizzontale degli spazi pubblici e concorrono fortemente all'immagine complessiva dei luoghi.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche per il passaggio di condotte e reti tecnologiche di qualsiasi natura.

##### ***Categorie compatibili di trasformazione***

- In caso di passaggi di reti che comportino scavi e smontaggi di pavimentazioni storiche è assolutamente necessario che alla fine dei lavori venga ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e possibilmente con il materiale di recupero precedentemente asportato.

- Nel caso in cui si intervenga in situazioni già degradate, si avrà cura di rendere contestuali le opere di canalizzazione con il restauro della pavimentazione originaria (es. recenti asfaltature di acciottolati da ripristinare).

## **26. RETI TECNOLOGICHE**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Non costituiscono per se stesse degli elementi di qualità paesistica; tuttavia a volte determinano una forte interferenza con la percezione del paesaggio o con la conservazione di singoli elementi costitutivi di esso.

In genere si tratta di:

- A) condotti di fognature;
- B) condotte idriche e relativi pezzi speciali;
- C) linee elettriche aeree;
- D) linee elettriche o linee di telecomunicazioni interrate;

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Le categorie A, B e D costituiscono potenziali elementi di rischio per le pavimentazioni storiche (vedi scheda relativa n. 2.5.13) e, per il patrimonio arboreo urbano (scheda n. 2.2.7). La categoria C inoltre può interferire direttamente e negativamente nella percezione degli ambiti vincolati.

##### ***Categorie compatibili di trasformazione***

^ *Categorie A, B, D:*

- Ripristino integrale delle superfici sovrastanti gli interventi con gli stessi materiali nel rispetto assoluto delle tecniche di messa in opera primitiva (secondo le indicazioni della scheda 2.5.13);
- Nel caso di taglio di alberi si provveda alla sostituzione con esemplari in ugual numero, e della stessa specie riguardo a quelli asportati, di età adeguatamente adulta.

^ *Categoria C:*

- la successione degli elementi di sostegno sia dislocata in modo da preservare eventuali visuali di: monumenti, chiese, corsi d'acqua (fiumi, canali);
- non siano danneggiati con attraversamenti i fondi interessati ubicando gli appoggi e conduttori dell'elettrodotto in fregio a confini o ad elementi fisici dei medesimi (recinzioni, percorsi veicolari);
- siano ripristinati a perfetta regola d'arte le superfici sovrastanti lo scavo per la posa dei sostegni della linea elettrica in progetto;
- nel caso di tagli di alberi si provveda a sostituire in egual numero e specie le eventuali essenze arboree abbattute, collocandole a dimora in sedime adatto;
- eventuali sostegni metallici dovranno essere tinteggiati in modo da raggiungere l'effetto del massimo mimetismo con l'ambiente circostante.

## **27. CARTELLONISTICA e INSEGNE**

### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

**ing. Franco Luraschi arch. Donatella Cattaneo arch. Francesca Porfiri avv. Diego Granata**  
sede operativa: via De Notaris,2 Venegono Superiore-VA tel. 0331 858619 e-mail: info@luraschifranco.it

Le insegne e iscrizioni commerciali storiche costituiscono un elemento di connotazione positiva degli edifici che le contengono, oltre che sotto l'aspetto figurativo, anche come memoria delle loro destinazioni originarie: in particolare per quelle che costituivano un sistema organico lungo i tracciati viari (stazioni, alberghi, locande, ecc.).

Oggi la crescente domanda di comunicazione commerciale - sia pubblicitaria generica, sia di indicazione dell'ubicazione degli spazi commerciali - ha configurato il fenomeno della cartellonistica come un elemento di forte connotazione dello spazio pubblico, spesso di segno negativo a causa del disordine complessivo generato dalla presenza di oggetti contrastanti per forme, dimensioni e colorazioni di forte impatto visivo.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### ***Elementi di vulnerabilità e di rischio***

Rischio di sostituzione sistematica delle insegne storiche con nuovi manufatti o mano-missione tramite scrostamenti e/o pitturazione delle facciate contenenti iscrizioni o graffiti.

Eccessivo disordine visivo negli ambiti vincolati causato dalla presenza invasiva di cartelloni pubblicitari e insegne commerciali non coordinate.

##### ***Categorie compatibili di trasformazione***

- Nelle aree soggette a specifico vincolo paesaggistico, norma generale è la limitazione della posa in opera di cartellonistica di ogni tipo pur tenendo presente l'esigenza della cartellonistica informativa che in ogni caso dovrà essere tale da non essere di nocimento al quadro ambientale;
- dovranno in particolare essere rispettate la corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle grandi visuali, dei coni ottici, degli intonaci di edifici monumentali, escludendo in ogni caso la collocazione di cartellonistica di grandi dimensioni il cui colore alteri la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente;
- ulteriore attenzione dovrà porsi per la posa di segnaletica pubblicitaria, per lo più luminosa, quali insegne di alberghi, supermercati, centri artigianali o commerciali, quando per la loro dimensione interferiscano con la lettura e la percezione dell'ambiente naturale circostante e con i profili edilizi storicamente consolidati.

### **Sezione III- SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI**

#### **Art. 132 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi**

1. La carta delle "classi di sensibilità paesaggistica" dei luoghi del territorio comunale (Tav. C05 a,b,c,d,e,f), che costituisce atto a valenza paesaggistica di dettaglio definisce la classificazione dei livelli di sensibilità/vulnerabilità paesaggistica del territorio comunale, quale sintesi del percorso di lettura e valutazione del paesaggio ai fini dell'applicazione delle disposizioni in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della LR. 12/05, in conformità alla DGR. 22/12/2011 n. IX/2727.

2. Il territorio comunale è articolato nelle seguenti classi di sensibilità paesaggistica (Tav. C05 a,b,c,d,e,f):

1 = Sensibilità bassa (aree dell'edificato produttivo).

2 = Sensibilità media (espansione degli abitati e aree a contatto con classi superiori).

3 = Sensibilità alta (aree con valenze naturalistiche e ambientali, edifici rurali)

4 = Sensibilità molto alta (aree con emergenze naturalistiche e paesaggistiche, edifici rurali, edifici storici e di interesse testimoniale, edifici e nuclei storici, corsi d'acqua).

3. La classificazione di cui al c. 2 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito, condizione che non esime il progettista dal rilevare la prevalenza di vincoli paesaggistici specifici o la maggiore sensibilità del sito con conseguente passaggio alla classe superiore.

4. I progetti di opere da realizzare in ambiti non soggetti alle disposizioni del D. Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesaggistica in relazione alla diversificata sensibilità dei luoghi, definita dalla carta di cui al c. 1, che costituisce il livello minimo di sensibilità.

I criteri da applicare sono quelli di cui alla DGR. 22/12/2011 n. IX/2727, nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio del PTCP della Provincia di Varese, oltre alle presenti norme.

Qualora, in sede di verifica dell'incidenza paesaggistica del progetto, si evincano specifiche peculiarità del sito oggetto di intervento (visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro), è prescritto l'inserimento in una categoria di maggiore sensibilità.

5. Non sono soggetti alla valutazione di impatto paesaggistico dei progetti, gli interventi ricadenti nella seguenti classi:

1 = Sensibilità paesistica bassa (aree dell'edificato produttivo).

### **Art. 133 – Aree a rischio archeologico**

1. Sono aree in cui sono stati rinvenuti reperti archeologici e sono pertanto da considerarsi a rischio archeologico. Le stesse sono perimetrate all'interno degli elaborati A03 del Documento di Piano, B01 e B04 a,b,c,d,e,f, del Piano dei Servizi, C04 a,b,c,d,e,f del Piano delle Regole.

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, di segnalare l'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.

Sono escluse da tale prescrizione le opere di scavo di sepoltura all'interno del cimitero moderno che sorge attorno a San Martino se corrispondenti a tombe già esistenti.

3. Le modalità dell'avviso, che dovrà essere inoltrato sia per lavori in proprietà pubblica sia privata che prevedano scavi per la realizzazione di fabbricati, box interrati, ampliamenti di edifici esistenti, superiori a 70 cm di profondità, sono le seguenti.

La comunicazione dovrà essere inviata (per posta o via fax) alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia via E. De Amicis 11, 21024 Milano, fax. 0289404430 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 essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere o dell'architetto 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 si chiede l'invio del progetto completo, dal momento che questo contiene elementi relativi agli alzati la cui valutazione non è di competenza di questo ufficio.

## **TITOLO IX - RETI E INFRASTRUTTURE URBANE**

### **Sezione I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

#### **Art. 134 - Rete stradale**

1. Nell'ambito del PGT, la classificazione delle strade è definita dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi con riferimento alle disposizioni del D. Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e del DPR. 16/12/1992 n. 495 e smi, ovvero degli Enti proprietari relativamente alle strade non comunali.

La definitiva classificazione delle strade e il suo aggiornamento, con conseguente eventuale variazione delle fasce di rispetto, è operata mediante il Piano Urbano del Traffico redatto ai sensi del D. Lgs. 285/1992 e smi.

2. Le indicazioni del Piano delle Regole relative alle strade di previsione e a quelle esistenti, da potenziare secondo le indicazioni di cui all'Art. 136, hanno valore vincolante per quanto riguarda lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato, degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale.

3. Nella progettazione delle nuove strade, come per l'adeguamento di quelle esistenti, si applicano le disposizioni di cui al DM. n. 6792/2001 e s.m.i. "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*" e nel DM. 19/4/2006 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali*". Ad integrazione della normativa citata, dovrà essere applicato quanto previsto dal DM. n. 557/1999 "*Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili*".

4. La sezione trasversale minima delle strade urbane esistenti, da adeguare, e nuove da realizzare, non potrà essere inferiore a quella indicata nella cartografia del Piano delle Regole e dei Servizi. Per *sezione stradale*, si intende quella costituita dalla carreggiata, dalle banchine laterali e dai percorsi pedonali, oltre alle eventuali aiuole verdi alberate, aree di sosta laterali, percorsi ciclabili, realizzabili nella fascia di arretramento stradale di cui all'Art. 136.

Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle definite dalla sezione sopracitata, possono essere ammesse per tratti di strada interni al centro abitato o con fronte edificato continuo e a fondo cieco ovvero strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie.

La viabilità urbana a fondo cieco dovrà essere dotata di adeguata piazzola per la manovra di ritorno.

5. Ove non diversamente indicato nel Piano delle Regole, negli ambiti di trasformazione e nel tessuto di recente formazione, la larghezza minima delle nuove strade comunali non può risultare inferiore a m. 8,00, comprensiva di un marciapiede della larghezza minima di 1,50 m., oltre a eventuali parcheggi laterali.

La larghezza minima delle strade locali esterne al Tessuto di recente formazione, non deve essere inferiore a 7,00 m.

La larghezza minima delle nuove strade private, non deve essere inferiore a 4,50 m, oltre ad eventuali stalli di parcheggio.

6. In corrispondenza delle intersezioni stradali lungo la viabilità comunale, nel caso in cui la larghezza della strada compresi i marciapiedi sia inferiore ai 9,00 m, nella costruzione di recinzioni e di nuovi edifici deve essere realizzato uno smusso d'angolo costituito da un arretramento di almeno 3,00 m per ogni lato.

## **Art. 135 - Percorsi ciclabili**

1. La cartografia del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole indica i principali percorsi pedonali e ciclabili aperti al pubblico, privati con servitù di passaggio, pubblici o di uso pubblico, con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con progetto definitivo, senza che eventuali traslazioni, fermo restando la necessità di connessione, costituiscano variante al PGT.

Altri percorsi potranno essere individuati negli interventi di attuazione del PGT o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in cessione gratuita e realizzata a scomputo di oneri, o costituire servitù di pubblico passaggio, oltre ad interventi di compensazione di cui all'art. 8.13.

I percorsi esistenti sul territorio comunale e soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi, ma devono essere mantenuti in efficienza, e ove necessario mantenuti o recuperati.

I percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere modificati qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo. Tale modifica, se condivisa dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere sancita mediante stipula di atto registrato e trascritto vincolante all'uso pubblico.

2. La sezione dei percorsi ciclabili, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno 2,50 m per due sensi di marcia e 3,00 m nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solamente nei tratti condizionati dalla presenza di edifici e comunque non inferiore a 2,00 m per due sensi di marcia.

La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di 1,20 m, solamente in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di 1,20 m.

3. I percorsi ciclabili, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello o da apposita segnaletica.. Nel caso di dislivello, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planialtimetrica delle superfici, si dovrà assicurare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

La pavimentazione dei percorsi pedonali deve garantire una superficie continua, non sdruciolevole.

4. Per la progettazione e realizzazione dei percorsi ciclabili si applicano i criteri stabiliti dal "Manuale per la realizzazione delle rete ciclabile regionale".

## **Art. 136 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario**

1. Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade esterne all'ambito del TUC e del Centro Abitato definito ai sensi Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/1992 e smi), sono indicate nella cartografia del Piano delle Regole, la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/1992 e smi), in relazione alla classificazione della rete stradale provinciale, regionale e statale.

Per la realizzazione di nuove edificazioni e recinzioni ovvero il ripristino di quelle esistenti, l'Ufficio Tecnico comunale assegna i punti fissi di allineamento, funzionali alla messa a disposizione delle superfici necessarie alla realizzazione della *sezione stradale* prevista negli elaborati grafici del P.G.T., privilegiando ove possibile e compatibile con il tracciamento della sede stradale, l'utilizzo di aree non recintate e non edificate.

2. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e nelle fasce di arretramento stradale, non possono essere edificate, ma concorrono alla determinazione dell'edificabilità complessiva realizzabile sul lotto di appartenenza.

In concomitanza al rilascio/decorrenza di titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi, devono essere rese disponibili gratuitamente le aree necessarie per l'adeguamento delle sedi stradali pubbliche, con le modalità che saranno definite dal Comune.

3. Negli ambiti assoggettati a Piani Attuativi ovvero PII, gli interventi di sistemazione e manutenzione delle fasce di rispetto stradale e delle fasce di arretramento stradale sono a carico degli attori.

4. Le fasce di rispetto ferroviario di cui al DPR. 735/1980 sono indicate nella cartografia del PR, all'interno e all'esterno del territorio urbanizzato; la loro profondità non può essere inferiore a 30,00 m, misurati dal binario più esterno, salvo deroghe concesse dall'Ente competente.

5. Le fasce di rispetto stradale e ferroviario sono destinate alla tutela delle infrastrutture esistenti, nonché al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, corridoi ecologici, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, attrezzature di arredo urbano, interventi di compensazione ambientale.

Sono ammessi gli usi seguenti:

**a. Reti tecnologiche e relativi impianti**

**ing. Franco Luraschi arch. Donatella Cattaneo arch. Francesca Porfiri avv. Diego Granata**  
sede operativa: via De Notaris,2 Venegono Superiore-VA tel. 0331 858619 e-mail: info@luraschifranco.it

- b. Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- c. Mobilità veicolare
- d. Attrezzature per il trasporto
- e. Parcheggi pubblici in sede propria

Sono confermati gli usi in atto alla data di adozione degli atti del PGT.

Non sono ammesse destinazioni d'uso non comprese tra quelle ammesse.

**6. Prescrizioni particolari:**

La distanza dalle strade all'esterno del centro abitato è prescritta dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve più precise prescrizioni dettate dal PGTU e dal relativo Regolamento Viario Comunale, se vigenti, ovvero dalle norme del PR o definite dai Piani Attuativi.

7. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, legittimamente autorizzati, ricadenti entro le fasce di rispetto sono consentiti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, demolizione.

8. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature, nelle fasce di rispetto stradale e nelle fasce di arretramento stradale, si applicano le disposizioni del Codice della Strada e relativo Regolamento di applicazione.

9. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative al sistema rurale, paesistico, ambientale.

## **Art. 137 - Passi carrai**

1. Per passo carrabile si intende l'insieme delle opere e degli apprestamenti atti a collegare un'area privata laterale, idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli, ad un'area aperta all'uso pubblico.

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Senza la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada non possono essere realizzati nuovi accessi né nuovi innesti di strade soggette a uso pubblico o privato.

2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minore traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna o esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una adeguata visibilità.

Per le strade urbane deve essere assicurata la distanza minima di 12,00 m dagli angoli delle strade.

Nel caso in cui il passo carrabile sia di pertinenza di aree o di edifici per la sosta aventi capienza superiore a 50 posti auto, la distanza minima dall'intersezione è di 20,00 m.

I passi carrabili delle aree e degli edifici per la sosta aventi capacità fino a 15 posti auto devono assicurare una larghezza minima di 3,50 m.

Nelle nuove costruzioni destinate a residenza, la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,50 m e non superiore a 5,00 m.

Nelle nuove costruzioni destinate ad attività produttive, la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 4,50 m e comunque determinata in funzione dell'accessibilità alle pertinenze private senza arrecare ostacolo al traffico.

4. La distanza minima tra due passi carrai contigui non deve essere inferiore a 2,00 m.

Gli accessi carrai esistenti devono essere adeguati alle presenti disposizioni nel caso di interventi di:

- nuova edificazione, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione.

- cambio d'uso, riorganizzazione o eventuale modifica dell'attività produttiva, compresi i casi di subentro di attività lavorative, comportanti un aumento dell'impatto sul traffico di autovetture e/o mezzi pesanti. Sono ammesse deroghe nei casi in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, oltre che nei casi ove sia necessario perseguire il rispetto di canoni compositivi di facciata presenti in immobili siti nel centro storico o in edifici di valore storico, architettonico, monumentale.

5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra il cancello di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata, o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello diverso da quello di accesso, non deve essere inferiore a 4.50 m, al netto dello spazio di marciapiede pubblico, quando presente, fatte salve deroghe ammesse dal Codice della Strada.

6. Quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono essere adeguati alle normative di prevenzione incendi ed avere le seguenti caratteristiche minime:

- pendenza non superiore al 20%, superficie antisdrucchiolevole.
- larghezza della carreggiata 3,00 m nei tratti a senso unico e, nel caso di più di 5 posti auto, se a doppio senso di marcia, 4,50 m.

7. Per interventi su edifici esistenti, i cancelli o le porte di accesso, qualora direttamente prospicienti su pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di ingresso/uscita dei veicoli su essa, dovranno essere automatizzati con comando di apertura a distanza e dotati di idonei dispositivi per garantire la sicurezza degli utenti della strada (specchi, telecamere, ecc.).

8. Nelle strade locali, classificate dal Piano dei Servizi, ovvero individuate dal Comune con separati atti, il cancello può essere installato sull'allineamento della proprietà, con esclusione delle aree destinate a marciapiede, a condizione che lo stesso sia dotato di sistema automatizzato di apertura a distanza e purché, nelle nuove costruzioni e ove possibile nelle ristrutturazioni, sia realizzato uno spazio piano di 4.50 m. di lunghezza, posto all'interno della proprietà, in diretta adiacenza al cancello.

## **SEZIONE II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI – CIMITERI**

### **Art. 138 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto**

1. La cartografia del Piano delle Regole individua con apposite grafie gli elettrodotti esistenti e le relative le fasce di rispetto ottenute dalla proiezione a terra delle isolinee nel punto più esterno delle curve stesse, ai sensi del DPCM 8/7/2003, di cui di cui allo Studio delle "Analisi campo Elettromagnetico - Calcolo delle fasce di rispetto ai sensi del DPCM 8/7/03 - DM. 29/5/08 - Norme CEI 106/11 e 211/4", che costituisce parte integrante delle norme del Piano delle Regole.

2. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

3. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.

4. Per ogni richiesta di interventi edilizi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela nazionali e regionali. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'edificio oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto necessarie a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto.

5. In relazione alle fasce di rispetto riportate nella cartografia del PR, devono essere valutate le seguenti situazioni:

**a.** edifici posti all'esterno delle fasce di cui al c. 2.

**b.** edifici posti all'interno delle fasce di cui al c. 1.

Per la situazione di cui alla lettera **a.** non sono richiesti ulteriori adempimenti.

Per la situazione di cui alla lettera **b.** è richiesta la determinazione di una sezione della fascia di rispetto nel punto di edificazione per verificare che la costruzione in progetto risulti esterna all'isolinea a  $3\mu T$ .

**6.** La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP vigente.

### **Art. 139 - Oleodotti e relative fasce di rispetto**

**1.** I proprietari dei fondi interessati dal passaggio di condotte per oleodotti sono soggetti alle relative servitù e seguenti prescrizioni:

**a.** La striscia di area oggetto di servitù deve essere lasciata libera da costruzioni e piante d'alto fusto.

**b.** Devono essere assicurate le condizioni per l'utilizzo pieno della servitù.

Eventuali recinzioni attraversanti il tratto di servitù dovranno essere realizzate secondo le specifiche tecniche della Società proprietaria dell'oleodotto.

### **Art. 140 - Metanodotti e relative fasce di rispetto**

**1.** I proprietari dei fondi entro cui sono posate condotte per metanodotti, per qualsiasi opera da realizzare che possa interferire sul condotto e sulle relative fasce di rispetto/sicurezza, devono preventivamente ottenere il nulla-osta scritto da parte della Società proprietaria.

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte, da un minimo di 10,00 m (dieci) ad un massimo di 20,00 m (venti) per lato del condotto, misurate ortogonalmente dall'asse dello stesso.

**2.** La cartografia del Piano delle Regole indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono definite dal Gestore in funzione delle caratteristiche di esercizio delle condotte.

**3.** Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di Permesso di Costruire ovvero DIA, di contattare l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al DMI. 24 novembre 1984 e s.m.i.

### **Art. 141 - Impianti depurazioni e relative fasce di rispetto**

**1.** Deve essere assicurata una fascia di rispetto, pari ad almeno 100,00 m., dagli impianti di trattamento dei reflui a cielo aperto.

In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.

E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici che comportano la permanenza anche temporanea di persone.

Nelle fasce di rispetto sono consentiti:

**a.** l'attività agricola con l'esclusione delle attività specializzate anche se non richiedono specifici edifici.

**b.** interventi di compensazione ambientale.

### **Art. 142 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale**

1. Le aree cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione ed il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi.  
E' ammesso inoltre l'attività di vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico).

2. L'uso delle aree cimiteriali è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria e dalle altre norme speciali vigenti in materia e dal Piano Cimiteriale redatto ai sensi del RR 6/2004.

3. Nelle fasce di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di manufatti, funzionali alle attività di cui al c. 1, nel rispetto di H = m 4,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

4. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del RD. 1265/1934 e del DPR. 10/09/1990 n. 285.

In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.

E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici connessi all'attività cimiteriale.

Nelle fasce di rispetto sono consentiti:

- a. l'attività agricola con l'esclusione delle attività specializzate anche se non richiedono specifici edifici.
- b. interventi di compensazione ambientale.

Per le fasce di rispetto si applicano altresì le disposizioni di cui all'Art. 8 del RM. 6/2004 così come modificato dal RM. 1/2007.

5. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente, e comunque nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 28 della L. 166/02.

### **Sezione III - IMPIANTI RADIO - RICETRASMITTENTI E RIPETITORI PER I SERVIZI DI TELECOMUNICAZIONE**

#### **Art. 143 - Norme per l'installazione degli apparati di trasmissione e di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive tradizionali e satellitari**

1. In applicazione della legge 249/97, art.3. comma 13 e s.m.i., su tutto il territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni in merito all'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radio televisive sia mediante i captatori tradizionali che mediante apparecchiature per trasmissioni satellitari.

2. Tutti gli immobili, anche se composti da più unità edilizie - anche se già esistenti - si debbono avvalere di antenne per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive - sia di tipo tradizionale che paraboliche - di tipo "collettivo".

3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

#### **Art. 144 - Collocazione dei captatori**

1. Sono vietate le installazioni di antenne (sia tradizionali che paraboliche) all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, su comignoli, entro giardini e cortili quando i captatori e i loro sistemi di sostegno siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

2. Le apparecchiature devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, le antenne andranno posizionate ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderle visibili dal piano strada.
3. Le sole antenne paraboliche dovranno rispettare il profilo del tetto: è cioè vietato che queste sporgano oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno proporsi soluzioni alternative tendenti alla minimizzazione dell'impatto visivo.
4. E' vietata - a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubblici - l'installazione di antenne di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico - artistico, nonché in contrasto o che contrastino con l'armonia ambientale e paesaggistica, avuto riguardo anche per i coni visivi di "lunga distanza". Restano salve le norme che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico.

### **Art. 145 - Norme estetico morfologiche**

1. Le antenne paraboliche devono avere le minori dimensioni possibili in relazione ad un corretto livello di segnale ricevuto.  
Esigenze particolari, da dimostrarsi attraverso idonea documentazione, che dovessero richiedere dimensioni dell'antenna parabolica superiori ad un Ø di 120 cm., saranno valutate singolarmente dall'Amministrazione e daranno luogo ad emissione di nulla osta esplicito.
2. Le antenne paraboliche devono presentare una colorazione superficiale che deve armonizzarsi con quella del manto di copertura.
3. Le antenne devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza degli impianti.

### **Art. 146 - Necessità di atto autorizzativo – controlli**

1. Salva la presenza di vincolo storico-ambientale specifico, la posa e l'installazione di antenne ad uso privato non è soggetta a DIA o a concessione edilizia.
2. Nel caso di installazione di antenne tradizionali o paraboliche non conformi alle presenti norme, l'Amministrazione comunale intima l'adeguamento, procedendo, in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse.
3. Sono fatti salvi i provvedimenti del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del T.U.E.L. n. 267/2000.

## **Sezione IV - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA**

### **Art. 147 - Oggetto**

1. Il presente Titolo individua specifici criteri concernenti l'installazione di impianti e strutture di comunicazione elettronica, nonché la loro localizzazione ed inserimento sul territorio comunale al fine di assicurarne il corretto insediamento urbanistico, paesistico e territoriale.
2. Per strutture di comunicazione elettronica si intendono tutte le sorgenti, specificate all'art.2 della L. 36/2001, come di seguito indicato:
  - a. impianti radioelettrici e radio trasmettenti;
  - b. ripetitori di servizi di comunicazione elettronica;
  - c. stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS;

d. reti di diffusione, distribuzione e contribuzione e completamento degli impianti di cui ai tre punti precedenti.

3. Il presente Titolo ha inoltre per oggetto la disciplina edilizia, il tipo di provvedimento, le fasi del procedimento, le modalità realizzative e quant'altro specificatamente riguardi l'installazione ed il controllo di impianti radioelettrici e di radiotelecomunicazione di cui sopra.

4. Sono escluse dall'ambito delle presenti norme, le tipologie di apparecchi e dispositivi per i quali non vi è emissione di campo elettrico, magnetico ed elettromagnetico, il presente regolamento non trova, inoltre, applicazione in relazione agli impianti per i quali le emissioni avvengono per scopo diagnostico, terapeutico o di pubblica sicurezza.

### **Art. 148 - Ambito di applicazione**

1. La disciplina di cui al presente Titolo costituisce attuazione dei disposti di cui all'art.8, comma 6, L. 22/02/2001 n.36, nonché delle disposizioni di cui alla L.R. 11/05/2001 n.11, al Regolamento Regionale 19/11/2001 n.6, alla Direzione della Giunta Regionale n. VII/7351 dell'11/12/2001 al DPCM 8/07/2003 e, da ultimo, al D.lgs 1/08/2003 n.259.

2. Sono soggetti alla disciplina di cui ai successivi articoli, gli impianti finalizzati alla trasmissione di segnali per le seguenti attività:

- a. trasmissioni radiofoniche;
- b. trasmissioni televisive;

- c. comunicazioni mediante telefonia fissa;
- d. comunicazioni mediante telefonia mobile;
- e. servizi di comunicazione elettronica;

### **Art. 149 - Definizione di impianto**

1. Si definisce impianto, ai fini dell'applicabilità delle presenti norme, l'insieme di tutti gli elementi meccanici, elettrici e radioelettrici che risultino tra loro interconnessi e funzionali alla sua realizzazione quali:

- a. sostegni: elementi variabili per forma e dimensioni;
- b. antenne e parabole: elementi verticali o orizzontali sviluppati sia in superfici convesse o concave, sia lineari o reticolari, di forma e dimensioni variabili, per la trasmissione o ripetizione di segnali via etere.
- c. sale apparati: spazio comunque contenuto o circoscritto da involucro strutturale costruito o prefabbricato destinato a contenere o proteggere apparati tecnologici funzionali all'impianto.

### **Art. 150 - Localizzazione degli impianti**

Conformemente a quanto stabilito dall'art.4 delle L.R. n.11/2001 e della deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7531 dell'11/12/2001, al fine dell'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, il territorio comunale e' ripartito nelle seguenti aree e siti:

**AREA 1** : e' l'insieme delle parti di territorio comunale che, una per ciascun centro o nucleo abitato, e' singolarmente delimitato dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità e i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato.

**AREA 2** : è la parte di territorio comunale non rientrante nell'area 1.

**AREA 3** : e' l'area individuata dal vigente PGT quale area espressamente deputata all'insediamento degli impianti di telecomunicazione e la radiotelevisione.

**EDIFICI E SITI DI PARTICOLARE TUTELA** : sono gli edifici e le relative aree e strutture di pertinenza adibiti ad asili, scuole, strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, oratori, parchi gioco e centri sportivi, case di cura e residenze per anziani, nonché strutture similari alle precisate.

### **EDIFICI E SITI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

La suddetta ripartizione è meglio individuata nella tavola B05 del Piano dei servizi.

E' fatto divieto di installare gli impianti di cui al precedente art.148 in corrispondenza degli edifici e dei siti di particolare tutela, come definiti al comma 1.

Allo scopo di tutelare gli edifici ed i siti di interesse storico, artistico e paesaggistico-ambientale di cui al precedente comma 1, e' fatto divieto di installare gli impianti di cui al precedente art. 148 in corrispondenza degli edifici e siti medesimi ed entro una fascia di m. 80 misurata topograficamente, lungo i confini di proprietà degli edifici ed i confini che delimitano l'area di interesse paesaggistico-ambientale.

Ferme restando le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3, nelle aree 1 e 2, come definite al comma 1 che precede, è consentita l'installazione degli impianti nel rispetto dei seguenti criteri:

- **in area 1:** è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla LR 11/01, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.;
- **in area 2:** è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/01.

In ogni caso, gli impianti di telecomunicazioni e la radiotelevisione dovranno essere installati in appositi siti preventivamente individuati nell'apposito Piano delle localizzazioni, adottato ai sensi dell'art.4 LR 11/2001 e dell'art.8, comma 6, L. 36/2001, nel rispetto delle presenti norme regolamentari e delle vigenti disposizioni statali e regionali che disciplinano la materia e tenuto conto che il vigente PRG individua l'**area 3** quale area espressamente deputata all'insediamento degli impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione, la quale dunque costituisce l'area in cui deve prioritariamente valutarsi la possibilità dell'installazione degli impianti, compatibilmente con le esigenze del servizio di telecomunicazione radiotelevisione.

### **Art. 151 - Piano delle localizzazioni ed obiettivi di qualità**

I gestori di reti di telecomunicazioni ed i titolari di impianti devono presentare al Comune ed all'ARPA il piano di localizzazione degli impianti, ovvero il progetto di installazione di impianto, contenente la mappa completa e le caratteristiche tecniche degli impianti esistenti e da realizzare, nel rispetto delle aree idonee e delle prescrizioni di cui all'art.149 che precede. Il piano dovrà descrivere lo sviluppo o la modificazione dei sistemi gestiti, privilegiando il sistema della collocazione in un unico sito e particolarmente nell'area 3 che il vigente PRG prevede come deputata all'installazione degli impianti di cui al presente regolamento.

Sulla base di questi dati l'Amministrazione comunale, sentite le competenti commissioni consiliari, promuove iniziative di coordinamento e razionalizzazione della distribuzione delle strutture di comunicazione elettronica al fine di conseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione, compatibilmente con la qualità del servizio offerto dai sistemi stessi. Pertanto l'Amministrazione provvede alla redazione e all'aggiornamento della mappatura dei siti, nel rispetto dei limiti di esposizione fissati dalla normativa vigente nonché degli adempimenti previsti dal presente regolamento.

Il piano di localizzazione degli impianti, ovvero il progetto di installazione di impianto, verrà affisso all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi e pubblicato sul sito internet del comune, affinché nei successivi 15 giorni possano essere presentate osservazioni e/o memorie.

L'Amministrazione Comunale, entro 15 giorni, dal ricevimento delle osservazioni e/o memorie sul piano di localizzazione degli impianti, ovvero sul progetto di installazione di impianto, e dei relativi pareri, provvederà ad esaminare il piano e/o il progetto stesso in sede di Commissione Ecologica e della Commissione del Paesaggio.

Costituisce obiettivo di qualità del Comune di Venegono Superiore l'individuazione di localizzazioni alternative a quelle che attualmente ricadono in corrispondenza di strutture sensibili di cui all'art.4, comma 8, della L.R. n. 11/2001 alla data delle presenti norme, tenendo conto della particolare densità abitativa, della presenza di infrastrutture o di servizi ad alta densità di utilizzo, nonché dello specifico interesse storico architettonico o paesaggistico -ambientale.

In sede di approvazione del Piano di localizzazioni, la Giunta comunale provvederà, ove necessario, ed in funzione delle modifiche della situazione verificatesi in corso d'anno rispetto le strutture sensibili già censite, al periodico aggiornamento delle tavole allegate al suddetto piano, ferma restando, in ogni caso, la delimitazione delle Aree 1, 2 e di particolare tutela di cui all'art.149.

### **Art. 152 - Misure di cautela e protezione della popolazione**

Tutte le installazioni (sia nuove, sia esistenti, ivi comprese le modifiche di impianti esistenti devono rispettare i limiti ed i valori imposti dalla normativa statale, D.P.C.M. 8 luglio 2003, n. 11719, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 28/08/2003, n. 199, e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Art. 153 - Coubicazione e condivisione di infrastrutture**

In presenza di richieste di nuove installazioni previste in luoghi vicini tra loro o in luoghi vicini ad altri impianti esistenti, i gestori devono prendere in considerazione misure di condivisione delle infrastrutture impiantistiche, in modo tale da minimizzare gli impatti ambientali e contenerne la loro diffusione sul territorio. I supporti verticali devono avere un'altezza tale da garantire che l'area di maggiore potenza elettromagnetica non interferisca con eventuali edifici all'intorno, sono fatti salvi i disposti normativi e le relative procedure autorizzative in materia di sicurezza del volo degli aeromobili.

In fase di definizione del Piano di localizzazione di cui all'art.151, il Comune intraprenderà le opportune iniziative per promuovere accordi con i gestori.

### **Art. 154 - Titoli abilitativi all'installazione degli impianti**

La realizzazione degli impianti di cui all'art. 148 o la modifica di quelli esistenti è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui al presente regolamento e, ove necessario, al conseguimento - nell'ambito del medesimo procedimento - di titolo abilitativo, secondo le normative statali, regionali o comunali vigenti in materia di trasformazione edilizio-urbanistica del territorio.

Restano ferme le eccezioni stabilite all'art.2, commi 2 e 4, della L.R. n. 11/2001.

### **Art. 155 - Procedimento Amministrativo**

L'installazione di nuove infrastrutture e nuovi impianti e la modifica di quelli esistenti, dovrà essere sottoposta alle procedure di cui alla L. n. 36/2001, alla L.R. n. 11/2001, al D. Lgs. n. 259/2003 e successive modifiche ed integrazioni, da coordinarsi opportunamente - ove necessario ed in funzione della rilevanza edilizio-urbanistica dell'intervento - con i disposti di cui al DPR 380/2001, ove compatibili.

L'istruttoria delle pratiche finalizzate al conseguimento dei titoli abilitativi e all'emissione del provvedimento finale è di competenza dell'Area Tecnica, che procederà alla verifica e/o all'acquisizione dei pareri previsti dalle disposizioni vigenti in materia di sanità pubblica e tutela ambientale, facendo ricorso all'Istituto della Conferenza dei Servizi, anche interna all'Amministrazione Comunale, con parere obbligatorio dell'Area tecnica gestione del territorio e dello Sportello Unico per le imprese, nonché dell'Attività Patrimonio nel caso di impianti ricadenti su aree di proprietà comunale.

### **Art. 156 - Soggetti legittimati**

Sono legittimati ad ottenere il titolo abilitativo, secondo i criteri di cui al presente regolamento, i gestori degli impianti di cui all'art.3 comma 2, in quanto titolari di concessioni statali, ovvero le società realizzatrici dell'impianto munite di specifico titolo rilasciato dal rispettivo gestore.

### **Art. 157 - Contenuti dell'istanza**

La richiesta di autorizzazione per l'installazione degli impianti, o la Denuncia di inizio attività, deve contenere, oltre a tutti i dati tecnici specifici previsti dalla normativa vigente in materia (con particolare riguardo all'art.7 della Legge Regionale n. 11/2001), tutti i seguenti dati:

- a.** generalità del richiedente o del legale rappresentante per i soggetti diversi dalle persone fisiche;
- b.** generalità e sede legale della proprietà dell'eventuale struttura di supporto su cui viene installato l'impianto;
- c.** dimostrazione della legittimazione attiva di cui al precedente articolo 10);
- d.** atto di assenso dei proprietari dell'area secondo i disposti del Codice Civile;
- e.** generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine e del Collegio professionale di appartenenza;

**Piano di Governo del Territorio del Comune di Venegono Superiore  
C07 - Norme Piano delle Regole**

- f.** ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con indicazione specifica:
- della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, storico/artistico, sismico, ecc.) che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- g.** parere favorevole da parte dell'Ente competente, come disposto dall'art.7 della L.R. n. 11/2001;
- h.** provvedimenti espressi dagli enti preposti alla tutela dei vincoli, ivi compreso il giudizio di compatibilità ambientale previsto dall'art.4, comma 1, lettera e) della L.R. 3.9.1999 n.20 ove previsto;
- i.** atto di impegno relativo a:
- mantenimento delle originarie caratteristiche costruttive;
  - mantenimento della potenza di emissione e delle modalità di funzionamento previste nel progetto dell'impianto;
  - buona manutenzione dell'impianto, anche in caso di disattivazione temporanea;
  - rispetto dei tempi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di trenta giorni in caso di revoca della concessione statale, oppure disattivazione dell'impianto in conformità di eventuali contenuti contrattuali;
- j.** polizza fideiussoria a copertura degli oneri di smantellamento e ripristino ambientale, come di seguito quantificati:
- €. 2.500,00 per impianti realizzati su supporti esistenti e senza apparati in vista;
  - €. 5.000,00 per impianti realizzati su palo con sale apparati esterni per ogni singolo gestore in caso di condivisione;
- Qualora i lavori di smantellamento e ripristino ambientale, eseguiti in via sostitutiva dall'Amministrazione comunale, comportino spese di importo maggiore a quello garantito tramite polizza fidejussoria, il Comune, previa escussione della fidejussione medesima ed incameramento del relativo importo, si avvarrà per la differenza nei confronti del soggetto resosi inadempiente;
- k.** relazione tecnica illustrativa;
- l.** documentazione fotografica relativa all'immobile oggetto di intervento ed estesa al suo intorno;
- m.** fotomontaggio dell'impianto sul contesto in cui viene ad essere inserito;
- n.** opportuni elaborati grafici, in triplice copia, comprensivi di:
- planimetria prospetti e sezioni relativi allo stato di fatto, di comparazione e di progetto, in scala non inferiore a 1:100;
  - pianta relativa alla copertura dell'edificio, debitamente quotata, con l'indicazione della destinazione d'uso dei locali, degli ingombri e degli apparecchi tecnologici;
  - particolare costruttivo con indicazione dei materiali relativi al contesto e con particolare indicazione delle soluzioni adottate per la mitigazione dell'impatto ambientale;
- o.** planimetria relativa all'area di intervento con raggio di almeno 300 metri dagli impianti da installare, prospetto e sezioni in scala non superiore a 1:2000, con l'indicazione degli edifici presenti o in costruzione, evidenziandone le altezze, ed indicando le intersezioni di tutto il campo elettromagnetico prodotto con le direzioni di massimo irraggiamento in tutte le posizioni accessibili alla popolazione con permanenza superiore alle 4 ore;
- p.** caratteristiche di irradiazione degli impianti, quali: diagramma angolare di propagazione orizzontale e di irraggiamento, comunque in conformità ai disposti dell'allegato B), lettera b) ed e), della L.R. 11/2001;
- q.** dichiarazione di conformità delle caratteristiche di irraggiamento degli impianti alla normativa vigente, sottoscritta da un tecnico competente in materia (ingegnere e/o perito in telecomunicazioni);
- r.** dichiarazione di staticità della struttura a firma di ingegnere abilitato;
- s.** dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienicosanitarie ed in materia di impiantistica, ivi comprese le disposizioni in materia di navigazione aerea;
- t.** luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- u.** indirizzo esatto dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

## **Art. 158 - Istanza di voltura**

1. Nell'ipotesi di voltura del provvedimento autorizzativo, la relativa istanza, o comunicazione, deve essere accompagnata da copia dell'atto ministeriale con cui e' stata trasferita la titolarità di diritto che ha costituito il presupposto per la legittima realizzazione dell'impianto medesimo, di cui all'art.12, ed il subentro nella presentazione di garanzie ed assunzione di responsabilità di cui all'art.11 lettera i. e J..

## **Art. 159 - Caratteristiche degli impianti**

1. Fermo restando i limiti imposti dalla vigente normativa e dalla relativa disciplina attuativa, la progettazione, la realizzazione nonché la modifica degli impianti di cui all'art. 147 del presente regolamento deve avvenire utilizzando le migliori tecnologie disponibili, in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile, e al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione, nonché applicando le disposizioni di cui all'art.7.

In tutto il territorio comunale la realizzazione di tralicci e' limitata dalle esigenze tecnico-strutturali se accuratamente documentate nella realizzazione tecnico illustrativa, in cui dovrà essere dimostrata la necessità di realizzazione di strutture a traliccio. In ogni caso è vietata, su dette strutture, l'apposizione di impianti pubblicitari di qualsiasi genere e dimensione.

Si prescrive:

- l'impiego di materiali coerenti con quelli degli edifici interessati;
- l'utilizzo di colori in gamma cromatica compatibile ed affine con le colorazioni degli edifici adiacenti e circostanti;
- l'applicazione di tecniche di mimetizzazione nei contesti di cui sopra e sulle aree libere.

Nel caso in cui si rendesse necessario il ricorso a pali di altezza pari o superiore a mt.20, tali sostegni dovranno prevedere l'inserimento ove ritenuto necessario in relazione alla natura dell'area- di strutture tecnologiche di servizio collettivo, funzionali alle necessità del contesto, quali fari di illuminazione, o impianti di video sorveglianza etc.

E' comunque possibile la realizzazione di nuovi elementi architettonico-formali idonei a contenere e mimetizzare le strutture costitutive dell'impianto, purché vengano rispettate le prescrizioni di cui sopra, e purché consentito dalla normativa urbanistico- edilizia vigente.

## **Art. 160 - Impianti comportanti occupazione temporanea di spazi pubblici o soggetti ad uso pubblico**

Qualora la realizzazione di nuovi impianti comporti la temporanea occupazione di porzioni di suolo pubblico, dovrà essere richiesta la relativa concessione, in conformità ai disposti dell'art.88 del D.Lgs. 253/2003 e successive modificazioni ed integrazioni, avuto riguardo alla disciplina contenuta nel regolamento comunale in materia di "applicazione del corrispettivo per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per la disciplina delle relative occupazioni" e/o alla disciplina comunale vigente per la manomissione di suolo pubblico, garantendo al contempo la presentazione di adeguate garanzie fidejussorie in relazione alla valutazione dei casi specifici, secondo quanto determinato dagli uffici competenti.

Tale istanza può essere contestuale all'inoltro della richiesta di autorizzazione o D.LA., oppure successiva; tale istanza, se contestuale, deve essere comunque completa della documentazione di cui all'art.157, unitamente ai riferimenti identificativi del procedimento avviato per l'installazione dell'impianto.

Fermo restando quanto disposto dal vigente Regolamento in materia di "applicazione del corrispettivo di occupazione degli spazi e delle aree pubbliche e per la disciplina delle relative occupazioni", la realizzazione di impianti che si relazionino con le infrastrutture viarie e/o di servizi alla viabilità e/o aree pubbliche o di uso pubblico, non deve arrecare, in ogni caso:

- intralcio, disagi, inconvenienti alla circolazione veicolare pedonale;
- diminuzione della possibilità di fruizione degli spazi da parte della collettività per le destinazioni proprie dell'area.

## **Art. 161 - Piani di risanamento**

Per quanto concerne le modalità e le procedure relative ai risanamenti degli impianti, si richiama quanto previsto dalla normativa vigente, con particolare riguardo ai disposti dell'art.9 della L.R. n.11/2001.

La necessità di ricondurre le emissioni degli impianti esistenti entro i limiti di esposizione vigenti deve risultare dalle rilevazioni di campo elettromagnetico effettuate dall'ARPA o da tecnici esperti incaricati dal Comune.

Entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, i titolari degli impianti situati in aree ove non è consentita l'installazione comunicano al Comune, secondo i disposti dell'art. 9 della L.R. n. 11/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, i propri piani di adeguamento alle disposizioni del presente regolamento.

Entro il 31 ottobre di ogni anno il Comune indica ai gestori gli impianti fissi già esistenti da sottoporre ad interventi finalizzati a ridurre l'impatto visivo. Entro il 31 dicembre dello stesso anno, i relativi progetti dovranno essere presentati al Comune. Su tali progetti si esprime la conferenza dei servizi interna, indipendentemente dal titolo abilitativo richiesto. L'autorizzazione dei programmi annuali delle installazioni, di cui al precedente comma è subordinata alla presentazione della documentazione tecnica di cui al precedente art. 157.

### **Art. 162 - Ultimazione dei lavori e messa in esercizio**

Il titolare dell'impianto deve comunicare per iscritto al Comune l'avvenuta ultimazione dei lavori, ovvero produrre certificato di collaudo, nel caso in cui il titolo abilitativo tenga luogo rispettivamente del permesso di costruire o di denuncia di inizio attività ai sensi del D.P.R. 380/2001. Il titolare è tenuto altresì a comunicare l'avvenuta messa in esercizio dell'impianto entro dieci giorni dalla data di attivazione.

### **Art. 163 - Funzioni di vigilanza**

L'esecuzione di opere in assenza, in parziale difformità o con variazioni essenziali del titolo abilitativo che tiene luogo del permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività ai sensi del DPR 380/2001 per la realizzazione di un impianto disciplinato dal presente regolamento, comporta l'avvio del relativo procedimento sanzionatorio da parte dell'Area Tecnica secondo le modalità ed i termini previsti per legge.

L'Amministrazione Comunale, nel periodo di funzionamento dell'impianto, ha la facoltà di avvalersi della collaborazione dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente per effettuare delle verifiche, per accertarsi e garantirsi che l'impianto rispetti i limiti di esposizione dei campi elettromagnetici, rispetti le misure di cautela, rispetti il mantenimento dei parametri tecnici dell'impianto dichiarati al momento del rilascio del titolo abilitativo. Il concessionario e/o gestore dovrà acconsentire l'accesso agli apparati per l'effettuazione delle suddette verifiche, i cui costi saranno a carico del gestore stesso.

Tale disposizione dovrà essere espressamente richiamata, quale prescrizione, nell'atto di permesso a costruire o denuncia di inizio attività.

L'inosservanza di obblighi di buona manutenzione dell'impianto e di quelli connessi allo smantellamento degli impianti ed al ripristino dello stato dei luoghi, a qualsiasi titolo o causa ascrivibili, anche in forza di disposizioni sopravvenute, comporterà, previo ordine a provvedere, in caso di inerzia dei destinatari, l'intervento sostitutivo d'ufficio del Comune con rivalsa diretta sulla cauzione prestata.

Sono fatti salvi i provvedimenti del Sindaco ai sensi dell'art.54 del T.U.E.L. di cui al D. Lgs. n. 267/2000.

### **Art. 164 - Entità delle sanzioni**

Salvo che il fatto non costituisca reato o più grave illecito amministrativo, ovvero sia comunque sottoposto a diversa disciplina sanzionatoria stabilita da leggi speciali (tra cui i disposti dell'art.12 della L.R. n.11/2001) la violazione delle disposizioni del presente regolamento è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria di €. 25,00 ad €. 500,00 come stabilito dall'art.7 bis del D:Lgs n.267/2000 e secondo le modalità di cui agli art.16 e 18 della legge 689/81.

Nel caso in cui il trasgressore non si avvalga della facoltà di pagamento in misura ridotta, riconosciutagli dal sopracitato art.16 della L. n.689/1981, la sanzione sarà determinata dal competente Dirigente dell'Area Tecnica in relazione alla gravità della violazione contestata, conformemente ai disposti dell'art.11 della L. n.689/81 e nel rispetto dei limiti massimi di seguito specificati:

- fino a €. 150,00 per violazione dell'art.7, comma I;
- fino a €. 350,00 per violazione degli artt.14 e 18;
- fino a €. 500,00 per violazione degli artt. 16 e 17, commi 3 e 4.

Qualora il fatto comporti altresì danneggiamenti materiali a core e/o luoghi, il trasgressore è tenuto al risarcimento dei danni arrecati, come da apposita perizia redatta dagli uffici tecnici comunali competenti, in collaborazione con la competente A.R.P.A. territoriale.

## **Sezione V – TUTELA DA INQUINAMENTO ACUSTICO, ELETTROMAGNETICO, GAS RADON E AMIANTO**

### **Art. 165 – Tutela da inquinamento acustico**

1. Nelle fasce di pertinenza acustica stradale delle strade SS394 e Sp 5, individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 e nelle fasce di pertinenza acustica ferroviaria, individuata ai sensi del D.P.R. 459/98 della linea ferroviaria, vige l'obbligo, prescritto dall'art. 8 della L.Q. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/2001, di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico per le nuove edificazioni.
2. Si ricorda inoltre che ai sensi dell'art. 8 della L.Q. 447/95 per la tutela dell'inquinamento acustico, vige l'obbligo di presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, redatta secondo i criteri e le prescrizioni del DGR 7/8313 (art. 4 e art. 5) dell'8/03/2002, per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive e commerciali, al fine della valutazione delle emissioni di rumore prodotte dalle attività future nell'ambiente esterno.
3. Si faccia riferimento allo specifico piano di settore: Classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi di Legge 26 Ottobre 1995 n°447, Legge Regionale 10 Agosto 2001 n°13, D.G.R. 12 Luglio 2002 n°7/97, stesura Settembre 2009.

### **Art. 166 - Edifici e manufatti ricadenti in fasce, isolati ed ambiti sottoposti alla protezione dall'inquinamento da rumore**

1. Per quanto attiene alle aree che sono latitanti a fonti di rumore, il presente P.G.T. prevede l'individuazione di un vincolo speciale per la protezione dall'inquinamento da rumore (contrassegnato con perimetro in tinta azzurra nell'azonamento del Piano delle Regole).

Entro le predette aree e sui manufatti esistenti, qualunque sia la loro destinazione, si applicano i seguenti disposti:

**a** - fino alla attuazione dei piani di risanamento ambientale della fonte originante il rumore ("piani di settore" redatti nei modi e nelle forme di cui alle corrispondenti leggi statali e regionali), il P.G.T. determina l'ampiezza delle fasce o gli isolati oggetto di cautele; una volta attuato il risanamento ambientale le fasce e gli isolati subiscono i necessari adeguamenti in riduzione;

**b** - in assenza di risanamento, nelle predette zone:

- la nuova edificazione o all'attivazione di destinazioni d'uso che comportano la presenza continua di persone per un periodo di tempo superiore alle 4 ore è subordinata alla contestuale presentazione di un progetto di "tutela passiva" dal rumore ed alla dimostrazione che gli interventi edilizi siano tali da definire condizioni di inquinamento fonico rispondenti alle disposizioni vigenti per gli edifici a destinazione residenziale;
- sono ammesse le opere edilizie di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R.12/05 e s.m.i. solo se finalizzate alla realizzazione di interventi che abbiano quale finalità quella di proteggere gli utenti dai rumori esterni,
- i limiti di cui ai precedenti alinea, e fino alla concorrenza degli indici planovolumetrici di zona, possono essere rimossi unicamente a fronte di un progetto specialistico, relativo all'intera proprietà e da presentare in allegato all'istanza edilizia, entro il quale si dia attuazione concreta alla messa in sito ed alla realizzazione di difese "passive" che comportano un effettivo innalzamento della qualità ambientale misurata entro l'edificio oggetto di intervento. Il progetto deve essere redatto da professionista abilitato.

In particolare:

- nelle zone di cui al presente comma devono essere rigidamente rispettati i requisiti previsti dal D.P.C.M. 5.12.1997 (in particolare l'allegato A - indice di isolamento acustico di facciata).
- qualsiasi intervento deve essere accompagnato da una valutazione previsionale di clima acustico risultante secondo le indicazioni dell'art. 8 - comma 2 - lettera e) della legge 447/95.

Indicazioni in merito alle "difese passive" possono essere tratte dal D.M. 29.11.2000.

Nelle aree indicate all'art. 3 del D.P.R. 459/98 i valori limite assoluti in immissione da infrastrutture esistenti da prendere in esame sono quelli riportati all'art. 5 del decreto stesso (comma 1); gli obiettivi da raggiungere con gli interventi non devono essere inferiori a quanto indicato al comma 3 del citato art. 5.

I "piani di settore" redatti nei modi e nelle forme di cui alle corrispondenti leggi statali e regionali, predisposti dall'Amministrazione comunale, possono dettare ulteriori prescrizioni che trovano applicazione quale specificazione delle presenti norme.

Se il risanamento ambientale della fonte di rumore comporta una riduzione delle fasce o degli isolati oggetto di cautele, le proprietà ed i manufatti esistenti passano automaticamente nella relativa "zona funzionale A06 e A07" e ad essi si applicano i disposti relativi contenuti nelle presenti norme.

### **Art. 167 – Tutela da inquinamento elettromagnetico**

Tutti gli interventi ricadenti in prossimità di elettrodotti ed impianti di radio telecomunicazione sono soggetti alla verifica della specifica normativa di settore.

### **Art. 168 – Tutela da inquinamento dovuto a gas radon e amianto**

Al fine della salvaguardia della salute umana si suggerisce di prenderne in considerazione le raccomandazioni della Comunità Europea (90/143/Euratom) di intraprendere azioni di risanamento per le abitazioni esistenti oltre il valore 400 Bq/mc e di porre come obiettivo di qualità per le nuove edificazioni il valore di 200 Bq/mc.

Con riferimento agli edifici e alle aree contenenti amianto, si richiamano le Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto (l.r. n. 17 del 29 settembre 2003) e il Piano Regionale Amianto Lombardia (PRAL), elaborato a seguito dell'art. 3 della l.r. n. 17 del 29 settembre 2003, è stato approvato con D.G.R. VIII/1526 del 22.12.05 e pubblicato sul BURL n. 3 - 2° supplemento straordinario del 17 gennaio 2006.

## **TITOLO X - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Sezione I - NORME TRANSITORIE**

#### **Art. 169 - Disciplina delle aree del Documento di Piano**

1. Gli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano, sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole, limitatamente agli interventi edilizi realizzabili, ai sensi del c. 2, in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata.

2. Nei casi disciplinati dal c. 1, sono sempre ammessi gli interventi di conservazione degli edifici esistenti fino alla manutenzione straordinaria, come definita dall'Art. 27, c. 1, lettera b) LR. 12/05 e smi., senza modifica della destinazione d'uso.

3. Per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano, nelle more di approvazione dei Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata, sono confermate le destinazioni d'uso e le attività in atto alla data di adozione degli atti del PGT.

4. Negli edifici esistenti asserviti ad attività produttive in atto alla data di azione del PGT, è ammesso l'insediamento di nuove attività in sostituzione di quelle preesistenti, se compatibili con la funzione prevalente nel contesto urbano di riferimento.

### **Art. 170 - Disciplina degli ambiti interessati da Piani Attuativi in itinere**

1. Per i PA approvati antecedentemente alla data di adozione del PGT si applicano i parametri stabiliti dalla convenzione sottoscritta.

Qualora la convenzione non venga sottoscritta entro la data di pubblicazione sul BURL dell'efficacia degli atti del PGT approvati, il PA viene dichiarato decaduto con le modalità di cui all'Art. 93 della LR. 12/05.

In tale evenienza, alle aree già interessate dal PA decaduto si applicano le disposizioni stabilite per l'ambito di riferimento definito dal Piano delle Regole.

### **Art. 171 - Interventi in corso di attuazione**

1. Si tratta di ambiti interessati da interventi edilizi in attuazione di Piani Attuativi vigenti, per i quali sono confermati i parametri ed i contenuti stabiliti dalla convenzione stipulata, fino alla scadenza stabilita. Fino alla data di scadenza del termine previsto dalla convenzione del PA vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e prescrizioni contenute nel PA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva, ovvero a varianti di adeguamento alle prescrizioni del PGT.

Per tali interventi è possibile apportare varianti non essenziali nel rispetto delle norme e dei criteri vigenti al momento della loro approvazione. Non sono ammesse varianti che alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione, incidano sul dimensionamento e diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

2. Allo scadere dell'efficacia del PA e della relativa Convenzione nel caso non sia stato ultimato l'intervento sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle presenti norme per gli ambiti di tessuto edilizio a media densità perdendo tutti i benefici della convenzione.

Una volta attuati gli interventi contemplati dai PA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, scaduta la relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti contemplati dalle presenti norme per il tessuto edilizio saturo.

## **Sezione II - NORME FINALI**

### **Art. 172 - Norme finali**

1. Al completamento di ciascun intervento di PA o di atti di programmazione negoziata, disciplinati dalle presenti norme o dal Documento di Piano, certificato dal competente Ufficio comunale, le aree e gli immobili saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'ambito di tessuto edilizio saturo.

2. Dalla data di entrata in vigore delle presenti norme sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o che risultino incompatibili con esse.

## **ALLEGATO 1: REQUISITI ESTETICO FORMALI DEI COMPONENTI ARCHITETTONICI NEI NUCLEI ANTICHI E NEGLI EDIFICI DI VINCOLO AMBIENTALE**

1. All'interno del perimetro dei nuclei antichi i componenti architettonici devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

**Ambientamento:** si dovrà in generale ricercare il migliore inserimento, coerente con gli edifici circostanti. Dovrà essere perseguita l'integrazione fra ambiente preesistente e stabili di nuova sistemazione, specialmente per quanto riguarda raccordi di gronda e delle coperture, intonazione di colori e materiali, ritmi di aperture e di sporti.

**Copertura:** a falda inclinata con pendenza massima di 30 gradi;

Disposizione del tetto a due falde; è tollerato il tetto a padiglione solo verso le testate terminali dell'edificio se questo è inserito in "cortina";

Di norma e salvo specifico motivato parere conforme della Commissione per il Paesaggio, gli sporti di gronda devono essere di cm. 80 + il canale di gronda (quando del tipo appeso).

E' fatto divieto di realizzare coperture alla "mansarda" o alla "francese", eventuali spazi accessori e/o di servizio realizzati negli spazi "solaio" debbono essere contenuti entro le sagome preesistenti.

E' consentita la riattivazione di altane aperte e/o coperte e di corpi emergenti dal corpo di fabbrica principale a condizione che:

- la S.l.p. di detti manufatti sia pari all'esistente;

- l'altezza di massimo ingombro del manufatto, compresa quindi la copertura, sia pari all'esistente.

**Manti di copertura:** è fatto obbligo di utilizzare i coppi (meglio se recuperati) di colore naturale. E' vietato ogni altro materiale. Nel caso di sostituzione di manto di copertura in lastre di manufatti accessori è ammesso l'innalzamento della quota di colmo, al fine di utilizzare i coppi. In via alternativa alla modifica della pendenza della copertura, anche in funzione dell'eventuale sostituzione del solo manto e non dell'intera copertura, si consente l'uso di lastre che richiamano i caratteri storici, con analoghe caratteristiche a quelle tipo TT Coppo o Coverib.

**Comignoli o torrini:** è vietato l'impiego di manufatti in calcestruzzo o lamiera prefabbricati.

**Canne fumarie, canne di esalazione:** sono vietate canne fumarie (e simili) esterne alla muratura. In caso di documentata impossibilità tecnica alla loro cassetatura, esse possono essere posate sulla facciata che risulta meno visibile dagli spazi pubblici e/o di uso pubblico. In ogni caso sono vietate finitura in acciaio inox o altro materiale color argento o similare.

**Canali di gronda:** di norma sono del tipo "appeso", a sezione semicircolare; i pluviali verranno posti in opera all'esterno dell'edificio. Nella realizzazione di canali e pluviali sarà obbligo utilizzare il rame.

**Sottogronda:** deve essere ripristinato come l'originale o come quelli riscontrabili nell'intorno.

**Volumi tecnici - impianti tecnologici esterni:** i volumi tecnici necessari per gli impianti tecnologici degli edifici non possono emergere dai profili dei prospetti determinati dalle coperture del manufatto più alto dei quali sono pertinenza.

**Antenne televisive - antenne paraboliche:** le antenne radiotelevisive devono essere installate nel rispetto dei disposti di cui al Titolo IX, Sezione III.

**Impianti esterni in copertura:** Non è ammessa l'installazione in copertura dei collettori solari e degli impianti di condizionamento.

**Finiture di facciata:** è fatto divieto d'impiego di materiali con finitura a "plastico continuo" o materiale analogo, la finitura esterna deve essere conforme all'originale, qualora ciò non sia possibile per gravi e motivati casi, in via eccezionale, si applicano i seguenti disposti:

- è fatto divieto di impiegare intonaci, di qualsiasi genere e natura, con finiture di tipo "strollato forte", "alla cazzuola" o simili;

- sono consentite finiture:

- a faccia a vista in calcestruzzo o in laterizio;

- a intonaco alla civile da colorare;

- a intonaco speciale tipo "terranova", colorato in pasta;

- l'uso della pietra, sia per murature che per opere di finitura, comprese anche le zoccolature, è consentito alle seguenti condizioni:

- abbia finitura opaca e/o martellinata;

- non sia posato ad "opus incertum";

## Piano di Governo del Territorio del Comune di Venegono Superiore C07 - Norme Piano delle Regole

- sia data preferenza all'impiego di lastre posate nel senso verticale aventi altezza NON inferiore a cm 100;
- é consentito l'impiego di materiali ceramici o a grandi lastre a condizione che i manufatti:
  - abbiano esclusivamente finitura opaca;
  - abbiano coloriture come le facciate tradizionali;
  - materiali e forniture complementari abbiano colori scelti tra quelli ammessi per i serramenti.

E' vietato realizzare sporti e balconi se non già presenti nell'edificio originario.

**Frontali di balconi:** nel ripristino del frontale di balconi esistenti é fatto divieto d'uso di acciaio o altro materiale metallico (ferroso e non), nonché profilati in PVC o similari, ancorché verniciati.

**Soglie e copertine:** le soglie di finestre, porte finestre, portoni, vetrine ed aperture in genere sono da mantenere come l'esistente o, se ammalorate, da integrare con materiali analoghi a quelli già in opera.

### Aperture:

- Esse debbono essere mantenute nella posizione e nella forma originaria per gli edifici o parti di essi assoggettati a vincolo di fronte o a vincolo ambientale;
- Per gli interventi di completamento o di modifica su edifici esistenti, le aperture (finestre, porte finestre, androni, ecc. ecc.) devono essere di foggia rettangolare, risolte in altezza e con proporzioni simili a quelle esistenti in edifici vincolati presenti nell'isolato o nel comparto oggetto dell'intervento;
- Porte di autorimesse in facciata su spazio pubblico: sono di norma vietate, fatto salvo il caso in cui siano ripristinate chiusure originarie di stalle o ricoveri.

Nel caso di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, qualora esistano porte di autorimesse in facciata su spazio pubblico, devono essere ripristinate con rivestimento esterno in legno trattato "noce antico".

**Contorni, spalle, cornici:** qualora l'edificio ne sia originariamente sprovvisto, sono vietati contorni (cappelli e spalle) realizzati in lastre di pietra, cemento o lamiera metallica o di alluminio; sono consentiti detti manufatti unicamente quando, riprendendo esempi dell'intorno, concorrano ad una particolare definizione architettonica ma, in questo caso, non potranno avere larghezza visibile in facciata inferiore a cm 10.

### Apparecchi di oscuramento:

- nel caso in cui sull'edificio originario non esistano apparecchi di oscuramento, le nuove opere non possono prevedere meccanismi o sistemi di oscuramento che sporgono dal filo di facciata; rimane fermo il divieto d'uso di "avvolgibili" di qualsiasi materiale e di tende "alla veneziana";
- in tutti gli altri casi: l'oscuramento delle aperture deve essere realizzato mediante l'impiego di apparecchi identici agli originari;

- le apparecchiature di oscuramento, se esterne al serramento, possono essere realizzate sia con persiane a ventola che con scuri;

in ogni caso sono esclusi:

- i sistemi a lamelle (alla veneziana) orizzontali;
- i colori: bianco e legno naturale lucido;
- i manufatti in alluminio o metallo nei colori naturale, argento e oro;
- sono vietate, in ogni caso, serrande di negozio di tipo cieco;
- è prescritto la posa di portoni e portoncini con rivestimenti in legno o in metallo elettrocolorato solo in corrispondenza delle zone di primo ingresso o per le zone di carico e scarico;
- devono essere convenientemente realizzati secondo disegni particolareggiati richiamanti l'ornato tradizionale e non standardizzati.

**Porticati:** salvo l'eventuale impiego di archi in corrispondenza degli accessi carrai e pedonali o dei portali architettonici, é fatto divieto di realizzare o modificare porticati e simili con archeggiature, dovendosi far ricorso all'uso di travi e piattabande, salvo che detti motivi non siano peculiari dell'edificio oggetto di intervento.

Al fine di incentivare il recupero degli edifici esistenti, evitando però l'alterazione delle caratteristiche tipomorfologiche, è consentito l'incremento della S.L.P. ricavabile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PGT, senza modificare la composizione esterna della facciata. E' ammessa la **chiusura di**

**logge** interne al corpo di fabbrica, solo mediante serramento in ferro, in modo che sia facilmente leggibile la prevalenza del vuoto sul pieno. Il serramento dovrà avere il telaio il più esile possibile e dovrà essere inserito a filo interno rispetto alla struttura portante. Nel caso di struttura portante a sezione circolare l'inserimento è consentito sulla mezzeria.

**Androni carrai:** gli accessi carrai, quando oggetto di modifica, debbono riprendere i tipi edilizi tipici della zona con antoni in legno totalmente ciechi. I portoni e le protezioni degli androni carrai possono risultare ricompresi nel piano principale determinante la facciata su strada. In tale caso, per agevolare l'immissione su strada nelle ore diurne, è consentita la realizzazione di un cancello e/o di una chiusura interna posta in modo tale che lo stazionamento del veicolo fermo avvenga fuori dalla sede stradale. Nel caso di androni ciechi è consentita la realizzazione di accessi pedonali in posizione diversa rispetto all'accesso carraio.

**Zoccolature, modanature, contorni di aperture, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere:** devono essere realizzati in foggia e con materiali simili a quelli in opera sull'edificio o sugli edifici dell'immediato intorno;

**Parapetti e scalinate esterne, muri di sostegno e muri di controripa, murature di collegamento tra spazi esterni privati:** debbono essere mantenuti in essere con opportune opere di recupero dei manufatti esistenti. Quando mancanti e/o ammalorati debbono essere ripristinati e/o realizzati ex-novo riprendendo forme e materiali della tradizione locale.

**Cassette per contatori, impianti tecnologici:** è fatto assoluto divieto di lasciare in vista cassette per sistemi di contabilizzazione e contatori di qualsiasi genere anche se protetti da sportelli forniti dalle aziende erogatrici.

E' fatto obbligo proteggere tali elementi entro manufatti perfettamente integrati con le recinzioni o le costruzioni principali.

Allo scopo devono essere utilizzati controspartelli intonacati, elementi decorativi in cls, pietra, lamiera, etc. .

Queste apparecchiature, nel pieno rispetto delle norme sulla sicurezza e sull'accessibilità degli impianti dettate dagli enti e dalle aziende erogatrici dei servizi, possono essere inserite entro unità tecnologiche

coordinate così da raggruppare i vari servizi. E' fatto divieto di lasciare in vista tubazioni, canaline, cavi e fili. Gli utenti e le aziende erogatrici debbono preventivamente concordare le modalità di posa, allacciamento ed alimentazione al fine di garantire un corretto servizio all'utenza senza che debba essere alterato il decoro dell'immobile e dei manufatti, siano essi pubblici che privati.

**Elementi costruttivi tradizionali:** trattandosi di elementi costruttivi o decorativi ritenuti peculiari del sito, tutti gli interventi da eseguirsi sugli elementi oggetto di vincolo integrale debbono essere condotti secondo i criteri del "restauro" scientifico al fine di garantirne il totale recupero. Eventuali parti ammalorate o perdute debbono essere ripristinate in modo tale da ricostituire l'unitarietà dell'elemento, rispettando le parti originarie e senza ricorrere alle operazioni di anastilosi.

**Insegne, mostre:** si applicano i disposti di cui allo specifico regolamento.

**Apparecchi di illuminazione:** la posa di apparecchiature di illuminazione per i manufatti vincolati è consentita a condizione che le apparecchiature non siano poste a ridosso o entro l'elemento vincolato e siano poste in sito lampade aventi opportuna resa cromatica.

**Pavimentazioni di corti, cortili e spazi a verde:** gli interventi, comunque condotti, non debbono alterare gli indici di permeabilità esistenti; in caso di ripristino di pavimentazioni o di realizzazione di "andane" (o "trottatoi": lastre in materiale duro posate "a correre" per costituire elementi lineari a percorribilità facilitata) per agevolare i collegamenti veicolari e pedonali tra i vari manufatti, si deve ricorrere all'impiego di materiali e di sistemi costruttivi tradizionali quali

"rizzata" (pavimentazione realizzata mediante giustapposizione di ciottoli di fiume posati a secco ed intasati con sabbie), pavimentazioni in cubetti di pietra naturale o ricostruita, lastre "a correre". E' vietato realizzare pavimentazioni con manti continui (asfalti, massetti continui di cls, etc.) e con pietre posate ad "opus incertum". I colori dei materiali debbono riprendere gli esistenti in sito o, in assenza, rifarsi a quelli delle costruzioni consimili dell'intorno. Nel caso di realizzazione di manti in "rizzata" entro gli stessi o lungo il loro perimetro debbono essere introdotte "andane o trottatoi" che agevolino il movimento dei portatori di handicap.

## **ALLEGATO 2: NORME TIPOLOGICO-FORMALI NELLE ZONE AGRICOLE**

### **Art. 1 - Finalità delle norme**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono avvenire con le modalità di cui ai successivi articoli al fine di tutelare le caratteristiche ambientali tipiche del Comune.

### **Art. 2 - Interventi ammessi e loro definizione**

1. Sono fatte salve eventuali più restrittive e puntuali indicazioni impartite dagli Uffici superiori che, eventualmente, avessero imposto un proprio vincolo specifico.

2. Quando le opere proposte riguardano le parti esterne, devono essere condotte nel rispetto delle caratteristiche formali ed architettoniche dettate dalle presenti norme.

3. In ogni caso, gli interventi di trasformazione edilizia concernenti le parti esterne degli edifici devono essere condotti nel rispetto delle più salienti caratteristiche formali ed architettoniche dell'intorno. Negli interventi di demolizione/costruzione o di ristrutturazione debbono essere conservati e riutilizzati elementi architettonici di pregio preesistenti (portoni, cancellate, recinzioni, scalinate, ecc.)

### **Art. 3 - Requisiti estetico formali della progettazione architettonica - progetto d'insieme**

1. E' vietato procedere per interventi edilizi singoli entro la medesima proprietà ma ogni forma di edificazione ottenuta per addizione (ampliamenti, sopralzi, nuove costruzioni) dovrà far riferimento ad un "progetto d'insieme" riferito all'intera azienda agricola, entro il quale si dovrà definire l'assetto complessivo futuro dell'azienda.

Si darà priorità a forme "compatte" di edificazione evitando una tipologia ad edifici e manufatti "sparsi"; l'impianto complessivo potrà essere articolato sia per tipi "in linea" che "a corte".

2. Il "progetto d'insieme" potrà essere attuato per singole fasi - indicate entro il progetto stesso - in dipendenza delle reali necessità dell'azienda. Ogni singola fase dovrà fare riferimento all'elaborato originario, dimostrandone la congruenza.

Sono consentite variazioni al "progetto globale" per motivate esigenze dell'azienda. Tali esigenze verranno illustrate con apposita relazione giustificativa che accompagnerà il nuovo "progetto globale" e che dimostrerà, comunque, il rispetto delle presenti norme.

3. Nell'impostazione della progettazione edilizia si avrà cura di riprendere gli elementi della tradizione sia sotto il profilo delle "forme" che dell'organizzazione complessiva dell'insediamento.

Nei nuovi edifici, salvi limitati episodi - da valutarsi caso per caso - sono vietate forme circolari o poligonali non appartenenti alla tradizione dei siti così come sono escluse coperture a cupola o con andamento comunque curvilineo.

4. Nella progettazione di nuovi interventi e/o nello studio della ristrutturazione di manufatti esistenti si dovrà avere particolare cura nel riproporre il partito architettonico delle facciate così da mantenere e riprendere il rapporto "vuoto/ pieno" tipico della tradizione locale.

A definire il partito architettonico concorreranno non solo la lunghezza delle facciate, ma anche la posizione stessa dei vuoti costituiti dalle aperture, la previsione di lesene e di cantonali, la posizione di porticati e loggiati.

I progetti, quindi, dovranno, con opportune integrazioni grafiche, dimostrare i criteri che sono stati posti alla base della composizione architettonica proposta, riprendendo ed ampliando le regole già presenti nella tradizione locale dei siti.

5. E' vietato l'impiego di "tensostrutture", di coperture "geodetiche" e similari per la realizzazione di edifici e manufatti permanenti.

Tali strutture, nel rispetto delle norme di cui agli artt. 84, 88, 93, 99 saranno consentite unicamente per coperture stagionali, da autorizzarsi di anno in anno.

#### **Art. 4 - Fronti, aperture, scale esterne**

1. La partitura delle fronti deve rispettare le regole della simmetria tradizionale riprendendo le cadenze ritmiche degli edifici tipici dei siti.
2. Di norma, sono escluse aperture di tipo continuo e a nastro sia sugli edifici principali che sui manufatti pertinenziali, indipendentemente dalla tecnologia edilizia impiegata.
3. Le porte finestre, i balconi, le balconate, i loggiati, i ballatoi e simili non potranno avere parapetti pieni, di qualunque materiale siano realizzati.
4. Sono ammesse scale esterne a giorno; in questi casi, di norma, sono vietati parapetti pieni in qualunque materiale siano realizzati.

#### **Art. 5 - Foggia dei manufatti - finitura delle facciate - materiali faccia a vista**

1. Le forme dei singoli manufatti edilizi e dei componenti complementari devono riprendere i modelli della tradizione (piattabande, archi a tutto sesto, cantonali e lesene, etc.).
2. Il ricorso a materiali faccia a vista può essere autorizzato unicamente per i materiali tradizionali; sono tassativamente esclusi paramenti in ceramica, vetro, leghe metalliche, etc. .
3. Eventuali rivestimenti in legno, limitati a "parti" del complesso edilizio, hanno andamento "verticale"; sono escluse lavorazioni con "sottomisure" e/o "perlinature" dovendosi impiegare tavoloni ed antoni semplicemente accostati. Sono vietate finiture a "graticcio".  
E' vietato l'uso di legname in "tinta naturale"; gli elementi devono risultare convenientemente protetti con vernici mordezzanti o coprenti, nelle tinte adeguate all'inserimento nel contesto paesistico di riferimento, da campionare e sottoporre alla Commissione per il paesaggio.  
Nel caso di impiego di materiali non lignei si deve curare la dimensione dei singoli elementi componenti il serramento al fine di mantenere le dimensioni tradizionali; le coloriture, in ogni caso, dovranno rispettare le cromie adeguate all'inserimento nel contesto paesistico di riferimento, da campionare e sottoporre alla Commissione per il paesaggio.
4. I grigliati ed i frangisole devono essere realizzati con l'impiego di elementi in laterizio tradizionale; sono ammessi grigliati e frangisole in legno nel rispetto delle indicazioni di cui al comma precedente.
5. Si deve evitare la messa in vista di elementi (di qualsiasi genere e natura) di tipo prefabbricato.
6. Le lavorazioni a macchina dei vari componenti devono essere tali da evitare la "ripetitività" e le finiture eccessivamente regolari; sono esclusi, quindi, compimenti "lucidati" dei paramenti e dei rivestimenti esterni.
7. L'impiego di manufatti metallici, per qualsiasi opera di completamento e di finitura, deve essere limitato e la lavorazione degli elementi di base dovrà privilegiare sezioni sottili.  
Si esclude l'impiego di opere in acciaio inossidabile che, in qualsiasi modo e maniera, possono rimanere a vista.
8. I serramenti esterni devono riprendere i modelli tradizionali sviluppandosi in altezza; per le finestre e per le porte finestre si fa riferimento ad aperture a due ante, con o senza scuri e/o persiane esterne.
9. portoni e portoncini sono di norma in legno a doppia anta cieca con o senza sopraluce.
10. L'impiego di piattabande di coronamento di grandi luci é da preferirsi agli altri sistemi; i soli portoni e portoncini possono essere "voltati" con archi a tutto sesto; l'impiego dell'arco ribassato deve trovare diretta giustificazione in elementi analoghi già utilizzati entro l'immediato intorno.

11 I loggiati e le balconate, i portici e le tettoie sono normalmente definiti da fornici con piattabanda; l'eventuale impiego di archi deve trovare diretta giustificazione in elementi tradizionali analoghi già presenti entro l'immediato intorno.

12. Salvo pre-esistenze di tipo diverso, le zoccolature devono essere realizzate con lastre in pietra naturale non lucidata o in cemento decorativo non lucidato. Di norma, le lastre devono essere posate con andamento verticale; é vietato l'impiego di lastre, di piastrelle di piccola dimensione e/o di rivestimenti ad "opus incertum".

## **Art. 6 - Valore materico dei singoli elementi – coloriture**

1. Negli edifici e nei manufatti ove non sia previsto l'impiego di materiali faccia a vista, le partiture esterne sono trattate ad intonaco.

Devono essere impiegati intonaci a base di calce escludendosi intonaci cementizi.

Ove possibile, si deve far ricorso ad un rinzaffo finale con sabbie sufficientemente grossolane così da riprendere la tessitura degli antichi intonaci locali.

2. Di norma, le coloriture delle facciate devono essere completate con "velature" a finire o con "stracciatura", al fine di evitare l'uniformità della tinta.

Sono vietati tutti quei materiali che comportano la formazione di pellicole superficiali continue; sono ammesse coloriture ottenute con intonaci colorati in pasta o con materiali di finitura che lasciano trasparire la granulosità dell'impasto sottostante.

E' vietato l'impiego di qualsiasi intonaco plastico a finitura sia continua che granulare; sono altresì vietate le finiture "spatolate", "damascate", "rigate", "strollate" dovendosi impiegare unicamente materiali tirati a frattazzo sia nelle finiture "rustiche" che "alla civile".

3. Le superfici in faccia a vista possono essere realizzate sia con "fughe" stilate che giunti chiusi.

Nel caso di fughe stilate é fatto divieto di utilizzare materiali aventi coloriture contrastanti, preferendosi stilature colorate in pasta della stessa gamma del manto principale.

Sono consentite finiture:

- a faccia a vista:
  - in laterizio;
  - in calcestruzzo (solo per "parti");
- a intonaco alla civile da colorare;
- a intonaco speciale tipo "terranova", colorato in pasta;
- l'uso della pietra, sia per murature che per opere di finitura, comprese anche le zoccolature, é consentito alle seguenti condizioni:
  - abbia finitura opaca e/o martellinata,
  - non sia posato ad "opus incertum";
- nel caso di zoccolature sia data preferenza all'impiego di lastre posate nel senso verticale aventi altezza NON inferiore a cm 100;
- materiali e forniture complementari abbiano colori scelti tra quelli ammessi per i serramenti.

## **Art. 7 - Componentistica minore**

1. La componentistica (travature, passafuori, sottogronde, opere in pietra naturale ed artificiale, serramenti, grigliati, frangisole, contorni, cappelli, lesene, etc.) pur manifestando chiaramente l'epoca di intervento, deve riprendere (per cadenze, forme e coloriture) gli elementi della tradizione locale, adeguandoli opportunamente alle tecnologie oggi in uso.

## **Art. 8 - Manti di copertura - modalità esecutive**

1. In tutti gli ambiti considerati le coperture sia degli edifici principali che dei manufatti secondari devono essere completate con manto in coppi a colore rosso naturale; è ammesso l'utilizzo di manti di sottocoppo.

E' vietato l'impiego di lastre ondulate e/o grecate di qualsiasi genere, natura e colore.

2. Di norma, tutti i tetti saranno a due falde; è consentito l'impiego di tetti a "padiglione" solo per giustificati motivi funzionali o in presenza di particolari elementi architettonici. E' vietato l'uso di tetti piani.

3. Le dimensioni, le sagome e le coloriture dei passafuori e dell'assito di sottogronda del tetto devono riprendere i modelli della tradizione, opportunamente aggiornati secondo tecnologie oggi in uso. Per la realizzazione di passafuori o travi in legno in vista possono venir impiegati elementi tondi sia per l'orditura principale che per quella secondaria; per eventuali ritti da realizzarsi in legno si deve far ricorso a materiale squadrato e sbizzato.

4. Per la realizzazione dei sottogronda, siano essi in pendenza che in piano, si deve far ricorso ad elementi in legno trattato (sottomisure, fodere e/o tavole), con l'esclusione di "perline" di uso commerciale. Gli sporti di gronda, eventualmente realizzati in calcestruzzo, non possono essere piani ma devono proseguire secondo la pendenza del tetto e devono essere totalmente mascherati sui prospetti dalle opere di finitura in lamiera.

5. Le lattonerie devono essere in rame o in lamiera protetta con verniciatura a colore e devono assumere dimensioni sufficienti a nascondere le parti terminali della struttura del tetto e dei passafuori.

6. E' vietato l'impiego di torrini e camini di tipo prefabbricato; sono ammesse mitrie prefabbricate solo se realizzate in cotto.

7. E' vietata la realizzazione di aperture sul manto di copertura.

E' consentita unicamente la costruzione di "passo d'uomo" (per la manutenzione del tetto) a condizione che esso sia cieco.

## **Art. 9 – Volumi tecnici**

1. I volumi tecnici necessari per gli impianti tecnologici degli edifici non possono emergere dai profili dei prospetti determinati dalle coperture dell'edificio principale.

2. Le antenne radiotelevisive devono rispondere ai requisiti ed alle norme relativi alle presenti norme.

3. Gli impianti che necessariamente debbono essere posti all'esterno della copertura (pannelli, celle solari e simili) non debbono alterare il profilo del prospetto su cui sono inseriti e non debbono sporgere oltre le sagome definite dalle linee di massimo ingombro come sopra definite.

In caso di inclinazione e/o orientamento dei captatori diverse da quanto reso necessario dal tipo di manto di copertura impiegato si dovrà far ricorso a piani di raccordo che integrino opportunamente le componenti tecniche con il tetto.

## **Art. 10 - Box auto – autorimesse**

1. Debbono essere opportunamente integrati, sia come collocazione spaziale che sul piano estetico-morfologico, con la costruzione principale.

2. In ogni caso debbono risultare convenientemente finiti e coperti tenendo conto dell'immediato intorno.

3. E' fatto divieto d'impiego di blocchi prefabbricati a copertura piana.

E' altresì fatto divieto di impiegare manufatti prefabbricati o comunque realizzati con la posa di lamiere o pannellature leggere di qualsiasi genere.

4. Le finiture esterne debbono richiamare le finiture dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

## **Art. 11 - Sistemazioni esterne**

1. Per la formazione di accessi e piazzali di manovra si deve impiegare materiale arido tipico della zona eventualmente additivato con leganti speciali; é consentita la pavimentazione in "rizzata" con trottatoi in

**ing. Franco Luraschi arch. Donatella Cattaneo arch. Francesca Porfiri avv. Diego Granata**  
sede operativa: via De Notaris,2 Venegono Superiore-VA tel. 0331 858619 e-mail: info@luraschifranco.it

lastre di pietra naturale; in casi particolari, da giustificarsi singolarmente, può essere autorizzata una pavimentazione carrabile ma mediante l'impiego di manti discontinui, facendosi espresso divieto di materiali continui quali il calcestruzzo e l'asfalto; l'impiego di calcestruzzo in lastre potrà essere autorizzato per la creazione di "aie" legate alle lavorazioni.

## **Art. 12 - Mantenimento e decoro delle aree esterne**

1. Le aree esterne private devono essere mantenute in condizioni decorose.
2. I lavori da eseguirsi sulle aree a verde di arredo, quando superano la normale manutenzione e comportano una modificazione all'impianto originario degli spazi liberi, debbono essere preventivamente autorizzati sulla scorta di un progetto d'insieme dell'intera area.  
E' fatto divieto di introdurre essenze arboree o cespugli che non siano autoctoni o che non rientrino nella tradizione dei luoghi.

## **Art. 13 - Movimenti di terra, scarpate e sagomatura dei pendii**

1. La messa in sicurezza delle terre deve essere realizzata con modeste sagomature dei siti fino ad ottenere pendenze naturali; quando queste modellazioni richiedono un ampio rimodellamento del terreno per il quale le usuali tecniche di ingegneria naturalistica non sono sufficienti, si fa ricorso a muri di sostegno con manufatti di controripa o di sottoscarpa; in questo caso non può essere utilizzato calcestruzzo a vista ma i manufatti devono essere opportunamente trattati o rivestiti in pietra naturale.

## **ALLEGATO 3 “DISTANZA DAI LUOGHI SENSIBILI PER LA NUOVA COLLOCAZIONE DI APPARECCHI PER IL GIOCO DI AZZARDO LECITO, IN ATTUAZIONE DELL’ART. 5, COMMA 1, DELLA L.R. 21 OTTOBRE 2013, N. 8” e DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N° X / 1274 Seduta del 24/01/2014**

### **Art. 1 – Principi**

1. Le determinazioni che seguono si informano ai seguenti principi:
  - a) tutela dei minori;
  - b) tutela degli utilizzatori, con particolare riferimento alla necessità di:
    - b1) contenere i rischi connessi alla moltiplicazione delle offerte, delle occasioni e dei centri di intrattenimento aventi come oggetto il gioco d'azzardo, in funzione della prevenzione del gioco d'azzardo patologico;
    - b2) contenere i costi sociali ed economici, oltre che umani e morali, derivanti dall'abuso del gioco d'azzardo, con particolare riferimento alla necessità di contenere i rischi derivanti dal fenomeno della sindrome da gioco patologico e dall'effetto che questi potrebbero avere nel contesto familiare;
  - c) tutela della sicurezza urbana, della salute e della quiete della collettività;
2. La distanza massima per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nei locali, viene stabilita inoltre tenendo conto della prossimità dei locali dove si gioca ai luoghi c.d. sensibili, e della loro destinazione d'uso.

### **Art. 2 - Definizioni**

1. Per “Apparecchi per il gioco di azzardo lecito” si intendono quelli di cui all’art. 110 commi 6 e 7 del regio decreto 18.06.1931 n. 773 “Approvazione del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza”.

2. “Luoghi sensibili” sono:

- a) istituti scolastici di ogni ordine e grado,
- b) luoghi di culto, relativi alle confessioni religiose di cui all'articolo 70, commi 1 e 2, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, “Legge per il governo del territorio”, ivi comprese le strutture di cui all'articolo 71 della medesima legge regionale;
- c) impianti sportivi,
- d) strutture residenziali o semiresidenziali di cui all'articolo 1, comma 2 della l.r. 12 marzo 2008, n. 3, operanti in ambito sanitario o socio - assistenziale,
- e) strutture ricettive per categorie protette,
- f) luoghi di aggregazione giovanile,
- g) oratori;
- h) tutte le aree per attrezzature di interesse pubblico o generale.

3. Per “nuova collocazione” di apparecchi per il gioco di azzardo lecito si intende la prima installazione di apparecchi da gioco oppure l'installazione di apparecchi ulteriori rispetto a quelli già detenuti lecitamente.

### **Art. 3 – Ambito di applicazione**

Le presenti determinazioni si applicano a tutte le nuove collocazioni di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'art. 110, comma 6 e 7, del regio decreto n. 773 del 1931, effettuate dopo l'approvazione del Piano di Governo del Territorio.

### **Art. 4 – Determinazione della distanza**

1. Non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino entro la distanza di 500 metri dai luoghi sensibili come sopra definiti.
2. Tale distanza è calcolata autonomamente dal Comune considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

### **Art. 5 – Esclusione**

1. Sono esclusi dalle presenti determinazioni gli apparecchi già installati lecitamente dai titolari di esercizi commerciali o altre aree aperte al pubblico, prima dell'entrata in vigore del PGT di cui il presente Allegato 3) costituisce parte integrante.
2. Sono esclusi altresì gli apparecchi di cui al comma che precede, che successivamente alla di entrata in vigore del PGT di cui il presente Allegato 3) costituisce parte integrante, siano oggetto di sostituzione per ragioni tecniche o di vetustà o per modifiche imposte da leggi e regolamenti, o l'uso dei quali sia rinnovato dopo la medesima data.