



Comune di **COMABBIO**

PGT Piano di Governo del Territorio

2010 - 2014

RETTIFICA N.1 2015

PDR 00	APPARATO NORMATIVO		
	RELAZIONE		
scala 1:5.000	VERSIONI:	Aprile 2015	APPROVAZIONE

Adozione:	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione:	Deliberazione C.C. n° del
Pubblicazione:	B.U.R.L. _____ n° _____ del _____



Il sindaco	Il Responsabile del Procedimento	Il Segretario Comunale
------------	----------------------------------	------------------------

I PROGETTISTI:

Studio Tecnico Castelli s.a.s.
Via Monteggia, 38 - 21014 Laveno Mombello (VA)
tel/fax 0332651693
info@studiotecnicocastelli.eu

Collaborazioni:

Dott. Arch. Jr. Davide Binda
Ordine degli Arch. della
Prov. di Varese

Dott. Pianificatore Territoriale
Marco Meurat

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE COMABBIO

**PGT Rettifica n° I – 2015
APPROVAZIONE**

INDICE

PREMESSA METODOLOGICA

ARTICOLATO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI

ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE: FUNZIONE, OGGETTO ED EFFICACIA.

ART. 2 - DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.

ART. 3 – AREE DI PERTINENZA.

ART. 4 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZIO – URBANISTICI

ART. 5 – RECINZIONI, ACCESSI, ALLINEAMENTI

ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ART. 7 – REGIME GIURIDICO DEI TITOLI EDILIZI

ART. 8 – VIGILANZA EDILIZIA

ART. 9 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

ART. 10 - PIANI ATTUATIVI

ART. 11- PROGETTO URBANO

ART. 12- PERMESSI, AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI GIÀ RILASCIATI.

ART. 13– AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.

ART. 14- DESTINAZIONI D’USO.

**ART. 15- CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO E CARICO URBANISTICO
(PARCHEGGI)**

ART. 16- RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

ART. 16BIS- ATTUAZIONE DELLA LR 13 DEL 16/07/2009 “PIANO CASA”

TITOLO II – COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

ART. 17– DISCIPLINA URBANISTICA COMPENSATIVA ED INCENTIVALE

ART. 17BIS– REGOLE PER L’APPLICAZIONE DEL SISTEMA INCENTIVALE

ART. 18 - COMPENSAZIONE

ART. 19- CONTESTAZIONI

ART. 20 - CIRCOLAZIONE DI DIRITTI E CREDITI

TITOLO III – ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 21 - ASSETTI DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 22 - TESSUTI DEL TERRITORIO CONSOLIDATO

TITOLO IV – TERRITORIO URBANIZZATO

ART. 23 - L’ASSETTO INSEDIATIVO E I TESSUTI RICONTRABILI

ART. 24 – IL TESSUTO STORICO: DESCRIZIONE E OBIETTIVI REGOLATORI

ART. 25 – MICRO-CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO STORICO

ART. 26 - NORME GENERALI PER IL TESSUTO STORICO

ART. 27 - EDIFICI SPECIALI

ART. 28 – TER - TESSUTO DELLE VILLE CON PARCO

ART. 29 - NORME GENERALI PER IL TESSUTO DELLE VILLE CON PARCO

ART. 30 TDI - TESSUTO DELLA DIFFUSIONE

ART. 31- NORME GENERALI PER IL TESSUTO DELLA DIFFUSIONE – LOTTI EDIFICATI

ART. 33- TPP - TESSUTO POLARIZZATO IN AMBITO DI INTERESSE PAESAGGISTICO

ART. 33 BIS – TDE - TESSUTO SATURO

ART. 34- TESSUTO DELLA EDIFICAZIONE DISPERSA

ART. 35- TPR - TESSUTO PRODUTTIVO – TDC - TESSUTO DEL COMMERCIO

ART. 36- TRC - TESSUTO RICETTIVO

TITOLO V – TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA

ART. 37- L’ASSETTO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

ART. 38- RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PTR

ART. 40 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI.

ART. 41- BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI BENI PUBBLICI

ART. 42- LE UNITÀ DI PAESAGGIO COMPRESSE ENTRO LE ISOPERCETTIVE

ART. 43- AREALE DEL PAESAGGIO LACUALE

ART. 44- CARTELLONISTICA

ART. 45- AREALE AGRICOLO – TESSUTO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA

ART. 46- AREALE AGRICOLO PAESAGGISTICO

ART. 47- RETICOLO IDROGRAFICO

ART. 48- RETE ECOLOGICA

ART. 49- AREALE BOSCHIVO

ART. 50 - AREALE PAESAGGISTICO BOSCHIVO

ART. 51- AREALE A DEL PAESAGGIO LACUALE COMPRESO NEL SIC IT 2010008 (LAGO DI COMABBIO)

TITOLO VI – AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE

ART. 52- IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA SPECIALE.

ART. 53- BENI STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI

TITOLO VII - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

ART. 54- COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

ART. 55- CLASSE I - FATTIBILITÀ SENZA LIMITAZIONI

ART. 56- CLASSE II - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

ART. 57 - CLASSE III- FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

ART. 58- CLASSE IV - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

TITOLO VIII – NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

ART. 59- AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI

ART. 61 - INSEDIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI.

ART. 62 - REGOLE PARTICOLARI SULLA COMPATIBILITÀ URBANISTICA E VIABILISTICA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.

ART. 63 - DOTAZIONE DI SERVIZI

TITOLO IX- FASCE DAI RISPETTO

ART. 64 - INFRASTRUTTURE FERROVIARIE

ART. 65 - ZONA DI RISPETTO STRADALE

ART. 66 - FASCE STRADALI

ART. 67 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

ART. 68 - ZONA DI RISPETTO DEI POZZI

ART. 69 - ZONA DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE

ART. 70 - ZONA DI RISPETTO DELLE LINEE DI METANODOTTO

ART. 71 - ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

ART. 72 - EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE

ART. 73 - TUTELA DEL VERDE

TITOLO X- NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 74 - REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO IN DEROGA

ART. 75 – UFFICIO DI PIANO E COMMISSIONE PAESAGGIO

ART. 77 – REGOLAMENTI ATTUATIVI - NORMA DI CHIUSURA

ART. 78 – VINCOLO AEREOPORTO MALPENSA

PREMESSA METODOLOGICA

1. - Coordinate essenziali.

Il PIANO DELLE REGOLE è strumento di controllo della qualità urbana e territoriale: considera e disciplina - cartograficamente e con norme - l'intero territorio comunale, ivi comprese le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione, individuate nel Documento di Piano e qui analiticamente normate (per coerenza con la funzione del presente strumento).

Il Piano delle regole, in particolare, persegue gli obiettivi indicati nel Documento di Piano al fine di garantire un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, assumendo quale specifico obiettivo il miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano, secondo la più aggiornata nozione di paesaggio identitario espressa dal D. lgs. 163/2008.

Il Piano delle regole, inoltre, coordinandosi con il Piano dei servizi, disciplina anche le aree e gli edifici destinati all'erogazione di servizi e prestazioni ambientali, al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio agro-naturale.

Il Piano delle Regole – quanto ai propri contenuti - si conforma alla D.G.R. 1 ottobre 2008, n. 8/8138.

Il Piano delle regole concerne, sia le parti del territorio consolidato-urbanizzato (denominate **tessuti**) che postulano interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili (denominate **areali**), in quanto concretamente destinate all'agricoltura, boscate od in quanto insuscettibili di trasformazione urbanistica per ragioni paesaggistico-ambientali.

2. - Il Piano delle regole nella l.r. 12/05.

Nell'ambito del piano di governo del territorio, il piano delle regole, di cui si occupa partitamente l'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree edificate e degli ambiti che vengono sottratti all'edificazione.

Si tratta delle norme che nel sistema pianificatorio complessivo, secondo la tavola degli obiettivi definita dal Documento di Piano, assolvono, essenzialmente, a tre funzioni:

1) garantire la conservazione ed il riuso del costruito;

2) assicurare la salvaguardia del territorio non edificato

3) innalzare la qualità degli edifici che verranno realizzati per effetto del PGT.

Questo (eterogeneo) blocco di regole (sotto forma di proposizioni normative) si giustappone al modello tipicamente pianificatorio finalizzato ad orientare l'attività di trasformazione puntuale, che trova autonoma sede nei piani attuativi comunali.

Il piano delle regole ha ad oggetto, in primo luogo, i **tessuti consolidati, dei quali fissa il perimetro.**

Il piano delle regole detta la disciplina urbanistica riferita ad aree entro le quali vanno regolate vicende di uso (e riuso) dei manufatti presenti e di trasformazione delle (rare) **aree interstiziali** ancora libere, così come identificate nell'ambito della VAS e nella fase

conoscitiva. Peraltro, va rimarcato come si tratti di aree che, nella più parte dei casi, risultavano già edificabili secondo il previgente PRG (cd. **residui di piano**).

I tessuti consolidati sono salientemente connotati da una vocazionalità riconoscibile e, soprattutto, stabilizzata: profilo quest'ultimo che distingue tali aree da quelle in procinto di veder radicalmente modificato il proprio assetto per effetto di incipienti trasformazioni edificatorie.

Nell'identificazione di queste aree viene quindi in rilievo un criterio di ordine essenzialmente funzionale e morfologico.

Il legislatore regionale ha assimilato, ai fini regolatori, ai tessuti consolidati i territori connotati da specifico valore paesaggistico, le aree destinate all'agricoltura, quelle boscate e, da ultimo, le aree che il pianificatore sottrae espressamente dalla trasformazione.

La ragione per cui il legislatore ha identificato nel piano delle regole lo strumento volto ad orientare i processi che investono segmenti territoriali così eterogenei si lega alla peculiare tecnica regolatoria che trova applicazione in questi ambiti: eterogenei, ma tutti comunque a vocazione consolidata e dunque non prossimi alla trasformazione.

V'è dunque un elemento unificante forte: in tutti questi ambiti non si fa (prevalentemente) ricorso alla tecnica della pianificazione territoriale, che si esprime in scelte puntuali circa le destinazioni dei singoli lotti: il principale strumento del quale ci si serve è invece la «**tecnica della fattispecie**», fondata su **norme generali ed astratte**.

Coerente con la logica di aderenza tra funzioni e strumenti giuridici, dopo avere identificato nel documento di piano la sede di espressione delle coordinate strategiche per l'intero territorio comunale ed avere attribuito al piano dei servizi il compito di tracciare le linee di sviluppo della 'città pubblica', il legislatore ha raggruppato le norme sulla conservazione-riuso della città esistente e sulla salvaguardia territoriale nel piano delle regole. Ne è quindi risultata la netta dicotomia tra questo blocco di regole (generali ed astratte) e gli strumenti propriamente pianificatori finalizzati al governo (puntuale) dalla trasformazione, allocati nei comuni che, come Comabbio, ne prefigurino nella disciplina dettata dal documento di piano e nei piani attuativi comunali. Va tuttavia sottolineato che, al di là dell'elemento unificante costituito dall'approccio normativistico, nel piano delle regole si trovano a coesistere precipitati diretti delle analisi ricognitive e opzioni che sono l'esito di una decisione prescrittiva: i tessuti consolidati e gli areali ad elevata valenza paesaggistica sono infatti tali in ragione di un dato obiettivo, mentre le zone agricole sono invece il risultato di una decisione positiva del pianificatore.

I lavori preparatori della legge regionale confermano questa lettura. Nella prima stesura del d.d.l. presentato al Consiglio regionale nel 2001 le regole sulla qualità edilizia avevano una collocazione a sé stante ed il correlativo strumento era definito «piano di assetto morfologico»: una denominazione che esprimeva la funzione di un apparato regolamentare (più che pianificatorio) in cui si concentravano le disposizioni sulla *forma urbis*. Era lo strumento che pareva raccogliere direttamente l'importante eredità dei regolamenti d'ornato.

All'allargamento di prospettiva è conseguito il mutare del *nomen*. Nel testo della legge 12/2005 l'accento non cade più sulla finalità delle regole in chiave di (sola) promozione della qualità urbana. Privilegiando esigenze di ordine sistematico, il legislatore ha individuato una *sedes unitaria* per tutte le proposizioni di matrice propriamente normativa mediante cui si imprime un ordine territoriale. Di riflesso, la nuova denominazione: il piano delle regole costituisce la raccolta delle risposte, diversificate negli obiettivi e nei contenuti, ma tutte accomunate dall' avere matrice regolamentare.

Il piano delle regole contiene comunque anche quel che resta dell'antica **zonizzazione**: a monte della regolazione, spetta infatti a questo strumento -in una logica di integrazione-complementarietà con il documento di piano- individuare (entro il solco dei «sistemi territoriali» che emergono quale esito di analisi geografica dalla parte analitica del documento di piano) le grandi coerenze-fratture del territorio. Sono le divisioni che, in funzione prodromica alla regolazione mediante norme, prendono il posto delle vecchie zone omogenee. Non si tratta di zone nel senso urbanistico, di unità di pianificazione, ma, più propriamente, dei tessuti e degli areali nei quali trova applicazione un determinato blocco di regole. Sono quindi essenzialmente *frames* di regolamentazione differenziata.

3. - I «tessuti».

Il primo risultato di questa approfondita analisi del territorio è rappresentato dalla individuazione dei contesti che sono già stati interessati dai fenomeni edificatori.

Il piano delle regole deve 'identificare e definire' (è questa la terminologia usata nella legge) gli ambiti che hanno già subito delle trasformazioni. Si tratta, per così dire, della «città ricevuta», del lascito di un passato che nelle diverse stagioni ha impresso tracce indelebili sul territorio. Il pianificatore non può certo isolarsi in un orizzonte *de futuro* che prescindano dal confronto con questo patrimonio, a volte di elevato valore iconico, a volte più prosaico, ma a Comabbio sempre connotato da un rilevante significato, quantomeno sul piano identitario (ma, sovente, anche formale e testimoniale).

L'individuazione dei **tessuti consolidati** e la fissazione della correlativa **perimetrazione** costituisce un elemento essenziale per gli equilibri dell'intero PGT. L'urbanistica moderna muove infatti dal dato della non libera consumabilità dei suoli ed il PGT di Comabbio assume quale obiettivo prioritario l'espressione di un **modello urbanistico fortemente contenitivo**. Questo sposta l'attenzione su un carattere originale dell'insediato come sistema fisico: la sua capacità di autorigenerarsi, di ricrescere su se stesso, adattandosi ai bisogni sempre nuovi degli abitanti (ed utilizzatori). Il piano delle regole deve quindi accompagnare e favorire questo processo, evitando, da un lato, che il ritmo di rinnovamento risulti più lento rispetto a quello di emersione dei bisogni, dall'altro lato, che il processo intraprenda percorsi inefficienti, destinati a scaricare esternalità sul sistema urbano. In questo senso, assumono rilievo la scelta di non prevedere piani di recupero e di **favorire – mediante l'incentivazione volumetrica – la riqualificazione morfologico-paesaggistica ed ambientale-energetica** degli edifici esistenti e di quelli da realizzare nelle aree interstiziali.

Al piano delle regole è quindi affidato il fondamentale compito di offrire una cornice giuridica alla **funzione di rinnovamento urbano**, i cui eventuali malfunzionamenti - ora che si percepisce l'esistenza di un limite invalicabile preclusivo di ogni ulteriore consumo territoriale- potrebbero determinare una vera e propria crisi del sistema territoriale locale.

Il piano delle regole non deve limitarsi a fare il censimento degli edifici distribuiti sul territorio, ma deve identificare - con approccio più approfondito - i diversi tessuti consolidati. Questo sintagma esprime una nozione fondamentale, che prende il posto delle zone A e B del d.m. 1444/1968 (ormai inapplicabile, in seguito alla l. cost. di riforma del Tit. V Cost.). Il pianificatore, non costretto da automatismi classificatori, è dunque chiamato a riconoscere secondo quali linee e con quali risultati materiali si è stratificata e consolidata l'attività insediativa. Si tratta dei territori nei quali si sono consumati uno o più cicli di crescita edilizia massiva, nei quali non è più configurabile (non necessariamente per

ragioni fisiche) la trasformazione. Il concetto di consolidamento non ha dunque matrice unicamente quantitativa: non si tratta di zone che hanno superato una certa soglia di saturazione (la legge stessa prevede anzi che nei tessuti consolidati possano essere ricomprese anche “le aree libere o di completamento”), ma piuttosto degli ambiti in cui sono intervenute manifestazioni edificatorie ‘definitive’, produttive di effetti fisici tendenzialmente irreversibili (nel medio-lungo periodo, per effetto della resilienza pari a zero del territorio rispetto agli effetti dell’edificazione). Sono le zone antropizzate, nelle quali - in un tempo storico od in un passato recente - si è consumato l’irreversibile trapasso dalla situazione di originaria naturalità alla dimensione urbana, e che conseguentemente presentano oggi un carattere di stabilizzazione dei processi edilizi (nel senso che non evidenziano una perdurante propensione per la trasformazione tramite rinnovamento, almeno nel medio-lungo periodo, a differenza dei fabbricati in degrado e dei manufatti incongrui).

Mediante questa tecnica, l’edificato non viene più scomposto (e conseguentemente pianificato) mercé un susseguirsi di zone funzionali predeterminate. Anche la fraseologia che rimandava, di volta in volta, a nozioni come quelle di «nucleo antico» e «centro abitato» viene volutamente abbandonata. La riconduzione di una realtà composita ad un modello qualificatorio così rigido lasciava inevitabilmente in ombra alcuni tratti caratterizzanti della complessità territoriale. La stratificazione dell’armatura urbana veniva forzatamente ordinata in zone corrispondenti ad un breve e tassativo elenco solo a costo di una eccessiva semplificazione: il prezzo pagato al funzionalismo imperante era quindi rappresentato da un sacrificio descrittivo e da una scarsa appropriatezza regolatoria.

L’approccio «per tessuti», connotato dalla massima flessibilità, riesce invece a far emergere *ab intrinseco* la effettiva matrice tipologica dei diversi segmenti morfologicamente omogenei della città, facendone altrettante autonome **unità di regolamentazione**, ossia ambiti nei quali trova applicazione un calzante e finalmente diversificato impianto regolatorio.

L’operazione classificatoria che deve compiere il pianificatore si articola in più passaggi.

a) I territori consolidati sono, in termini generali, i segmenti urbani non più investiti dalle spinte verso la trasformazione. È molto importante notare che è l’assetto morfologico del costruito (più della densità) ad esprimere l’identità tipologica di questi luoghi ed a segnare i confini. Il territorio consolidato va quindi perimetrato e distinto dalle aree che non hanno ancora subito la trasformazione edificatoria. Operata questa *summa divisio*, i territori consolidati vanno ulteriormente ripartiti in tessuti.

b) Nel compiere questa seconda operazione - il cui successo è condizione essenziale per l’appropriatezza delle proposizioni regolamentari che verranno successivamente impiegate dall’amministrazione per garantire la qualità urbana - occorre che il pianificatore sappia cogliere nella fase conoscitiva una complessa semiotica, nella quale il tratto architeturale, le soglie storiche, il pregio intrinseco sono solo alcuni degli indicatori rilevanti.

Nel complesso lavoro di riconoscimento di questi indicatori valoriali, la prima attenzione del pianificatore a Comabbio è stata quella di non sovrapporre, come accadeva nella logica del d.m. 1444/1968, suddivisioni e ricomposizioni artificiali rispetto alle reali linee di frattura che percorrono il territorio. Soprattutto a Comabbio, dove pure sono presenti relevantissimi elementi non privi di valenze formali (dal Santuario alla teoria di corti, portali, facciate, ville e parchi di grande valore architettonico) sarebbe risultato improprio ridurre questa operazione alla sola fase di identificazione dei valori storico-architettonico-testimoniali. Si è quindi privilegiato un approccio attento alle soglie di consolidamento, osservando i sistemi territoriali (le unità funzionali, di cui ci si è serviti anche nella VAS)

anche nella prospettiva dei rispettivi funzionamenti urbani. Al di fuori del perimetro dei tessuti confidati si sono tuttavia riscontrati edifici che sono esito di episodi (isolati) dello sfrangiamento ed appaiono privi di una precisa identità territoriale, in cui l'unico dato strutturale è costituito dall'avvenuta dismissione dell'originario statuto agro-naturalistico: il «pieno architettonico» isolato, a volte dozzinale, anonimo, in luogo e nel luogo del «vuoto di natura».

Da questa analisi è risultato – secondo uno schema conoscitivo ricercatamente comune ai comuni del Lago di Monate (*rectius*: Cadrezzate, Comabbio e Comabbio, che – nei fatti – condividono l'impostazione di piano ed anche molte parti dei rispettivi documenti regolatori, tra i quali il presente Piano delle Regole) – che a Comabbio non si è registrata una accentuata tendenza all'espansione (che nei comuni contermini ha determinato un problema di saldature lungo la rete viabilistica, come tra Osmate e Cadrezzate).

Per fronteggiare ogni tendenza allo sfrangiamento e per evitare ulteriori episodi costruttivi decontestualizzati ed autoreferenziali, il PGT di Comabbio assume come obiettivo la preservazione della cintura verde che contorna l'incasato, una cintura-tampone che – anche grazie agli sforzi di attenzione espressi dal precedente piano – mantiene ancora nettamente riconoscibili i limiti e la forma del paese e che va rigorosamente preservata, onde evitare – come si è detto – ogni saldature lungo le strade che afferiscono al paese e la regressione di parti del territorio a 'non luogo' (ove si ripetono episodi costruttivi stereotipi).

Tornando agli strumenti di cui si serve l'estensore del piano delle regole, va rimarcato che il lemma «tessuto» è semanticamente neutro: di per se rinvia genericamente all'esito di una trasformazione antropica del territorio. La chiave non sta dunque in questo sostantivo: l'accento cade invece sugli aggettivi che lo accompagnano e con i quali forma, di volta in volta, un sintagma.

TESSUTI ED AREALI

Venendo alla tassonomia classificatoria che informa il piano, a Comabbio si riconoscono i seguenti **tessuti**:

A. ENTRO IL PERIMETRO DEI TESSUTI CONSOLIDATI,

1. **tessuti storici**, che si segnalano in ragione un carattere eminente di matrice architettonica e storica e vengono distinti in due classi, in ragione della diversa datazione dei manufatti;
2. tessuti più propriamente urbanistici (**tessuto della diffusione; tessuto polarizzato in ambito di interesse paesaggistico; tessuto saturo; tessuto delle ville con parco; aree verdi urbane; tessuti della città pubblica**), che si ordinano in ragione del grado di densità che ha raggiunto l'edificazione e, nel caso della polarizzazione (in corrispondenza con originarie lottizzazioni intensivi, che hanno dato corpo a degli autopoli) e delle ville con parco anche per ragioni tipologiche.

B. FUORI DAL PERIMETRO DEI TESSUTI CONSOLIDATI,

3. un tessuto puntiforme corrispondente ad un caratteristico modello della dispersione, a cui sono riconducibili i fabbricati compresi nel **tessuto della residenza sparsa**;
4. vi sono poi i **tessuti produttivi: artigianale, commerciale, della produzione agricola e della distribuzione dei carburanti**;
5. vi è poi un **tessuto ricettivo**, coincidente con il campeggio

* * *

Si riconoscono altresì i seguenti **areali**, ampi quadranti liberi da edificazioni massive, aventi rilevanza per la produzione agricola e/o connotati da valenza ecosistemica, che si distinguono dalle aree interstiziali, anch'esse libere, ma prive di tali valenze, in quanto contornate da preesistenze edificatorie e incapaci di esprimere valori ecosistemici in ragione delle loro ridotte dimensioni:

1. **areale agricolo**, connotato da elevata fertilità e da uno sfruttamento effettivo ed efficiente, che comprende i fabbricati della produzione agricola e le presenze agrituristiche;
2. **areale paesaggistico-agricolo**, connotato dal concorso di valenze produttiva, ma altresì da una specifica rilevanza quale luogo di espressione dei valori estetici e identitari del paesaggio agricolo;
3. **areale boschivo-paesaggistico**, connotato dalla presenza di boschi che concorrono decisamente alle dinamiche percettive (boschi di frangia e di prima percezione; boschi di mitigazione e schermatura);
4. **areale boschivo**, connotato da presenze boschive prive di specifica rilevanza paesaggistica;
5. vi è poi un vasto **areale del paesaggio lacuale** caratterizzato ad elevata valenza paesaggistico-ambientale.

Sul piano programmatico, si evidenziano delle previsioni edificatorie in funzione di **ricucitura**, che si collocano – pressoché integralmente – entro gli ambiti delle aree interstiziali identificate come tali nella VAS. Ove le aree di intervento (secondo lo schema del **completamento**) abbiano estensione maggiore, è previsto un vincolo di progettazione unitaria.

Trovano inoltre spazio vicende di matrice **compensativa**, nelle quali l'edificabilità è giustificata – sempre con effetto di ricucitura – da esigenze infrastrutturali (espresse anche dal piano dei servizi). La compensazione, secondo il parametro del valore venale di cui alla l. 244/2008, va ad indennizzare il proprietario della cessione di aree a vantaggio dell'amministrazione comunale.

La dotazione volumetrica di queste aree edificabili risente primariamente anche dell'esigenza di non sopprimere integralmente i residui del precedente PRG.

Si evidenziano poi delle aree di trasformazione, con vincolo di piano attuativo con destinazione residenziale, produttiva e turistico-ricettiva (queste ultime nel segmento della strada statale connotato dalla presenza fortemente degradante della Cementeria di Ternate).

LE PREVISIONI DI PIANO

Le previsioni di piano si esprimono dunque secondo la seguente tassonomia:

Aree di ricucitura

1. **AR:** Aree di ricucitura dell'urbanizzato;
2. **ARC:** Aree di ricucitura dell'urbanizzato con compensazione;
3. **ACC:** Aree di completamento dell'urbanizzato con compensazione (con progetto unitario)

Aree di trasformazione

- PA:** Ambiti lottizzatori residenziali
PAA: Ambiti di trasformazione artigianale o commerciale;
PAT.: Ambiti di riforma turistico - ricettiva

4. - La questione del centro storico.

La l.r. 12/05 lascia notevole autonomia ai comuni nel dettare le regole che si attagliano con la massima appropriatezza ai singoli tessuti. In questa prospettiva, va affrontata la questione del centro storico, oggi pregnantemente definibile «tessuto storico» ed a cui il D. lgs. 163/2008 ha finalmente riconosciuto rango di bene culturale come tale, ossia quale oggetto territoriale espressivo di senso e meritevole di tutela.

Anche in ragione di quest'ultimo dato, era quindi forte il rischio di confondere l'operazione di riconoscimento dei segmenti consolidati di matrice ed origine più risalente con quella di identificazione del bene culturale anomalo costituito dalle (sole) evidenze più significative in chiave prettamente storico-testimoniale. A Comabbio la ricerca dell'esorbitante, dell'emersione monumentale, dell'emozione estetica – pur pertinentemente evocabili – rischiavano di risultare chiavi in qualche misura fuorvianti. L'adozione di criteri unicamente di matrice estetizzante avrebbe infatti condotto all'esclusione dal tessuto storico di vasti ambiti territoriali e ridotto questo tessuto a pochissimi episodi eminenti.

La perimetrazione di questo tessuto riflette quindi una impostazione culturale non neutra: è tessuto storico il segmento di territorio in cui si registrano – anche grazie alla consultazione dei catasti teresiano, sabauda e nazionale – i nuclei generatori dell'abitato: luoghi in cui lo spazio dell'urbanistica incontra il tempo della storia, dando corpo ad 'un archivio di cultura oggettivata'.

Nei tessuti storici, il piano delle regole, riprendendo una metodologia di intervento regolatorio che risale alla legge ponte (art. 17, quinto comma, della l. 675/1967), deve indicare i criteri di intervento edilizio consentiti (tra quelli elencati nell'art. 27 della legge, mentre in passato si era solito forgiare una tassonomia originale per il solo centro storico) e profilare i caratteri tipologici connotanti che devono essere preservati anche in caso di interventi integrativi o sostitutivi (gli iconemi, le destinazioni, i colori, i profili, le persistenze e le continuità architettoniche, etc.).

Nella legge nulla è detto invece circa la regolazione delle «trasformazioni non materiali». Nulla è detto, tanto per fare un esempio, circa la valenza del commercio tradizionale, che pure la Regione Lombardia (anche al di là del riparto di competenze Stato-Regione giocato sulla dicotomia tutela-salvaguardia) cerca di preservare mediante specifici interventi settoriali. A Comabbio, secondo una strategia autonoma, si cerca di confermare la

centralità e decisività di questo luogo altamente evocativo di significati per la comunità: basti pensare alle norme volte a favorire – superando l’annoso problema dei parcheggi – la permanenza ed il rafforzamento della rete di commercio vicinale ed alla conferma in questo tessuto delle principali infrastrutture pubbliche.

In questa prospettiva, con gli strumenti a disposizione di un piccolo comune, si vuole rafforzare l’identità di questo tessuto, quale luogo della continua formazione-conferma dell’identità sociale comabbiese.

5. - I territori a vocazionalità consolidata.

Il piano delle regole non si occupa solo dei territori edificati, ma anche di altri ambiti territoriali a vocazionalità consolidata. Qui il consolidamento non è il risultato dell’attività costruttiva, ma piuttosto di una assenza di prospettive di trasformazione, in un’ottica di preservazione delle tipologie di utilizzo del territorio in essere, come accade per i terreni agricoli.

Il piano delle regole per gli areali agricoli recepisce le disposizioni contenute nel titolo terzo della parte seconda della legge. Si tratta delle norme che, inserendosi nel solco della tradizione che rimonta alla l.r. 7 giugno 1980, n. 93, limitano le possibilità di intervento in questi contesti ai soli imprenditori agricoli.

Va ricordato che nell’individuazione delle aree agricole ha un ruolo preponderante la pianificazione provinciale: il carattere strategico della preservazione di adeguati spazi per questa attività primaria giustifica l’efficacia prevalente (art. 15, V comma, della l.r. 12/05) delle previsioni contenute nel P.T.C.P. Al piano delle regole compete unicamente, entro questa cornice identificativa, “apporta(rvi)... rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive evidenze riferite alla scala comunale”: l’esercizio di questa funzione di puntualizzazione e precisazione delle previsioni del piano approvato nel 2006 dalla Provincia di Varese viene esercitata entro uno schema procedurale che prevede il coinvolgimento dell’ente sovracomunale. In particolare, sono oggetto di conferma pressoché integrale le previsioni del PTCP, fatta eccezione per alcuni episodi. Queste previsioni rivestono valenza strategica per il Comune di Comabbio: a. per la salvaguardia degli equilibri occupazionali, in un contesto economico fortemente recessivo; b. per il riordino territoriale morfologico, ponendosi in continuità-completamento-razionalizzazione di ambiti produttivi preesistenti, in collocazione che – anche in questo caso – è emersa come ottimale, nel confronto multiscenario con altre opzioni risultate sub-ottimali). Il sacrificio di aree agricole qualificate come tali dal PTCP è, peraltro, solo apparente: le analisi condotte alla scala locale hanno infatti fatto emergere che le aree prative – come emerge dalle schede di approfondimento – non presentano valori agricolo-produttivi veramente irrinunciabili.

Nel silenzio della legge, è lasciata al pianificatore la possibilità di introdurre delle regole sulla salvaguardia del paesaggio agricolo, un paesaggio che in Lombardia presenta significativi caratteri già ampiamente evidenziati da E. Sereni nella sua monumentale *Storia del paesaggio agricolo italiano*. Un paesaggio, quello del Lago di Monate, di assoluta rilevanza vedutistica, non disarmonicamente modellato dall’uomo (ad es. non sono presenti opere turistiche massive, per trattandosi di uno specchio lacuale assi frequentato), in cui il susseguirsi delle presenze naturalistiche è intervallato ritmicamente dai segni della presenza antropica, ancorché vi campeggi – purtroppo – un marcatore negativo, rappresentato dal silos della cementeria di Ternate (opera contro cui nel decennio scorso le popolazioni ed i comuni rivieraschi si sono battuti in sede

giurisdizionale). In questa prospettiva, tutto l'areale lacuale viene qualificato e normato prendendo le mosse dalla correlativa valenza paesaggistica ed ambientale.

Ricordando che il piano delle regole ha precipuamente ad oggetto la forma del territorio, è dunque importante non limitarsi a considerare il territorio agricolo unicamente alla stregua di un ambito funzionalizzato, suscettibile di essere trasformato alle condizioni (pur restrittive) stabilite dagli artt. 59 e seguenti della legge: anche gli edifici e le strutture finalizzate alla conduzione del fondo ed all'esercizio dell'agricoltura (nell'accezione allargata che ne fornisce oggi l'art. 2135 c.c.) possono infatti divenire fattore perturbativo di questo specifico paesaggio. Occorre quindi che la collocazione dei manufatti agricoli (oggi sempre più massivi e non dissimili da quelli tipici della produzione industriale) sia valutata anche dal punto di vista della compatibilità con i caratteri formali del territorio: ciò per preservare un paesaggio costruito dall'agricoltura ed oggi divenuto vulnerabile anche rispetto agli usi prettamente agricoli (si pensi alla cesura del paesaggio rappresentata dalla recinzione di un maneggio); in quest'ottica, vengono identificati *per differentiam* anche areali agricoli sui quali non sono collocabili - per ragioni paesaggistiche - infrastrutture agricole e di produzione dell'energia solare.

L'identificazione espressa delle aree dedicate all'agricoltura ha un altro rilevante effetto: quello di rendere improponibile il paradigma consolidatosi nel precedente assetto, in forza del quale la zona agricola veniva considerata una sorta di contenitore residuale, entro cui potevano trovare allocazione tutte le attività che non si ponessero in contrasto con una (generica) finalità di conservazione dei valori naturalistico-ambientali.

6. – L'ordinamento giuridico del 'paesaggio'.

Detto del paesaggio lacuale, il piano delle regole contiene anche una dettagliata ricognizione dei vincoli che gravano sul territorio comunale (integralmente vincolato, secondo uno schema invero non poco semplificatorio invalso negli anni Sessanta): contiene dunque l'indicazione analitica dei limiti che l'edificabilità incontra in ragione delle «tutele parallele», ossia di tutti i vincoli derivanti da normative diverse da quella urbanistica in senso proprio. La 'carta dei vincoli' che accede al piano delle regole contiene una ricognizione completa delle rigidità (si pensi alla estensione effettiva dei boschi e del correlativo vincolo), dei vincoli e degli obblighi di rispetto che si frappongono al concreto uso edificatorio del territorio. Anche questa azione ha la funzione di identificare ambiti territoriali che hanno comunque assunto una vocazionalità consolidata. La disciplina comunale in questi ambiti risente dei limiti derivanti dalla presenza dei vincoli stessi e può unicamente orientarsi nella direzione di una maggior tutela; in particolare, con riferimento agli ambiti oggetto di vincoli secondo la legislazione dei beni culturali, il piano delle regole detta 'ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione' in recepimento delle previsioni dei piani sovracomunali.

Il Piano delle regole prende in considerazione anche le aree di valore paesaggistico non espressamente vincolate: nel far ciò si uniforma ed attua il PTR, che definisce il 'paesaggio' come *“una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”*. Questa definizione si uniforma alla matrice espressa dal nuovo art. 131 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal D. lgs. 163/2008, secondo cui *“Per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni”* (in ragione della comune derivazione dalla Convenzione europea del paesaggio del 2000).

Vanno distinte una azione di tutela che si sostanzia nel vincolo e trova rafforzamento per effetto del PGT nelle due fasce perilacuali e nella parte più elevata, alle pendici del Monte Pelada), un'azione di valorizzazione e – soprattutto – una azione di riqualificazione del paesaggio diffuso (che passa per l'incentivazione e per la procedura di progetto urbano). Si tratta di azioni che costituiscono un obiettivo prioritario del PGT, riassumibile nella formula della **pianificazione per la qualità del paesaggio locale**. In particolare, l'azione di riqualificazione – sicuramente la più complessa, in quanto deve confrontarsi con manufatti già strutturati - è possibile solo attivando strumenti quali l'**incentivazione volumetrica**, che si rendono disponibili solo a scala locale e solo nell'ambito di uno strumento urbanistico.

Data la rilevanza, anche ai fini della pianificazione urbanistica, del tema, è opportuno premettere alcune considerazioni circa la definizione di 'paesaggio' qui assunta come rilevante. La Convenzione europea sul paesaggio ed il d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, hanno definitivamente superato l'impostazione che - sulla scia della legislazione del 1939 - ancorava la nozione di paesaggio unicamente al paradigma delle bellezze naturali, in una visione tipicamente estetizzante. Si è definitivamente acquisita consapevolezza che sono molteplici le direttrici attraverso cui la forma del territorio, la componente materiale del paesaggio, diviene elemento generatore di senso per la comunità insediata. Di lì la moltiplicazione delle tecniche di regolazione (e regolamentazione) del paesaggio. Accanto a principi e regole che costituiscono il recupero e l'attualizzazione dell'impianto normativo del passato e che ancora trovano efficiente applicazione nei contesti in cui il paesaggio si manifesta sotto forma di 'bello' estetico (si pensi all'evoluzione del procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e della figura del vincolo, che deve esprimere partitamente le proprie ragioni d'essere ed esplicitare le trasformazioni consentite), si sono fatti strada altri approcci.

Si potrebbe dire che mentre viene a consolidarsi una nozione 'integrale' di paesaggio (il paesaggio è costituito dall'intero territorio, non solo quello oggetto di vincolo), gli strumenti di regolazione del paesaggio vengono a diversificarsi ed a perdere l'unitarietà di un tempo, che si risolveva essenzialmente nella coppia vincolo-autorizzazione.

L'idea-cardine che si fa strada, ed attorno a cui ruota il superamento della tradizionale idea di paesaggio, è quella che ascrive rilevanza paesaggistica a *“tutto il territorio è [...] (secondo una nozione che abbraccia) sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, sia i paesaggi della vita quotidiana, sia i paesaggi degradati”* (art. 2 Convenzione cit.).

Un altro elemento di fondamentale importanza ricostruttiva è dato dalla latitudine del piano paesaggistico (in Lombardia il PTR) che, per espressa previsione del Codice dei beni culturali e del paesaggio, si estende all'intero territorio regionale (art. 135 del codice). Questo consente di parlare di 'paesaggio integrale', in forza dell'assunto secondo cui ogni collettività percepisce come significativo il rapporto che essa struttura con il 'proprio' territorio, lasciando trasparire una concezione di paesaggio che diviene sfondo dell'esistenza, elemento distintivo forte sul quale restano impressi i segni delle generazioni (il 'paesaggio-documento': territorio-deposito-archivio di tracce evocative di significati per quella specifica comunità).

La nozione di paesaggio si allarga quindi per effetto di un ridisegno dell'orizzonte assiologico che presiede all'identificazione del meritevole di tutela; per la prima volta vengono ritenuti significativi anche processi sociali identitari, che portano una collettività a riconoscersi nella stratificazione riflessa entro la forma del territorio su cui è insediata (paesaggio-identità), e valenze testimoniali, che portano a vedere nel territorio un testo, un

archivio di segni evocativi di eventi e stagioni (paesaggio-storico). Questi schemi assumono un ruolo primario nella costruzione del significato giuridico-normativo della nozione e si collocano sullo stesso piano rispetto alla percezione della valenza formale. Assumono cioè un ruolo equiordinato rispetto al richiamo alla eccezionale bellezza degli scenari naturali posto a base delle norme che, dopo la ‘scoperta’ del paesaggio, si sono succedute ed hanno percorso tutto il Novecento.

Il risultato è che, a differenza del passato, questa nozione di paesaggio non soffre limiti spaziali e si estende – anche a Comabbio - sino a comprendere anche territori ‘non (esorbitantemente) belli’ (i territori feriali ovvero i paesaggi della vita quotidiana) e, financo, territori che manifestano un degrado e perciò non sono più in grado di esprimere alcun senso identitario-culturale (in queste fattispecie ci si trova di fronte ad un paesaggio da recuperare o, in qualche caso, da reinventare secondo canoni ancora tutti da definire: si pensi ai luoghi della produzione dismessi od in dismissione, presenti anche ad Comabbio). Questo radicale ripensamento della nozione normativa di paesaggio, che ha coinciso con la fase di elaborazione del piano, ha suggerito di verificare quali siano oggi le funzioni che l’amministrazione comunale è chiamata a svolgere e quali siano del pari gli strumenti di regolazione di una entità intrinsecamente dinamica, il cui mutamento continuo costituisce l’esito di un numero indeterminato di azioni produttive di esternalità territoriali difficilmente programmabili e coordinabili in sede accentrata. La consapevolezza della necessità di confrontarsi con un processo e non (più soltanto) con la staticità di alcuni siti da preservare nel loro assetto formale originario (paesaggi immoti) costituisce un altro momento di netta rottura con il passato ed impone di interrogarsi circa l’adeguatezza degli strumenti giuridici identificati dal Codice e posti nella disponibilità dell’amministrazione, anche si quella comunale.

L’affiancarsi ad una concezione ‘monumentalista’ (il paesaggio come bene coincidente con alcuni quadri emergenti: *id est* il paesaggio del Lago di Monate in senso stretto) di una concezione ‘territorialista’ e ‘culturale-semiotica-identitaria’ postula l’identificazione di strumenti capaci di consentire una visione autenticamente olistica, attenta cioè ai valori diffusi ed ordinari (a volte latenti), strumenti utili non tanto alla salvaguardia dei paesaggi eccezionali, ma piuttosto a guidare in termini ‘sostenibili’ l’ininterrotta attività di costruzione-utilizzo-manipolazione dei paesaggi ordinari-diffusi. Il Codice dei beni culturali e del paesaggio si richiama infatti all’idea dello sviluppo sostenibile, a segnare il passaggio da uno schema meramente protezionistico ad una logica che ricerca la compatibilità tra i bisogni di trasformazione e le esigenze di preservazione del valore culturale espresso dal territorio.

A Comabbio la consapevolezza di questa mutata concezione del paesaggio si esprime salientemente attraverso una puntuale analisi di talune **isopercettive**, ossia delle principali direttrici della percezione (l’attività – in ampia parte involontaria – che segna il trapasso dalla dimensione fisico-ottica del vedere, del percepire l’orizzonte azimutale, a quella intellettuale-culturale del riconoscere).

a. Ciascuna di queste isopercettive è stata previamente identificata, distinguendo tra **isopercettive statiche** (il paesaggio percepibile da Monate, da Varano Borghi, da Ternate o dal Monte Pelada) e **cinematiche** (il paesaggio percepibile dalla strada statale nei suoi diversi quadranti: una sequenza di scorci di notevole rilevanza – fatto salvo per il segmento dominato dalla cimiteraia - che coincidono per molti non comabbiesi in transito con l’immagine stessa del territorio di Comabbio).

b. Entro ciascuna isopercettiva, facendo ricorso alle leggi dell'ottica e della fisiologia oculare (che segnano il limite sterno della percezione: 'ciò che si vede'), è stata distinta una **isopercettiva di primo piano** ed una **isopercettiva di sfondo**.

c. Di ciascuna delle isopercettive, distintamente per il primo piano e lo sfondo, è stata messa a fuoco la dinamica percettiva: a partire dalla psicologia della forma (*Gestalttheorie*) e secondo le leggi della gestaltica (che segnano il limite interno della percezione 'perché si vede ciò') sono stati messi in evidenza eventuali **marcatori**, oggetti che – per forme, posizione, matericità etc – risaltano rispetto al contesto e divengono dei **catalizzatori-attrattori percettivi**. Questi catalizzatori possono – a loro volta – assolvere la funzione o di **icomeni** (si tratta di elementi simbolici, riassuntivi e caratterizzanti dei diversi luoghi, unità elementari e prime del processo percettivo, che restano impressi nel percettore in guisa di una sineddoche, parte che esprime il tutto, o che lo esprime con una funzione gerarchica primaria, sia in quanto elemento che meglio d'altri incarna il *genius loci* di un territorio sia in quanto riferimento visivo di forte carica semantica del rapporto culturale che una comunità stabilisce con il proprio territorio) ovvero **detrattori** (ossia elementi disorganici, quali – come detto – il silos della cementerai di Ternate, che segnano negativamente lo statuto percettivo di un luogo, contribuendo a radicare una memoria qualificabile in negativo nel percettore, sino a distrarlo dalla distinta visione di altri elementi pur non negativi).

d. Di ciascuna isopercettiva è stato identificato il percorso di produzione di senso: ciò mediante un **giudizio di rilevanza**, scomponibile in identificazione del **tipo di significato** (identitario, estetico, testimoniale, semantico) **espresso** e del 'peso' (discretizzabile) attribuibile a ciascun paesaggio.

Come si è detto, la principale azione su cui si è concentrato il piano è stata volta ad avviare una azione di *policy* imperniata sulla **incentivazione** urbanistica, finalizzata a promuovere la diffusione di iniziative di riqualificazione e di recupero delle coerenze interne alle isopercettive, sia in caso di ristrutturazioni, sia in caso di nuovi interventi edificatori, e nella introduzione della procedura di **progetto urbano**, che consente una autentica dialettica sulla qualità progettuale, assegnando un ruolo veramente attivo alla commissione comunale. Ciò in tutto il territorio, patrimonio identitario e dunque culturale, dell'intera comunità.

ARTICOLATO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI

ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE: FUNZIONE, OGGETTO ED EFFICACIA.

1. Il piano delle regole, redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è lo strumento di elevazione e controllo della qualità urbana e territoriale.

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

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

Il piano delle regole ha effetto conformativo dei suoli.

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

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

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

a) INDIVIDUA, all'interno dell'intero territorio comunale, i tessuti: parti di territorio comprese in un apposito perimetro, su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprensivi delle aree libere interstiziali (edificabili e non); il piano delle regole distingue:

tessuti storici (ante 1860 e ante 1942);

tessuti saturi;

tessuti della diffusione;

tessuti delle ville con parco;

tessuti della edificazione dispersa;

tessuti polarizzati in ambito di interesse paesaggistico;

tessuti dell'attività produttiva-artigianale;

tessuti dell'attività turistico-ricettiva;

tessuti dell'attività commerciale;

gli areali: parti di territorio agro-naturale, riserve di biodiversità, da preservare da trasformazioni; il piano delle regole distingue:

l'areale agricolo, che comprende le aree effettivamente destinate all'agricoltura, ed i fabbricati della produzione agricola e gli edifici adibiti ad agriturismo;

l'areale boschivo, che comprende le aree boscate (ai sensi della l.r. 31/2008);

l'areale paesaggistico-agricolo, che comprende le aree maggiormente rilevanti nella costruzione del paesaggio agricolo non suscettibili di trasformazioni edificatorie;

l'areale boschivo-paesaggistico, che comprende le aree boscate di maggior rilevanza paesaggistica, quali boschi di frangia, mitigatori e rilevanti quale schermo percettivo;

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

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

4. Il piano delle regole opera anche (per quanto ivi previsto) negli ambiti di trasformazione urbanistica, suddivisi in piani attuativi ed espressamente individuati dal documento di piano. Per quanto non indicato nel Documento di Piano gli indici si riferiscono a quanto espresso nel PDR rispettivamente per i tessuti della Diffusione e Produttivo.

5. Entro i tessuti storici, il piano delle regole individua i beni culturali storico-artistico-monumentali oggetto di specifica tutela ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (ivi compresi i beni pubblici ultra cinquantennali ex art. 10 del D. lgs. 42/2004 cit.), e definisce le linee di salvaguardia dei valori paesaggistici, storico-testimoniali ed identitari diffusi e d'insieme meritevoli di protezione e valorizzazione.

Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 8, comma 1, lett. b), l.r. 12/05, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano salientemente il patrimonio edilizio esistente nelle sue componenti elementari che debbono essere rispettate in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante permesso di costruire convenzionato o progetto urbano, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili di interesse culturale ed architettonico-testimoniale.

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

a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;

b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento previste;

c) rapporti di copertura;

d) altezze massime e minime;

e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;

f) destinazioni d'uso ammesse e non ammissibili;

g) requisiti paesaggistico-percettivi degli interventi previsti;

h) requisiti di efficienza energetica.

7. Inoltre, il piano delle regole:

a) per le aree effettivamente destinate all'agricoltura:

1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, anche dal punto di vista paesaggistico;

2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso, secondo le previsioni del tessuto della residenza sparsa.

b) per le aree di elevato valore paesaggistico-ambientale detta – secondo un principio di miglior definizione - ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

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

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

9. Ai sensi dell'art. 13, comma 12, della l.r. 12/05, nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione del Piano delle Regole, si applicano le misure di salvaguardia in relazione ad interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività (DIA), che risultino in contrasto con le previsioni di tale documento.

10. Sono decaduti gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente piano delle regole.

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

ART. 2 - DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata, secondo le definizioni che seguono, utilizzando i parametri indicati nei commi del presente articolo, che integrano le previsioni di legge.

2. Sono grandezze urbanistiche:

a) Superficie territoriale St: misura in m² la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata ad intervento mediante strumento urbanistico attuativo, comunque denominato; oltre alle superfici fondiari, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. Comprende anche le fasce di rispetto. Sono escluse le aree già destinate alla viabilità pubblica.

b) Superficie fondiaria Sf: misura in m² la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativo. Comprende le fasce di rispetto. Comprende il sedime di eventuali dotazioni territoriali da attuare in regime di permesso di costruire convenzionato. Sono escluse le aree già destinate alla viabilità pubblica.

c) Superficie coperta Sc: misura in m² la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi;

sono esclusi dal computo della Sc i cornicioni, le pensiline, bow-window ed i balconi aggettanti per non più di 1,50 m dal filo del fabbricato e le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. In caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia sino a m 1,50. Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, si escludono le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto, nonché da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento.

d) Superficie permeabile Sp: misura la quota di Sf che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, e pertanto mantenuta a prato o a sterrato. Essa, onde mantenere caratteristiche di permeabilità all'acqua piovana, non può essere interessata da costruzioni, anche nel sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni posate su cemento che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo. Previo parere della autorità sanitaria, l'osservanza del limite previsto può essere garantito con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie, fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia secondo le disposizioni del r.r. 4/2006;

e) Carico urbanistico Cu: esprime l'impegno indotto sui parcheggi in relazione alla attrattività dalle varie funzioni correlate - sul piano urbanistico-regolatorio - alle diverse destinazioni d'uso; si esprime in una classificazione in basso (Cu B), medio (Cu M), alto (Cu A).

f) Densità arborea e arbustiva DA e DAR: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 m² di superficie di riferimento. Nel calcolo di DA e DAR sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento. Devono essere preferibilmente utilizzate le essenze arboree ed arbustive autoctone indicate nell'allegato 1.

3. Sono grandezze edilizie:

a) Superficie lorda di pavimento Slp: misura in m² la somma delle superfici lorde agibili di tutti i livelli fuori o parzialmente entro terra degli edifici comprese entro il filo esterno delle murature perimetrali calcolate secondo le previsioni della legislazione regionale in tema di efficientamento energetico, al netto delle esclusioni sotto indicate;

si computano nella Slp i locali ricavati nei sottotetti che presentano i requisiti sufficienti per il recupero abitativo in applicazione della normativa regionale vigente (indipendentemente dal decorso del quinquennio dalla fine lavori) o che, indipendentemente dall'altezza ponderale media, presentano finiture e conformazione tali da denunciarne la successiva recuperabilità in chiave abitativa mediante mero innalzamento dell'altezza ponderale media e, cioè, congiuntamente: collegamenti strutturali con i locali sottostanti, impianti ed un rapporto aeroilluminante superiore ad 1/20;

non si computano invece nella slp o si computano solo per l'eccedenza rispetto ai valori-sogli di seguito indicati:

- la superficie, al lordo delle murature perimetrali, dei vani corsa degli ascensori e montecarichi, dei vani scala, degli spazi di distribuzione e pianerottoli di sbarco e degli atri comuni negli edifici pluriappartamento con porzioni in comunione o condominio;

- la superficie, al lordo delle murature perimetrali, dei vani tecnici e degli impianti tecnologici, ivi compresi tutti i manufatti finalizzati all'efficienza energetica, termica ed acustica;

- gli spazi strettamente necessari per il rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi, quali zone filtro e luoghi statici sicuri;

- spazi non interamente chiusi anche se coperti, manufatti quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, qualora siano racchiusi da pareti per meno del 50% del loro perimetro, non computando pilastri e colonne isolate, a condizione che la superficie di tali spazi non superi il 15% della Slp complessiva dell'edificio;

- i soppalchi, quando non superino il 30% della Slp del locale soppalcato;

- locali completamente interrati o emergenti non oltre m 0,70, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, magazzini e depositi;

- le costruzioni pertinenziali, come definite nel presente articolo e nei limiti dimensionali previsti;

- le autorimesse, parcheggi coperti e spazi di manovra, nel limite di 1/10 del volume dell'immobile a cui accedono;

- le superfici inagibili – ancorché ispezionabili – costituite da cunicoli, serbatoi, silos e simili;

- nei fabbricati a destinazione produttiva, le superfici occupate da impianti di depurazione e comunque da impianti tecnologici non impiegati direttamente per la produzione, bensì per la riduzione delle esternalità ambientali.

b) Volume V: misura in m³ la somma dei prodotti della S_{lp} di ciascun piano per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso all'intradosso del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto agibile od avente le caratteristiche di cui al precedente punto 3.a, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura (intradosso del colmo);

al solo fine del computo degli oneri costruttivi, in caso di spazi con maggior altezza, si considera volume (virtuale) il prodotto della S_{lp} per l'altezza di 3 metri.

c) Qz - Quota zero: è costituita dalla media di tutte le quote naturali del terreno misurato agli spigoli del fabbricato indicata negli elaborati progettuali e concordata in sito, prima dell'inizio lavori con apposito verbale sottoscritto ad esito di sopralluogo in contraddittorio con la struttura tecnica comunale.

d) Numero dei piani P: il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la S_{lp}, compresi i sottotetti suscettibili di essere resi agibili (per dimensioni od anche soltanto in ragione della possibilità di connessione con gli spazi abitativi, secondo quanto previsto dal precedente punto 3.a); questa grandezza viene utilizzata per i soli edifici residenziali di nuova edificazione, laddove espressamente previsto dal PdR od indicato in altri atti comunali quali i piani attuativi.

e) Altezza dei fabbricati H: E' l'altezza fuori terra dell'edificio ai fini delle presenti norme, espressa in m.

Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla più bassa delle seguenti quote:

- terreno naturale,
- terreno sistemato,
- marciapiede stradale.

e si calcola:

- per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva: alla quota massima dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più elevato o all'imposta della gronda sul muro perimetrale del fabbricato, quando il sottotetto non risulti abitabile.

- per i fabbricati a destinazione produttiva (capannoni, magazzini, stalle e simili): alla parte più alta dell'edificio (colmo tetto o parte più alta del parapetto di gronda o coronamento).

Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'intera facciata, o dell'elemento di maggiore altezza nel caso di facciata composta da elementi di varia altezza.

I volumi tecnici possono emergere dalla copertura (salvo prescrizione contraria riportata nelle norme specifiche di ambito) purché siano giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e siano correttamente inseriti nel contesto architettonico.

f) Distanza tra fabbricati D_f: è la distanza - inderogabile - che intercorre tra le pareti o parti di pareti, finestrate e non, di edifici principali (escluso costruzioni pertinenziali) diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,00, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale estesa a raggio che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi. Tale distanza è inderogabilmente fissata, in caso anche di una sola parete finestrata, in dieci metri. Solo nei piani attuativi e o negli equipollenti permessi di costruire convenzionati (che postulino la formazione di più fabbricati su un unico lotto) è

ammissibile una distanza inferiore. Edifici collegati unicamente da pensiline o da porticati sono considerati alla stregua di manufatti diversi ai fini del computo della distanza tra fabbricati.

g) Distanza dai confini Dc: è la distanza – inderogabile - tra le pareti di un edificio principale (escluso costruzioni pertinenziali) e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,00, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e la linea di confine del lotto. Tale distanza è fissata in cinque metri. Per le costruzioni completamente interrato si applica la disciplina del codice civile. Per le costruzioni pertinenziali si applicano le disposizioni di cui al seguente comma.

h) Distanza dalle strade Ds: è la distanza - inderogabile - tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica od una vicinale aperta al pubblico transito e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,00, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e il limite zone per la viabilità esistenti o previste dal presente PGT. Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle correlative distanze e fasce di rispetto si assumono le definizioni e previsioni del codice della strada e del correlativo regolamento attuativo. Fuori dai tessuti storici, eventuali rampe devono mantenere un arretramento di tre metri dal filo strada, mentre piscine, vasche ed altri serbatoi e, comunque, tutte le costruzioni interrato devono mantenersi ad una distanza di mt. 4,00 dal filo strada.

4. Si distinguono i seguenti indici:

a) Indice di edificabilità territoriale Et: rappresenta la Superficie utile lorda S_{lp} massima realizzabile per ogni mq di Superficie territoriale S_t; il rapporto è espresso in mq/mq e trova applicazione nei piani attuativi, laddove previsto dal PdR.

b) Indice di edificabilità fondiaria Ef: esprime il volume massimo edificabile su ogni metro quadrato di superficie fondiaria disponibile, comprensivo delle quantità derivanti da precedenti trasformazioni che abbiano interessato il lotto; il rapporto è espresso in mq/mq per le destinazioni d'uso produttivo e con essa compatibili, e in mc/mq per tutte le altre destinazioni d'uso; al fine di evitare attività edificatorie che consumino suolo senza produrre apprezzabili densificazioni, può essere previsto in taluni tessuti e nei piani attuativi un indice di edificabilità fondiaria minimo (E_{fmin}). Ove prevista l'applicazione del sistema incentivale premiale l'indice Ef viene affiancato all'indice di edificabilità fondiaria massima (E_{f max}) determinate la soglia massima dell'indice di edificabilità fondiaria non superabile mediante l'applicazione del sistema incentivale.

c) Indice di copertura Ic: esprime in percentuale il rapporto tra Superficie coperta S_c e Superficie fondiaria S_f di pertinenza dell'edificio.

d) Indice di permeabilità Ip: esprime in percentuale il rapporto minimo ammissibile tra Superficie permeabile S_p e Superficie fondiaria S_f. Le pavimentazioni non filtranti sono ammesse unicamente per soddisfare le esigenze di accessibilità ai fabbricati e sono escluse sui lotti liberi.

e) Costruzione pertinenziale: è un manufatto isolato o esterno, ripostiglio, gazebo, tettoia (comunque privo di autonoma utilizzabilità e destinato unicamente a garantire maggior fruibilità al manufatto residenziale a cui accede inscindibilmente) di servizio funzionale al fabbricato principale, con volume inferiore al 5% di quello dell'edificio a cui accede e ampiezza massima di 30 mq, avente altezza media inferiore a mt. 2,40 interna e altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso della copertura, misurata al colmo. Può essere realizzato anche a confine, isolato dal manufatto principale. In caso di preesistente

accessorio a confine sul fondo attiguo, il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza. Sono vietate in ogni parte del territorio costruzioni accessorie in lamiera ed in colori che non siano il verde o colori micacei o nella gamma delle terre o tonalità naturali del legno o corten. Il manufatto pertinenziale deve mantenersi architettonicamente coerente rispetto all'edificio a cui accede. Questi fabbricati devono rispettare il sistema delle distanze fissato dal piano delle regole, fatto salvo quanto previsto con riferimento alla costruzione a confine, per la quale valgono altresì le norme del codice civile sulle costruzioni a confine ed in aderenza.

Ai fabbricati pertinenziali sono assimilate, ad ogni effetto, le autorimesse, realizzabili nei limiti di legge e secondo le previsioni del presente PdR..

Sul lotto edificato è ammesso un unico fabbricato pertinenziale, in aggiunta alla autorimessa.

Le piscine pertinenziali ai fabbricati residenziali, possono essere realizzate in ogni tessuto, nel limite di 100 mq di superficie, mentre sono vietate negli areali agro-naturali (ad esclusione dei lotti ove insiste l'attività agrituristica).

Sui lotti edificati è ammessa la posa di un manufatto in legno ('casetta attrezzi') di matrice non edilizia, non saldamente ancorata al suolo, di dimensioni non superiori a 5 mq e 2,50 mt di altezza, posta almeno ad ottanta cm. dal confine.

f) Lotto: area edificabile asservita o da asservire ad una costruzione, compresa in un unico tessuto od areale e di proprietà del soggetto che propone un intervento di trasformazione.

g) Sagoma: inviluppo geometrico delle superfici esterne che comprendono il volume geometrico dell'edificio.

h) Superficie a verde Sv: misura in m² la somma delle superfici mantenute a verde (prato, giardino pertinenziale, ecc). Sono escluse dal computo della Sv:

- Superficie coperta Sc;
- Superfici pavimentate non permeabili;
- Superfici permeabili interessate da pavimentazioni di tipo permeabile.

f) Densità arborea/arbustiva Da: esprime il numero di alberi e arbusti da mettere a dimora per ogni 200 m² di superficie a verde (Sv), in base alla classe di altezza; per frazioni di tale superficie di riferimento si dovrà calcolare in proporzione il numero minimo di alberi e/o arbusti che è necessario porre a dimora. Nel calcolo degli esemplari necessari per raggiungere il valore di Da sono compresi gli alberi e gli arbusti esistenti nell'area di intervento. Devono essere preferibilmente utilizzate le specie autoctone e naturalizzate elencate nell'allegato 1. In ogni caso, per tutte le aree con Sv superiori a 100 m², almeno metà dei nuovi impianti dovrà essere costituita da alberi.

5. Tutti i nuovi edifici devono conformarsi alle previsioni in tema di risparmio e recupero idrico dettate dal R.R. 2/2006 e, in termini più generali, dovranno conformarsi ai regolamenti locali, regionali e nazionali in tema di ambiente, energia, igiene e morfologia paesaggistica. Le franchigie volumetriche e le deroghe ivi previste trovano automatica applicazione sul territorio comunale e vengono assunte integrativamente ai fini del computo di indici e parametri previsti dal presente piano delle regole.

6. Le opere ed i manufatti finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche beneficiano delle deroghe di legge e possono attestarsi a distanze ridotte della metà rispetto a quelle previste dal presente piano delle regole.

ART. 3 – AREE DI PERTINENZA.

1. Costituisce area di pertinenza di una costruzione (esistente ed edificanda) la superficie identificabile per effetto dell'applicazione – anche ai fabbricati preesistenti - degli indici di fabbricabilità espressi dal presente PGT (cd. indice attualizzato).
2. L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di permesso di costruire o DIA e da formalizzare con apposito atto prima della chiusura dei lavori. L'Ufficio Tecnico provvede ad indicare le aree di pertinenza che sono asservite alle costruzioni una volta realizzate.
3. Tali superfici, anche in presenza di frazionamenti o di passaggi di proprietà, non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini del computo degli indici di edificabilità. Un lotto è saturo quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume o la superficie edificabile computati secondo gli indici espressi dal vigente piano di governo del territorio e l'area di pertinenza degli stessi coincide con la superficie del lotto.
4. Qualora la superficie fondiaria oggetto dell'intervento non risulti indicata, l'Amministrazione Comunale verificherà l'eventuale esistenza di aree contigue che, alla data di adozione del P.G.T., appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto. Qualora ciò si verifichi, il rispetto degli indici dovrà essere verificato sia con riferimento alla area oggetto dell'intervento, sia all'insieme degli edifici e delle aree contigue che risultavano non frazionate alla data suddetta.
5. E' ammesso il trasferimento di volumetria tra lotti contigui dello stesso tessuto: in tal caso, trova applicazione la procedura di progetto urbano.
6. Ai fini della quantificazione dell'area di pertinenza:
per le nuove costruzioni e gli ampliamenti operano gli indici del relativo Tessuto secondo il presente piano;
- per le costruzioni esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, operano l'indice di densità di 0,8 mc/mq, per edifici prevalentemente residenziali, e il rapporto-indice di copertura di 1/4, per edifici con altre destinazioni;
- per le costruzioni esistenti realizzate dopo l'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, operano gli indici di fabbricabilità previsti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio o quelli previsti dal presente piano se più restrittivi.
7. Il vincolo di pertinenza decade in caso di nuove prescrizioni urbanistiche che consentano un'edificabilità maggiore di quella prevista originariamente.

ART. 4 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZIO – URBANISTICI

1. Le categorie generali d'intervento edilizio – urbanistico sono:
 - a) RECUPERO EDILIZIO: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia, Demolizione senza ricostruzione;
 - b) NUOVA COSTRUZIONE: Demolizione e ricostruzione (anche fuori sagoma), Ampliamento, Innalzamento, Nuova edificazione (secondo la nozione espressa dall'ordinamento regionale).
2. Per le definizioni degli interventi edilizi si rinvia all'art. 27 della l.r. 12/05, qui integralmente recepito, anche ai fini della qualificazione degli interventi e del correlativo regime anche in relazione alla relativa onerosità.
3. Le demolizioni-ricostruzioni sottostanno alla distanza da confine ed a ogni altro parametro, compresa l'altezza massima (H), fissato dal piano solo in caso di ricostruzione su altro sedime, limitatamente alla porzione posta su sedime diverso dalla preesistenza.
4. Il recupero abitativo del sottotetto, ove ammesso, è sottoposto alla disciplina della distanza da confine e da fabbricati per la parte in cui il fabbricato esistente subisce ampliamenti ed innalzamenti rispetto alla sagoma originaria.

5. Sono considerati ad ogni effetto nuova costruzione gli interventi che non siano stati espressamente definiti 'temporanei' dall'amministrazione comunale con provvedimento espresso, che indica anche le garanzie di rimozione al termine del periodo di permanenza sul territorio, comunque non superiore a tre mesi, salve comprovate esigenze. In tal caso, il comune può esigere il deposito di una fideiussione a copertura dei costi di ripristino che può essere seguito sostitutivamente dall'amministrazione in caso di inezia del proprietario.
6. Sono vietati interventi destinati ad impiegare a funzioni permanenti case mobili, roulotte ed altri manufatti diversi dalle costruzioni tradizionali.
7. In tutto il territorio sono vietati movimenti terra, sia di scavo che di riporto, tesi ad alterare la morfologia del suolo; sono del pari vietate interruzioni, deviazioni e canalizzazioni di fossati e scolmatori. Movimenti di terra, comunque contenuti entro 50 cm dalla quota di campagna sono consentiti unicamente previo progetto di sistemazione ambientale, vagliato dalla Commissione paesaggio.

ART. 5 – RECINZIONI, ACCESSI, ALLINEAMENTI

1. Le recinzioni debbono rispettare l'organizzazione viaria definita dal piano dei servizi o comune quella esistente od in progetto, da cui si determina la larghezza teorica delle strade agli effetti della applicazione degli arretramenti ed allineamenti delle recinzioni. Nel caso di allineamenti preesistenti con un arretramento maggiore, tale distanza diventa vincolante per i nuovi tratti di recinzione. In mancanza di una chiara indicazione del calibro stradale, o nel caso di tracciati esistenti di piccola dimensione, è comunque sempre da rispettare, nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti, una distanza minima di m. 3,00 dalla mezzzeria stradale esistente.
2. Nel tessuto storico sono ammesse, senza particolari limitazioni circa le caratteristiche costruttive e dei materiali, le recinzioni unicamente delle aree non visibili dagli spazi pubblici. Nel caso invece di recinzioni lungo gli spazi pubblici, o visibili da questi, le caratteristiche di altezza, costruttive e materiche, devono accordarsi con quelle architettoniche e stilistiche degli edifici circostanti, secondo le indicazioni formulate, caso per caso, dalla Commissione paesaggio.
3. In tutti i tessuti del territorio consolidato, e salvo particolari situazioni che impongano una specifica configurazione (altezza, forma, materiale) coerente con le architetture circostanti, sono consentite recinzioni di altezza complessiva non superiore a m. 2,00, misurati dal piano stradale o, in subordine, dal piano di campagna del lotto da recintare, con la parte piena non più alta di m. 0,50 da terra. In alternativa, altre recinzioni piene o di maggior altezza dovranno essere valutate dalla Commissione paesaggio. Si può derogare dalla suddetta altezza di cm. 50, oltre che nelle circostanze sopra previste, anche nel caso in cui la recinzione svolga la funzione di muro di sostegno, nel rispetto comunque dell'altezza massima sopra definita.
4. Nell'areale agricolo, è consentita unicamente la delimitazione dei fondi effettivamente destinati a coltura ed a protezione delle coltivazioni mediante staccionate in legno a disegno tradizionale o fili tesi fra pali direttamente infissi nel suolo, di altezza non superiore a m. 1, con esclusione di opere cementizie, fatte salve le sole fondazioni non sporgenti dal suolo ed incassate nello stesso; sono ammesse altresì tipologie costruttive in pali di legno su indicazioni della Commissione paesaggio. Deve comunque sempre essere garantita la transitabilità della fauna selvatica. Negli areali boschivi ed a valenza paesaggistica è vietata ogni recinzione.

5. Le recinzioni possono subire ulteriori arretramenti, indicati dall'U.T.C. in sede di assegnazione dei punti fissi, su conforme parere, per esigenze di pubblico interesse connesse alla viabilità.

6. Le norme di altezza del presente articolo non si applicano alle recinzioni di impianti sportivi, pubblici e/o di uso pubblico in genere, e di impianti industriali, tecnologici o terziari che richiedano, per la natura dell'attività svolta, particolari garanzie di sicurezza.

7. Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica ovvero ad una strada privata aperta al pubblico transito.

L'apertura degli ingressi carrai deve essere arretrata, di norma (rispetto alla linea della recinzione come stabilita in sede di progetto o determinata dai punti fissi), di una profondità non inferiore a m. 4,00: il raccordo con l'eventuale recinzione deve essere eseguito con una angolazione idonea rispetto all'allineamento stradale e comunque tale da consentire un agevole accesso in rapporto alla larghezza stradale stessa; comunque tenendo conto delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

Ove la caratteristica della strada lo consente, quando cioè si tratta di strada locale non attraversata da traffico di transito, o di strada o spazio pubblico di forma e dimensione sufficiente a consentire una sosta provvisoria in attesa della svolta nel passo carraio, oppure quando lo spazio per la sosta provvisoria può essere realizzato senza intralcio alla pubblica circolazione, la profondità sopra prescritta e l'angolatura degli smussi possono essere ridotti, sulla base di un grafico in scala che dimostri la compatibilità degli ingombri e dei raggi di curvatura.

8. Ogni accesso carraio deve essere realizzato in modo da non arrecare danno o convogliare le acque piovane sulla strada sulla quale si immette: deve pertanto essere provvisto di adeguate opere di raccolta delle acque piovane (da smaltire sul fondo privato oppure, se consentito, da allacciare alla fognatura comunale).

9. Il comune può disporre, in sede di rilascio di titoli edilizi arretramenti delle recinzioni e dei fabbricati erigendi al fine di garantire l'allineamento a cortine edilizie preesistenti o costituende.

10. Ogni arretramento che determina la formazione di uno spazio libero verso strada deve essere oggetto di intervento di sistemazione – a verde o con pavimentazione omogenea alla sede stradale – e di successiva manutenzione a cura del soggetto tenuto a mantenere libero tale spazio.

ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il piano delle regole, e più in generale, il PGT trova attuazione mediante intervento diretto od indiretto, secondo le previsioni di legge, integrate dalle presenti norme.

2. Sono INTERVENTI DIRETTI quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio o la cui formazione (nel caso di ricorso a DIA) non risultano subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Al fine della realizzazione di infrastrutture e di opere di urbanizzazione mancanti e dell'assegnazione di crediti compensativi e diritti edificatori incentivati, l'intervento diretto è subordinato a permesso di costruire convenzionato, egualmente necessario per interventi che interessano aree con Sf superiore a 1.300 mq od in tutti i casi in cui l'amministrazione lo ritenga opportuno. Tale permesso, redatto secondo lo schema-tipo, è approvato e sottoscritto dal responsabile del servizio competente e non richiede il voto degli organi politici comunali.

L'intervento diretto è consentito solo in presenza di una adeguata dotazione di urbanizzazioni e di adeguata dotazione di parcheggi. Il lotto deve inoltre essere dotato di

accesso alla viabilità pubblica. In caso di carenze di opere di urbanizzazione, la parte che ne abbia interesse si fa carico dei correlativi adeguamenti.

3. Sono INTERVENTI INDIRETTI quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi, di iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT. I piani attuativi si sostanziano nelle figure di strumenti attuativi previsti dalla legge e dal PGT, nonché nei Programmi Integrati d'Intervento ed in ogni altro programma complesso finalizzato alla riqualificazione urbana e territoriale promosso dalla legislazione nazionale e regionale.

4. Sino alla approvazione del piano attuativo possono proseguire le utilizzazioni del fondo, mentre è preclusa ogni trasformazione edilizio-urbanistica costituente nuova costruzione.

5. Sugli edifici esistenti, fatte salve le norme a tutela del paesaggio e dei beni culturali, sono sempre ammessi gli interventi di recupero edilizio.

6. Laddove il PGT consente interventi *una tantum* in ampliamento, gli stessi sono ammissibili solo ove il proprietario non abbia precedentemente beneficiato delle analoghe previsioni costruttive espresse dal precedente strumento urbanistico e di quelle dettate dalla l.r. 16 luglio 2009, n. 13, o nei limiti delle maggiori possibilità offerte dal PGT rispetto a quanto attuato sulla base della legge da ultimo citata o dal precedente piano.

ART. 7 – REGIME GIURIDICO DEI TITOLI EDILIZI

1. Il permesso di costruire è rilasciato nel rispetto delle procedure di legge.

2. Il regime di onerosità è dettato dalla legge e dal Piano dei Servizi. Nei casi di assunzione di oneri infrastrutturali da parte del soggetto attuatore o di dispiegamento dei dispositivi incentivati, il permesso è corredato da una convenzione che regola i profili di esecuzione e cessione delle opere rilevanti per l'assetto infrastrutturativo e delle prestazioni a cui si riconnettono i benefici incentivati eguale convenzione è richiesta anche in caso di aree rese per la prima volta edificabili dal PGT, chiamati a concorrere indirettamente alla formazione della città pubblica mediante contribuzione economica.

Le prestazioni previste dal PGT sono integralmente dovute anche in caso di sfruttamento solo parziale delle potenzialità edificatorie.

In caso di interventi che postulino consumo di suolo agro-naturale gli oneri costruttivi dovuti sono aumentati nella misura massima prevista dalla l.r. 12/2005.

3. Il permesso di costruire è rilasciato unicamente al soggetto che dimostri di essere pienamente legittimato ad intervenire sul bene, anche alla luce della disciplina del codice civile e delle leggi speciali. In caso di contestazioni di terzi od in ogni caso in cui l'amministrazione ritenga opportuno acquisire più puntuali indicazioni circa la legittimazione del richiedente, essa convoca una sessione a cui invita i soggetti interessati.

4. In caso di intervento su immobili ricompresi in condomini, il soggetto richiedente deve attestare la non interferenza delle opere da attuare con enti e beni di proprietà condominiale e deve dare dimostrazione di avere fatto pervenire copia di tale dichiarazione all'amministratore condominiale od agli altri condòmini.

5. Le medesime regole trovano applicazione anche in caso di denuncia di inizio attività.

6. Oltre a rispettare gli indici e parametri previsti dal PGT, gli edifici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano entro cui si inseriscono; l'amministrazione potrà prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezze inferiori a quelle massime indicate dal PGT, specifiche tipologie o materiali, sistemazione del giardino ed ogni altra prescrizione qualora ricorrano esigenze urbanistiche, paesaggistiche e viabilistiche ed eventualmente richiedere nuovi progetti nei

casi di soluzioni compositive ritenute incompatibili con le politiche pubbliche di innalzamento qualitativo del paesaggio urbano.

ART. 8 – VIGILANZA EDILIZIA

1. La vigilanza edilizia e la funzione di accertamento-repressione-sanzione degli abusi riscontrati sono esercitate nelle forme e secondo i procedimenti fissati dalla legge e nel rispetto delle previsioni del piano delle regole.
2. In caso di istanza scritta di un soggetto confinante o di una associazione ambientalista, l'amministrazione comunale, previa comunicazione di avvio del procedimento al titolare, deve procedere al riesame del permesso di costruire e ad una verifica della legittimità delle attività costruttive avviate tramite DIA; tale procedimento si deve concludere con un atto espresso entro 30 giorni, qualora siano in corso i lavori, o, in ogni altro caso, entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza di riesame. L'amministrazione, nei casi di maggior complessità, indice una sessione istruttoria, nella quale le parti articolano in contraddittorio – di fronte al responsabile del procedimento – le proprie argomentazioni e producono eventuali documenti.
3. Tutti gli atti dei procedimenti autorizzatori e di controllo edilizio sono pubblici e chiunque – senza alcuna dimostrazione della titolarità di una posizione differenziata - può avervi accesso.
4. Almeno il 15% dei cantieri avviati per effetto della presentazione di DIA, entro l'anno successivo alla data di presentazione della DIA, sono oggetto di visita di controllo da parte degli organi competenti, che redigono verbale.

ART. 9 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

1. I PII – in caso di effettiva identificazione sul territorio comunale, in sede di prima approvazione del PGT o di successive variazioni - concorrono all'attuazione del piano delle regole secondo le modalità indicate dagli artt. 87 della l.r. 12/05. I PII si connotano per la previsione di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse di carattere strategico ed essenziali per riqualificazione di ampi ambiti, come previsto dalla D.G.R. 9413 del 6 maggio 2009.
2. In particolare i PII, caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di intervento, trovano applicazione:
 - a) nei tessuti storici al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
 - b) nei tessuti consolidati e della diffusione al fine favorire la ristrutturazione, anche per effetto di incentivi urbanistici, di impianti costruttivi incongrui, disomogenei ed incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici.
3. La previsione di nuovi programmi integrati di intervento può avvenire con procedura semplificata, che non contempla la fase di verifica di compatibilità con il PTCP. Tale identificazione può avvenire anche contestualmente all'adozione del nuovo PII.

ART. 10 - PIANI ATTUATIVI

1. Quando imposti dal PGT secondo le schede allegate al DdP ed in ogni caso in cui l'amministrazione – con deliberazione consiliare - ne ritenga necessaria la previsione al fine di ottimizzare il disegno urbano o di reperire dotazioni territoriali, i piani attuativi, compresi i PII, sono proposti nel rispetto della procedura di progetto urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità ,dai proprietari degli immobili interessati

rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. In caso di proposta di piano non totalitaria, l'amministrazione indice una sessione alla quale sono convocati tutti i proprietari coinvolti ed assegna un termine per il deposito delle adesioni.

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

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

2. Nel procedimento di esame dell'istanza di piano attuativo deve essere prevista una sessione pubblica, debitamente pubblicizzata per pubblici proclami, alla quale sono invitati a partecipare i proprietari confinanti e le associazioni ambientaliste attive sul territorio. Chiunque nel corso di tale sessione può formulare proposte o rilievi, che saranno valutati nell'istruttoria e di cui si darà conto nella motivazione del provvedimento di adozione.

3. Una volta approvati dal consiglio comunale secondo l'art. 14 della l.r. 12/05, i piani attuativi e le loro varianti sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4. I piani attuativi indicano espressamente i caratteri tipologici e di impostazione la cui modificazione postula l'attivazione della procedura di variante preventiva. Costituisce in ogni caso modificazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo ogni variazione che incida sull'assetto esteriormente percepibile di edifici attuabile all'interno delle isopercettive.

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

6. I piani attuativi sono sempre adottati ed approvati dal consiglio comunale.

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

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

9. L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) è regolata dalla legge (D. lgs. 163/2006, artt. 32 e 122): la determinazione circa l'ammissione dello scomputo ha carattere discrezionale ed è assunta dalla Giunta, in seguito a valutazioni di opportunità che tengono conto anche degli equilibri di bilancio; l'amministrazione indice la gara secondo la procedura nel concreto maggiormente rispettosa del principio di pubblicità e concorrenzialità e può delegare all'attuatore le attività di gestione della gara per la selezione dell'impresa esecutrice. Il soggetto attuatore deve curare la corretta esecuzione delle opere e sopportarne integralmente i correlativi costi, tenendo esente il comune da esborsi di sorta, ivi compresi quelli di gestione della gara e tutti quelli che emergano nella fase esecutiva. L'attuatore sottoporrà all'amministrazione comunale, per la previa approvazione, lo schema di bando, lo schema di capitolato (che riprenderà le indicazioni del progetto preliminare e definitivo e le eventuali prescrizioni impartite dagli organi tecnici del comune e delle altre

amministrazioni competenti), lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante. L'attuatore darà formale comunicazione al comune degli esiti di gara (aperta, con ordinari requisiti di qualificazione ed ordinarie formalità pubblicitarie) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.

Al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del comune designato con funzione di controllo di legittimità, il cui gettone di presenza, se dovuto, resterà a carico della parte privata.

Gli uffici comunali cureranno le eventuali comunicazioni alla Sezione Regionale della Corte dei Conti.

In caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata – con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente – ad altra impresa anche tra quelle già attive nel piano attuativo, onde beneficiare di possibili sinergie operative.

Ad esito del favorevole collaudo – da eseguirsi nelle forme di legge previste per opere pubbliche di eguale importo e complessità - le opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in proprietà del comune, con oneri di frazionamento ed atti di trasferimento a carico della società attuatrice.

Per effetto del mandato ricevuto, l'attuatore assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando l'amministrazione comunale mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.

Il soggetto attuatore terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, anche per effetto di ribassi d'asta.

10. I piani attuativi sottostanno, preventivamente all'adozione, a procedura di verifica dell'esclusione degli obblighi di VAS ed eventualmente a VAS.

11. Nei piani attuativi, salva diversa indicazione riportata dal DdP o dal piano attuativo stesse, trovano integrale applicazione parametri e norme espressi dal Piano delle Regole, anche con riferimento alle distanze, distacchi e modalità di calcolo delle altezze e dei volumi e delle superfici.

12. L'amministrazione comunale, successivamente all'approvazione del PGT, pubblica ogni biennio una deliberazione giunta nella quale indica il numero di piani attuativi o PII che potranno essere proposti nel biennio successivo. In difetto di tale pubblicazione od in caso di avvenuto raggiungimento della soglia numerica ivi prevista, non è ammessa la presentazione di piani attuativi o PII.

La suddetta deliberazione prevede il termine entro cui dovranno essere presentate le proposte ed il termine entro cui una apposita Commissione, formata da tecnici e professionisti esperti, provvederà a redigere una graduatoria delle proposte. Tale graduatoria viene redatta sulla base di parametri oggettivi, correlati a rilevanti interessi pubblici legati al contenimento del consumo di suolo, alla qualità architettonica e paesaggistica, all'efficientamento energetico, alla qualità ambientale, al contributo alla formazione dell'assetto infrastrutturativo ed alla partecipazione alle politiche pubbliche.

I presentatori di piani attuativi e di PII debbono farsi carico dei costi tecnici, consulenziali (legali, ambientali, paesaggistici etc.): l'amministrazione incaricherà al fine della redazione di documenti di VAS, della stesura di convenzioni e di ogni altro incombente professionisti di sua fiducia, i cui costi saranno ad essa rimborsati dal presentatore, il quale non intratterrà alcun rapporto economico con i suddetti professionisti.

ART. 11- PROGETTO URBANO

1. Il progetto urbano è una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PGT, relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.

2. La procedura di progetto urbano è indicata a discrezionalità del responsabile del servizio per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con incidenza sull'assetto esteriore dei fabbricati su aree poste all'interno delle isopercettive rilevanti identificate dal PdR, nei piani attuativi ed in caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione su fondi confinanti con strutture pubbliche, nel caso di nuova edificazione o ampliamenti interni ai Tessuti storici ed in ogni altro caso in cui il responsabile del servizio ne dichiari la necessità.

Tale procedura consente, mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro le isopercettive, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.

3. La procedura del Progetto urbano, è avviata mediante la predisposizione di una proposta di assetto di iniziativa privata. I proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:

- gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT
- i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale e socio – economico
- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela
- il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico
- le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT ed ai contenuti del PTCP
- l'assetto urbanistico-edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, tramite la previsione di almeno due scenari progettuali e con schede relative ai materiali, in correlazione con i valori presenti nella isopercettiva in cui ricade l'ambito di intervento
- le schede dei materiali
- lo schema di convenzione relativo alle contribuzioni ed apporti in funzione del rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo comunale.

4. Sulla proposta di assetto preliminare la Commissione paesaggio si esprime – con possibilità di prescrivere emendamenti progettuali relativi ai profili di impostazione progettuale, ai materiali, colori e ad ogni ulteriore profilo qualificante – entro venti giorni dalla presentazione. La proposta e gli emendamenti della Commissione paesaggio vengono depositati e pubblicati per un periodo di dieci giorni; entro i successivi dieci giorni chiunque può presentare contributi partecipativi. Con la pubblicazione il Comune invita gli eventuali proprietari non proponenti a presentare formale adesione all'iniziativa.

5. Sulla base della proposta di assetto preliminare, degli emendamenti della Commissione paesaggio e dei successivi contributi partecipativi, è redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo, su cui viene assunto – nei successivi dieci giorni - un ulteriore parere della Commissione paesaggio a verifica dell'effettivo recepimento degli emendamenti da essa precedentemente prescritti.

6. Nel procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente riconsiderati, salve le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano.

ART. 12- PERMESSI, AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI GIÀ RILASCIATI.

1. Gli interventi in corso sono di norma ricompresi nel tessuto 'in itinere'. Sono fatti salvi i piani attuativi, i permessi di costruire e le DIA anteriori alla data di adozione del PGT anche in contrasto con le previsioni del PGT: i suddetti titoli ed atti abilitativi mantengono inalterati i propri termini di efficacia a condizione che siano effettivamente iniziati i lavori.

2. La prima proroga dei provvedimenti del comma 1 e la prima variante a Dia e permessi di costruire sono eccezionalmente subordinati al rispetto della normativa vigente al momento del rilascio del provvedimento medesimo.

ART. 13- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.

1. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dall'amministrazione comunale, con il coinvolgimento necessario e vincolante delle strutture tecniche del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, secondo quanto previsto dal D. lgs. 42/2004 e salvo quanto previsto dall'art. 80, co. 2, 3, 4 e 5, della l.r. 12/05, con provvedimento analiticamente motivato, emanato previa istruttoria condotta da struttura tecnica diversa da quella preposta al rilascio del titolo edilizio e con l'intervento della Commissione paesaggio, che dà partitamente conto della compatibilità dell'intervento con le linee di tutela del paesaggio, anche in relazione ai valori espressi entro l'isopercettiva in cui ricade l'area oggetto di trasformazione, dell'insussistenza di soluzioni di minor impatto, delle eventuali misure di mitigazione ed, in caso di impatti non mitigabili, delle misure compensative volte all'innalzamento della qualità paesaggistica complessiva.

2. In caso di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'autorizzazione paesaggistica che non sia di competenza dell'amministrazione comunale dev'essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla DIA. In tal caso, il comune trasmette in tempo utile alla amministrazione preposta al rilascio della autorizzazione paesaggistica una scheda illustrativa della principali indicazioni sul paesaggio espresse dal PdR.

ART. 14- DESTINAZIONI D'USO.

1. Le destinazioni d'uso previste nel presente piano delle regole sono articolate nelle classi funzionali indicate nel prossimo articolo; a ciascuna destinazione d'uso è associato il relativo Carico urbanistico Cu.

2. Qualora sia necessario realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente previste dal presente piano delle regole, l'ufficio tecnico procede per inferenza analogica, assimilando tali destinazioni a quelle specificatamente previste, generatrici di analoghi effetti ed esternalità territoriali in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.

3. La destinazione d'uso è quella risultante dal titolo abilitativo relativo alla data di adozione del presente PGT ovvero, in mancanza, quella risultante dalla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione, soggetta a verifica da parte dell'amministrazione comunale.
4. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto alla disciplina prevista dall'art. 52 della l.r. 12/05.
5. La destinazione costituisce un attributo della singola unità immobiliare.
6. In caso di compresenza di più destinazioni su edifici preesistenti, è ammessa la traslazione delle diverse destinazioni all'interno dell'unità immobiliare e la modificazione delle rispettive percentuali.

ART. 15- CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CARICO URBANISTICO (PARCHEGGI)

1. Gli usi previsti dal presente piano delle regole sono articolati in:

- a) Funzioni residenziali
 - b) Funzioni commerciali
 - c) Funzioni terziarie
 - d) Funzioni produttive e manifatturiere
 - e) Funzioni turistico - ricettive
 - f) Funzioni agricole
2. I carichi urbanistici (Cu) sono:
- a) Funzioni residenziali
 - Abitazioni residenziali (Cu B)
 - Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu M)
 - b) Funzioni commerciali
 - Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 m²) (Cu B)
 - Medie strutture (superficie di vendita da 150 a 1.500 mq) Cu M
 - c) Funzioni terziarie
 - Pubblici esercizi sino a 50 mq di superficie: Cu B; Cu M, per esercizi oltre tale superficie
 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) (Cu B)
 - Artigianato di servizio alla famiglia (Cu B)
 - Artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli (Cu M)
 - Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
 - Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
 - Attrezzature socio – sanitarie (Cu M)
 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere (Cu A)
 - Complessi direzionali (Cu A)
 - d) Funzioni produttive e manifatturiere
 - Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso (Cu M)
 - Depositi e magazzini (Cu M)
 - e) Funzioni turistico ricettive
 - Strutture ricettive, anche all'aria aperta (Cu A)
 - Centri congressuali e ville destinate ad accoglienza collettiva cerimonie (Cu A)
 - f) Funzioni agricole
 - Abitazioni agricole (Cu nullo)
 - Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo)

- Impianti produttivi agro-alimentari (Cu nullo)
 - Strutture agrituristiche (Cu B)
2. Sul territorio comunale non sono ammesse grandi strutture di vendita né centri commerciali di cui al d.lgs. 114/98 ed alla l.r. 14/99 o di cui ai provvedimenti regionali attuativi delle disposizioni in materia di commercio.
3. In relazione al grado del carico urbanistico indotto, l'amministrazione fissa, con apposito atto regolamentare, la superficie dei parcheggi privati e, per le funzioni con accesso di pubblico, aperti al pubblico stesso da prevedere per ciascuna tipologia di intervento. Nelle more dell'approvazione di tale atto, trovano applicazione le norme di legge e, per le funzioni a carico basso si applica il rapporto 1mq/10 (mc del volume, per gli usi residenziali, o mq della Slp per le altre funzioni) parcheggio-funzione; per le funzioni a carico medio si applica il rapporto 3,5 mq/10 (mc di volume, per gli usi residenziali, o mq di Slp per le altre funzioni) parcheggio-funzione; per le funzioni a carico alto si applica il rapporto 1,5/1 mq parcheggio-funzione (mc di volume, per gli usi residenziali, mq di Slp per le altre funzioni). A tali parcheggi vanno eventualmente aggiunti, se previsti in quantità superiore, quelli aperti al pubblico indicati dalla normativa sul commercio: in particolare, per gli esercizi di vicinato è prevista una percentuale 1mq. parcheggio- 1 mq spazio di vendita (secondo le definizioni del D. lgs. 114/1998 e della disciplina regionale sul commercio).
4. La disponibilità dei parcheggi previsti dalla normativa e dal presente PdR costituisce condizione per l'effettuazione degli interventi di nuova costruzione e per il cambio di destinazione dalle destinazione con carico B a quelle con carico M ed A.
5. Gli spazi a parcheggio indicati dalla normativa e dal presente articolo costituiscono pertinenza inscindibile del fabbricato a cui accedono, indipendentemente dalla proprietà dello stesso e non possono essere occupati in via permanente con manufatti o cose, tali da renderli inutilizzabili per la sosta dei veicoli.
6. E' sempre consentita in ogni parte dei tessuti consolidati la formazione da parte dei proprietari di immobili di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti ed al piano terra degli stessi o, senza contrasto con il piano urbano del traffico, nel sottosuolo di aree libere poste entro il raggio di duecento metri dal fabbricato esistente: tali parcheggi sono considerati pertinenziali del fabbricato a cui accedono necessariamente. Tale intervento beneficia della completa esenzione dagli oneri costruttivi.

ART. 16- RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

1. Il recupero dei sottotetti esistenti è consentito in tutti i tessuti. Il recupero dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli articoli 63 e seguenti della l.r. 12/05 e può essere attuato solo su fabbricati ad uso residenziale.
2. L'innalzamento delle quote del tetto e l'inserzione di ogni ulteriore elemento incrementale è sottoposto a progetto urbano qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità. Sarà possibile il recupero dei sottotetti per fabbricati aventi un massimo di due piani fuori terra anche derogando alla altezze di zona. La nuova copertura dovrà avere una pendenza delle falde compresa tra il 35% ed il 45% ed altezze di imposta delle murature perimetrali di banchina e di colmo no superiori a cm 110 ed a cm 330 dalla quota di stradosso dell'ultimo solaio.
- Nei tessuti storici e sui fabbricati di interesse storico-architettonico il recupero abitativo dei sottotetti non può determinare mutamenti dell'altezza della copertura od alterazione della pendenza delle falde. In questi tessuti il recupero abitativo dei sottotetti non può

determinare la formazione di abbaini e comunque di aperture non integrate sui lati rivolti verso strade pubbliche.

ART. 16BIS- ATTUAZIONE DELLA LR 13 DEL 16/07/2009 “PIANO CASA”

1. Le disposizioni della LR 13 del 16/07/2009 si applicano in continuità e coerenza a quanto già enunciato nella Delibera CC n.29 del 29/09/2009.

2. Pertanto i disposti di tale legge si applicano con le seguenti limitazioni e condizioni:

- ESCLUSIONE di ogni possibilità di recupero, incremento, sostituzione: nei Tessuti storici (*Tsa e Tsn*), nelle porzioni di zone poste nelle porzioni di zone coincidenti con la fascia di tutela lacuale (Areale paesaggistico lacuale) e Tessuti della dispersione;
- ESCLUSIONE di ogni possibilità di recupero, incremento, sostituzione su fabbricati a schiera o con oltre tre piani (compreso sottotetti già recuperati ai fini abitativi);
- ESCLUSIONE di ogni possibilità di recupero con cambio destinazione di fabbricati siti in zona agricola (Areali agricoli e Areali boschivi), ad eccezione del recupero di fabbricati accessori finalizzati alla formazione-ampliamento della residenza principale di operatori agricoli (imprenditori e loro dipendenti), effettivamente impegnati nella coltivazione di fondi ed in pratiche agronomiche, entro le imprese agricole presenti ed attive al 16 luglio 2009 sul territorio comunale;
- ESCLUSIONE possibilità di recupero con cambio di destinazione per attività professionali in seminterrati;

TITOLO II – COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

ART. 17– DISCIPLINA URBANISTICA COMPENSATIVA ED INCENTIVALE

1. Il Piano delle regole detta le norme a cui il comune si attiene nell'esercizio della funzione incentivale, che si esplica nell'attribuzione di diritti edificatori premiali esplicabili sul fondo al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali.
2. In sede di istanza di permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente indica partitamente – corredando il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento – le obbligazioni assunte (anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazionali), delle quali si fa menzione nella convenzione, nelle quale sono altresì previste le garanzie finanziarie a vantaggio del comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni.
3. La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivale. L'amministrazione – prima del rilascio dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto.
4. La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti. L'amministrazione comunale opera verifiche su almeno il 50% dei cantieri nei quali siano in corso interventi che beneficino del regime incentivale.
5. In caso di mancato adempimento di obbligazioni di efficientamento energetico e di qualificazione paesaggistica dedotte ai fini dell'ottenimento del diritto edificatorio, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del diritto edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

ART. 17BIS– REGOLE PER L'APPLICAZIONE DEL SISTEMA INCENTIVALE

1. Il PdR riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale
2. L'applicazione del criterio incentivale di cui ai successivi commi consente di determinare l'indice di edificabilità fondiaria premiale da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (Ef) attribuito dal PdR.
3. L'indice di premialità energetica (I_{pr}^e) qui di seguito definito precisa il punteggio (in percentuale) da applicare all'indice di premialità I_{pr} per la determinazione dell'indice massimo di progetto. Ad esempio:

$$E_f = 0,4 \text{ mc/mq} - E_{f\max} = 0,5 \text{ mc/mq}$$

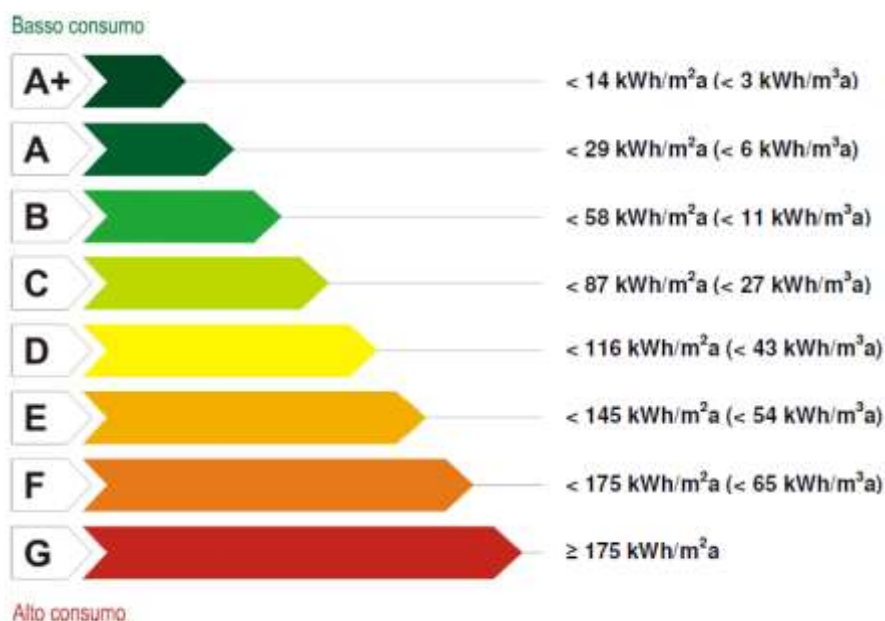
$$I_{pr(\text{massimo})} = 0,1 \text{ mc/mq}$$

$$I_{pr}^e = 80\%$$

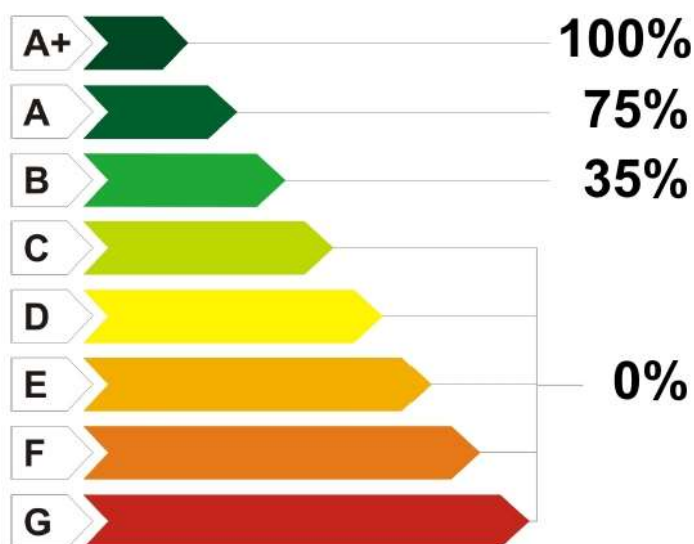
$$I_{pr} = 0,1 * 80\% = 0,08 \text{ mc/mq}$$

$$E_f = 0,48 \text{ mc/mq}$$

4. Il punteggio di premialità energetica I_{pr}^e viene commisurato in conformità a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in particolare a quanto previsto dalla DGR VIII/8745 s.m.i e al Decreto dirigenziale n. 5736 del 16/06/2009 "Aggiornamento della procedura di calcolo per la certificazione energetica degli edifici".
5. La scala di valori si attiene pertanto alla prestazione energetica del sistema edificio/impianto (l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale E_{ph}) ed è articolata secondo le seguenti otto classi di consumo (Zona climatica E):



Il punteggio premiale viene pertanto così determinato:



Con l'applicazione cogente di tale trattamento si ottiene come contropartita una significativa elevazione della qualità delle edificazioni rendendoli meno energivori e dunque più risparmiatori sia in termini gestionali che ambientali.

6. La dimostrazione dei requisiti sopra riportati al fine dell'ottenimento delle incentivazioni volumetriche avviene mediante presentazione dell'Attestato di Certificazione Energetica ACE unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire o DIA e alla Relazione Tecnica di cui alla legge n.10 del 9/01/1991 s.m.i.

7. L'applicazione dei criteri di premialità è nella facoltà del soggetto proponente e qualora esso non risultasse interessato si applica comunque l'indice di edificabilità fondiaria Ef.

8. Tale norma si applica anche all'interno dei piani attuativi dove l'indice massimo Ef max identificato nelle schede viene raggiunto solo mediante l'ottenimento del 100% del punteggio disponibile come sopra descritto. L'indice minimo viene comunque identificato nella tabella allegata all'allegato Pdr_01d.

ART. 18 - COMPENSAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 11 della l.r. 12/05, il presente piano delle regole regola la cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione delle potenzialità edificatorie, calcolate tenendo conto dell'onere gravante sul fondo, con aggiunta di un credito compensativo alla dotazione intrinseca del fondo.
2. Nell'allegato grafico del piano dei servizi sono indicate le aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale ricomprese nell'assetto infrastrutturativo e gravate da vincolo preespropriativo. Ai proprietari di tali aree, in caso di loro richiesta o di iniziativa ablatoria dell'amministrazione cui faccia seguito il consenso del proprietario, sono attribuiti crediti edificatori di valore equivalente non inferiore a quello dell'indennità di espropriazione, calcolata nelle forme di legge, al netto delle imposizioni tributarie.
3. Nei casi previsti dal piano dei servizi, entro le aree ACc ed ARc, il piano delle regole identifica le grandezze dei crediti compensativi ottenibili dal proprietario a fronte dell'assunzione delle obbligazioni di cessione ivi egualmente previste. La sommatoria della dotazione intrinseca e dei crediti compensativi costituisce l'indice fondiario minimo.
4. Lo sfruttamento dei crediti compensativi, assegnati contestualmente alla cessione a vantaggio del comune delle aree destinate all'assetto infrastrutturativo, avviene tramite permesso di costruire convenzionato.
5. In tutte le fattispecie di fondi a cui il PGT attribuisca per la prima volta statuto di edificabilità e che non siano direttamente gravati da oneri infrastrutturali, l'amministrazione applica un contributo integrativo finalizzato ad assicurare – anche in una logica di parità di trattamento – la contribuzione indiretta di tali iniziative alle politiche infrastrutturali pubbliche. Tale contributo è fissato nella misura del 50% degli oneri costruttivi ordinariamente dovuti.

ART. 19- CONTESTAZIONI

1. In caso di contestazioni sulla proprietà dell'area ceduta all'amministrazione, il permesso di costruire ottenuto mediante allegazione dei correlativi crediti è suscettibile di sospensione, se ancora attivo, e di decadenza, in caso di lavori conclusi.
2. A pena dell'applicazione dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001, il promotore dell'intervento di trasformazione entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di avvio del procedimento può integrare il proprio titolo mediante l'allegazione di ulteriori crediti compensativi, ottenuti previa cessione al comune di altra area di eguali caratteristiche ed accettata dall'amministrazione, con conseguente recupero di efficacia del titolo. Del regime di caducabilità del titolo derivante dalla assegnazione di crediti compensativi è fatta menzione al momento del rilascio.

ART. 20 - CIRCOLAZIONE DI DIRITTI E CREDITI

1. Il PGT, data la ridotta entità delle grandezze e la carenza di aree di atterraggio, non prevede la cedibilità su base generalizzata di diritti incentivati e dei crediti compensativi.
2. È ammesso il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, anche a titolo compensativo od incentivato, tra fondi attigui, purché sottoposti al medesimo regime urbanistico e ricompresi nel medesimo tessuto.

TITOLO III – ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 21 - ASSETTI DEL TERRITORIO COMUNALE

1. il PGT considera, quali fondamentali elementi unificanti del sistema di organizzazione territoriale:

- l'assetto insediativo, costituito dal sistema edificato con il proprio riconoscibile ordine;
- l'assetto paesaggistico-ambientale, costituito dagli elementi che determinano la qualità percettiva-identitaria ed ecosistemica del territorio;
- l'assetto infrastrutturativo, costituito dalla rete delle centrali erogative e dei siti pubblici e della relativa maglia diffusa sul territorio, che danno unitariamente corpo alla 'città pubblica'.

2. La disciplina dei tre assetti è dettata dai diversi documenti di cui si compone il PGT.

La disciplina dell'assetto insediativo è definita dal PGT e dal presente piano delle regole ed è articolata per tessuti e per areali.

ART. 22 - TESSUTI DEL TERRITORIO CONSOLIDATO

1. I territori consolidati – individuati graficamente con apposito perimetro che comprende anche le aree libere interstiziali - sono i segmenti di territorio già edificati in epoche diverse e con diversa densità non soggetti a spinte di trasformazione edificatoria, identificati e distinti in ragione dell'assetto morfologico del costruito. I territori consolidati sono ripartiti in tessuti, identificati in ragione delle soglie storiche, del modello costruttivo ed architettuale tipizzante, del pregio intrinseco del costruito e della densificazione-diffusione nello spazio.

2. All'esterno del perimetro dei tessuti consolidati, gli interventi di nuova costruzione devono essere ordinariamente preceduti da piano attuativo.

TITOLO IV – TERRITORIO URBANIZZATO

ART. 23 - L'ASSETTO INSEDIATIVO E I TESSUTI RISCONTRABILI

1. L'assetto insediativo si manifesta nei tessuti consolidati, contraddistinti da diversi caratteri morfologici e da differenti principi insediativi, così distinti in tessuti:

tessuti storici (ante 1860 e ante 1942);

saturo

della diffusione;

polarizzato in ambito di interesse paesaggistico

delle ville con parco

della edificazione dispersa;

dell'attività produttiva, del commercio, della distribuzione dei carburanti;

dell'attività turistico-ricettiva;

2. *IL TESSUTO STORICO* è costituito dalla trama dal nucleo generatore, dai territori della modesta espansione registratasi sino alla metà del secolo XX, con duplice soglia di datazione (tessuto ante 1860 e tessuto primo-novecentesco, ante 1942), nei quali è compresa la quasi totalità dei manufatti – privati e pubblici - che presentano una particolare rilevanza dal punto di vista dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici, anche in relazione al senso e al significato assunti nella memoria degli abitanti del comune.

Inoltre in questi tessuti si riscontra la presenza di un riconoscibile ‘centro storico’, bene culturale diffuso che a Comabbio assume valore paesaggistico in chiave eminentemente testimoniale, quale traccia sensibile del processo insediativo storicizzato. In questo tessuto è presente anche il segmento più importante dell’assetto infrastrutturativo, in ragione della concentrazione delle principali centrali erogative. A questo tessuto sono assimilati gli edifici dispersi con valenza storica. I tessuti comprende anche aree libere sottratte alla trasformazione in quanto elementi di equilibrio e fondamentali per la preservazione dei valori identitari dei luoghi.

3. *IL TESSUTO SATURO* è costituito da una serie di ambiti in cui l’edificazione, particolarmente densa consumatasi nel periodo più recente induce ad evitare – almeno nel periodo di prima vigenza del documento di piano - ogni ulteriore intervento di trasformazione.

4. *IL TESSUTO DELLA DIFFUSIONE* è costituito dalla parte più ampia del territorio consolidato ed è solo parzialmente configurato; all’interno di questo tessuto si interpongono delle aree interstiziali, talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura (con due distinte tipologie di indici), in coerenza con le indicazioni della VAS (e della precisa graduatoria di trasformabilità ivi redatta) ed, in alcuni casi, in coincidenza con il rafforzamento dell’assetto infrastrutturativo mediante il ricorso alla tecnica della compensazione.

5. *IL TESSUTO POLARIZZATO IN AMBITO DI INTERESSE PAESAGGISTICO* costituisce il risultato di interventi lottizzatori avvenuti in prossimità della sponda del lago di Monate e costituisce – dal punto di vista insediativo – un autopolo, tipologicamente consolidato, tanto da sconsigliare ogni ulteriore saturazione.

6. *IL TESSUTO DELLE VILLE CON PARCO* comprende una teoria di edifici con ampi parchi.

7. *IL TESSUTO DELLA RESIDENZA SPARSA* si estende, in carenza di un ordine e secondo un andamento tipicamente puntiforme, fuori del perimetro dei tessuti consolidati sino a comprendere episodi edificatori, primariamente costituiti da edifici agricoli che hanno da tempo e definitivamente dismesso tale funzione, disorganici rispetto alla vicenda diffusiva seguita dall’assetto insediativo. Comprende anche un comparto posto sul Lago di Monate. Non sono consentiti interventi accrescitivi massivi di tali manufatti, anche in ragione della distanza che li separa rispetto alle reti di servizio. E’ consentita unicamente una tantum sui soli edificio privi di valore storico.

8. *IL TESSUTO PRODUTTIVO - ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DELLA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI* comprende gli ambiti occupati dalle innumerevoli aziende manifatturiere – artigiani ed industriali – presenti sul territorio. Ad esso sono assimilate le presenze commerciali e della distribuzione dei carburanti insediate.

9. *IL TESSUTO TURISTICO* comprende il campeggio presente nella fascia perilacuale del lago di Monate, per il quale è previsto un modesto ampliamento, unicamente per adeguamenti funzionali delle strutture.

ART. 24 – IL TESSUTO STORICO: DESCRIZIONE E OBIETTIVI REGOLATORI

1. Entro il tessuto storico e nei fabbricati dispersi di matrice storica identificate con apposito segno circolare - si evidenziano segmenti del sistema insediativo connotati per la riconoscibile presenza di edifici risalenti con i relativi spazi aperti di pertinenza (giardini privati e cortili). Si tratta di manufatti riconducibili a logiche omogenee di impianto, legate alla risalente suddivisione delle proprietà, al rapporto tra gli edifici e gli spazi pubblici ed all’applicazione delle regole precodificistiche sulle distanze.

2. Nel tessuto storico, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:

- a) la conservazione degli specifici caratteri storico–morfologici, materiali ed immateriali, di cui l'edificato costituisce documento;
- b) la preservazione della prevalenza della destinazione d'uso residenziale, in equilibrio con una adeguata compresenza della rete di attività di servizio ancora presente (esercizi commerciali-ricettivi ed attività micro-artigianali);
- c) la riqualificazione dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione del ruolo funzionale e simbolico che essi rivestono sul piano pro-coesivo;
- d) la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni compresi nel sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed in quello insediativo (corti, giardini, orti);
- e) la preservazione dei valori territoriali e culturali espressi dal nucleo antico del paese, che assolve altresì la funzione di principale polo della coesione sociale.

ART. 25 – MICRO-CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO STORICO

1. Entro il tessuto storico sono distinti nell'allegato grafico due micro-tessuti:

- a) Tsa - *Micro-tessuto di impianto anteriore al 1860*, comprende le parti più antiche dell'assetto insediativi ed il nucleo generatore dell'abitato, anche ove trasformate nel tempo con interventi di epoca contemporanea; in esso sono compresenti tipologie originarie a cortina, a corte ed, in misura minore, ad edificio singolo.
- b) Tsn - *Micro-tessuto di impianto novecentesco (ante 1942)*, costituito da edifici precedenti al 1942, si estende prevalentemente ai margini del nucleo storicizzato; tipologicamente non presenta caratteri unitari, fatta eccezione per la presenza ricorrente di edifici pluriappartamento, sovente esito di vicende di sostituzione-prima densificazione in seguito alla ricostruzione successiva alla seconda guerra mondiale; non presenta caratteri tipologici uniformi, fatta salva la significativa densità.

ART. 26 - NORME GENERALI PER IL TESSUTO STORICO

- 1. Secondo un approccio orientato alla tutela ed ad al recupero filologico, in tutto il tessuto storico sono consentiti unicamente gli interventi compresi nella categoria del recupero edilizio, come definiti dall'art. 4 del presente piano delle regole e compatibilmente con le indicazioni puntuali fornite dalle apposite schede.
- 2. I progetti di recupero relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria si corredano di un apposito studio e devono informarsi ai seguenti principi:
 - a) riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, della vicenda evolutiva, del significato nella costruzione del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici originari dell'edificio, con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio (previa comunicazione scritta agli altri proprietari);
 - b) coerenza con le risultanze di una specifica analisi storica dell'edificio, parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata e di una analisi volta a comprovare la coerenza con i valori paesaggistici dell'isopercettiva in cui ricade l'edificio;
 - c) preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrittibili – a pena di inammissibilità dell'istanza - dal responsabile del procedimento;
 - d) mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari;

e) rispetto di un approccio filologico, teso alla tutela, al mantenimento, al recupero ed alla valorizzazione-evidenziazione dei caratteri originari di ogni manufatto ed alla eliminazione di ogni elemento incogruo e superfetativo.

3. Gli interventi della categoria recupero edilizio sono consentiti con modalità diretta, ossia senza piano attuativo, salva la possibilità per l'amministrazione di subordinare ogni tipo di intervento a piano di recupero.

4. Sottostanno alla procedura di progetto urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità, - le ristrutturazioni, senza demolizione, - le ristrutturazioni con demolizione-ricostruzione, ammesse solo in caso di eliminazione di superfetazioni, - gli interventi sull'involucro esterno di edifici appartenenti ad una pluralità di proprietari. In ogni caso, il responsabile del servizio può imporre specifiche e puntuali prescrizioni ed indicare materiali, approcci e tecniche di intervento a salvaguardia dei valori oggetto di tutela ed a rafforzamento delle dotazioni territoriali.

5. Negli interventi che coinvolgano le aree libere di pertinenza degli edifici, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli. Non è ammessa la sostituzione di pavimentazioni in pietra naturale con altro tipo di pavimentazione.

6. Tutti gli interventi sono comunque rigidamente informati:

a) alla conservazione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni;

b) al mantenimento e alla salvaguardia dei fronti degli edifici e degli elementi isolati di interesse storico-culturale, architettonico e paesaggistico;

c) al mantenimento e alla manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, e al rispetto delle aree di pertinenza;

d) alla ricerca di omogeneità tra strutture edilizie ed ambiente;

e) al mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori, decori e finiture per edifici o blocchi di edifici;

f) al miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti;

7. Nel tessuto storico è vietato ogni ampliamento o nuova costruzione. Potrà essere recuperato il volume esistente, compreso - in termini incentivali - quello generato da superfetazioni che vengano contestualmente eliminate.

8. E' ammessa la demolizione dei volumi superfetativi aggiunti in epoca recente ed incongrui rispetto al contesto, con recupero del correlativo volume; la realizzazione di autorimesse unicamente nel corpo degli edifici o interrate nelle aree libere, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato; la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza che non incidano negativamente sul paesaggio percepito.

9. Nel tessuto storico sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Funzioni commerciali con Cu A

b) Funzioni terziarie con Cu A

c) funzioni produttive ed agricole di ogni tipo.

10. E' ammessa la destinazione residenziale ed è altresì consentita ed incentivata, mediante esclusione degli oneri costruttivi, la destinazione d'uso del piano terra degli immobili con affaccio su strada

- alla funzione commerciale c.d. di vicinato (vendita al dettaglio, compresa la vendita di giornali),

- all'esercizio delle attività di parrucchiere ed estetista,

- all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente alle seguenti tipologie: a) ristorante, trattoria, osteria con cucina e simili: (esercizi in cui è prevalente la somministrazione di pasti preparati in apposita cucina con menù che include una sufficiente varietà di piatti e dotati di servizio al tavolo; b) esercizi con cucina tipica lombarda: (ristorante, trattoria, osteria in cui è prevalente l'utilizzo di alimenti e bevande tipici della tradizione locale o regionale); c) pizzerie e simili: (esercizi della ristorazione, con servizio al tavolo, in cui è prevalente la preparazione e la somministrazione del prodotto «pizza»); d) bar gastronomici e simili: (esercizi in cui si somministrano alimenti e bevande, compresi i prodotti di gastronomia preconfezionati o precotti usati a freddo ed in cui la manipolazione dell'esercente riguarda l'assemblaggio, il riscaldamento, la farcitura e tutte quelle operazioni che non equivalgono né alla produzione né alla cottura); e) barcaffé e simili: (esercizi in cui è prevalente la somministrazione di bevande, comprese quelle moderatamente alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di dolci e spuntini); f) bar pasticceria, bar gelateria, cremeria, creperia e simili: (barcaffé caratterizzati dalla somministrazione di una vasta varietà di prodotti di pasticceria, gelateria e dolci in genere); g) wine bar, birrerie, pub, enoteche, caffetterie, sala da the e simili: (esercizi prevalentemente specializzati nella somministrazione di specifiche tipologie di bevande eventualmente accompagnate da somministrazione di spuntini, pasti e/o piccoli servizi di cucina); con esclusione delle seguenti tipologie: disco-bar, piano bar, american-bar, locali serali e simili - discoteche, sale da ballo, locali notturni.

E' altresì ammessa ed incentivata, con esenzione degli oneri costruttivi, la destinazione

- all'uso terziario;

- all'uso quale sede di gruppi ed associazioni.

11. Nei casi indicati nel precedente comma, i requisiti richiesti ai fini del computo del parcheggio pertinenziale sono soddisfatti se viene dimostrata la disponibilità di spazi a parcheggio 1,0 mq nel rapporto di 1,0 mq per la superficie di vendita e di somministrazione (0,4 mq per 1.0 mq di spazi a terziario ed a sede di gruppi ed associazioni effettivamente adibiti a luogo di contatto con il pubblico od alla frequentazione degli associati), esclusi gli spazi di manovra, aperto al pubblico ed immediatamente accessibile, di cui, il 40% della superficie posta in posizione prossima rispetto al pubblico esercizio ed il residuo 60% su aree libere debitamente segnalate poste a distanza non superiore a 500 m e comunque poste in un ambito di isocrona pedonale idonea a dimostrare la raggiungibilità pedonale, anche da parte di soggetti non deambulanti, in un tempo non superiore ai 5 minuti.

12. Nel tessuto storico debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, come definite dal presente piano delle regole.

Si osservano le distanze tra i fabbricati (D_f) e le distanze tra i confini (D_c) non inferiori a quelle preesistenti e le altezze massime (H) non superiori a quelle esistenti. Trova in ogni caso integrale applicazione la disciplina del codice civile.

13. Negli interventi in cui si prevede la demolizione delle superfetazioni con il recupero dei volumi demoliti, devono essere verificate le seguenti condizioni:

le sopraelevazioni ed ampliamenti si attueranno, in linea generale, sui corpi di fabbrica interni e meno percepibili nella isopercettiva in cui ricade l'edificio;

nel rispetto del sistema delle distanze fissate dal codice civile, la ricostruzione può sostanzarsi anche nella sopraelevazione-ampliamento dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una complessiva omogeneizzazione delle altezze e delle cortine, operando l'altezza media della cortina quale H massima; la costruzione in aderenza è consentita solo

in caso di preesistenza a confine: in tal caso la nuova costruzione non può esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale;
l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde);
nell'ambito della procedura di progetto urbano verranno verificate le compatibilità paesaggistiche e le relazioni spaziali con i fabbricati attigui.
14. Sulle aree identificate con apposito segno grafico (*) è consentita l'edificazione secondo quanto riportato nella relativa scheda riportata all'allegato Pdr_01d (schede PCC)

ART. 27 - EDIFICI SPECIALI

1. Gli edifici e complessi speciali sono costituiti dagli edifici civili e religiosi, singoli o aggregati, connotati da una notevole rilevanza simbolica e pro-coesiva nella struttura urbana.

Sono vietati i cambi di destinazione, se non a vantaggio di altre funzioni pubbliche o pro-coesive.

2. Oltre agli interventi della categoria recupero edilizio, definiti nel presente piano delle regole e nella l.r. 12/05, sono anche consentiti gli interventi di:

a) Ristrutturazione edilizia con aumento di Slp nei limiti del 15%, finalizzata al ripristino dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari alterati ed al rafforzamento dell'offerta di prestazioni pro-coesive;

b) Demolizione e ricostruzione, con aumento di Slp nel limite del 25%, finalizzata, oltre che ed al rafforzamento dell'offerta di prestazioni pro-coesive, anche al miglioramento della qualità architettonica di edifici e complessi che presentino perdita dei caratteri tipologici e formali originari, assenza di valore architettonico, incongruenza rispetto al contesto, degrado fisico e necessità di ripristinare la qualità morfologica degli spazi aperti.

3. Gli interventi ampliativi sono sottoposti alla procedura di progetto urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità. Trovano applicazione le norme del codice civile sulle distanze.

4. Negli Edifici e complessi speciali, oltre a quanto disposto nei precedenti articoli, sono escluse anche le destinazioni d'uso:

a) Funzioni residenziali ad eccezione della residenza di rappresentanza, direzione e custodia e di quella esistente al momento dell'adozione del PGT;

b) ogni altra destinazione diversa da quelle coerente con la funzione che il manufatto assolve nell'assetto insediativo.

ART. 28 – TER - TESSUTO DELLE VILLE CON PARCO

1. In questo tessuto sono comprese innumerevoli ville contornate da ampi parchi.

Le aree libere mantenute a verde, in coerenza con le indicazioni derivanti dalla VAS, debbono rimanere destinate a giardini privati, per ragioni di equilibrio territoriale e di salvaguardia paesaggistica.

2. Nel tessuto delle ville con parco, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:

a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento;

b) la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;

c) il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;

d) il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;

e) il mantenimento e la tutela delle presenze arboree di pregio così come definite all'ert 76.
"Norme di tutela del verde"

ART. 29 - NORME GENERALI PER IL TESSUTO DELLE VILLE CON PARCO

1. Nel Tessuto della diffusione, sui lotti edificati, sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05; è inoltre ammesso un incremento *una tantum* dei fabbricati esistenti, limitatamente al 20% del volume esistente, condizionata all'efficientamento energetico ed alla riqualificazione morfologica dei fabbricati e delle aree libere.

2. l'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Indice di edificabilità fondiaria non superiore a $E_f = 0,4 \text{ mc}/1 \text{ mq}$

b) Indice di permeabilità I_p 35%; Indice di copertura I_c 50%

c) Altezza massima H = altezza edificio preesistente attiguo e comunque non superiore a m. 7,00

d) alberi di I grandezza: $Da = 0,25/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;

alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;

alberi di II grandezza: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;

alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;

alberi di III grandezza: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;

alberi di IV grandezza: $Da = 1,5 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;

arbusti: $Da = 2200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$.

Almeno metà degli esemplari impiantati dovrà comunque essere costituita da alberi.

3. Nelle isopercettive, tutti gli interventi che coinvolgono l'assetto esteriore dei manufatti sono subordinati alla procedura di progetto urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità, con presentazione di piano del verde.

4. Nel tessuto delle ville con parco, è ammessa unicamente la destinazione residenziale. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo il commercio di vicinato ed il terziario, con le stesse regole applicabili nei tessuti storici. Sono escluse funzioni terziarie con Cu A.

5. Nel tessuto delle ville con parco debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, con esclusione dalle sole autorimesse con altezza non superiore a m 3,00 al colmo (estradosso copertura piana), che possono essere realizzate a confine per uno sviluppo lineare massimo di cinque metri. Valgono per ogni altro profilo, limitatamente alle sole autorimesse, le norme sui fabbricati pertinenziali.

6. In ogni caso, il dispiegamento delle facoltà edificatorie previste dal presente articolo è condizionato alla conservazione delle alberature di alto fusto esistenti non trapiantabili.

ART. 30 TDI - TESSUTO DELLA DIFFUSIONE

1. Il Tessuto della diffusione comprende segmenti del sistema insediativo periurbano a carattere prevalentemente residenziale, esito del processo diffusivo innescatosi nel secondo dopoguerra e proseguito sino ad oggi. Il Tessuto della diffusione, pur espressivo di un riconoscibile modello di uso del suolo (l'edilizia rada e diffusa), presenta tratti disomogenei ed è caratterizzato da una densità molto bassa, con conseguente occupazione di una notevole estensione di territorio. La tipologia prevalentemente è quella monofamiliare, con ampi giardini pertinenziali.

2. Nel tessuto della diffusione sono presenti delle aree interstiziali, talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura (con

previsione di due distinte tipologie di indici), in coerenza con le indicazioni della VAS (e della precisa graduatoria di trasformabilità ivi redatta). Queste trasformazioni debbono favorire, in alcune situazioni, il rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo mediante il ricorso alla tecnica della compensazione.

3. Nel tessuto della diffusione, la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:

- a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento;
- b) la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- c) il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
- d) il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.
- e) la trasformazione programmata delle aree libere, con connesso rafforzamento della maglia infrastrutturativa e con contestuale preservazione di aree a verde privato.

ART. 31- NORME GENERALI PER IL TESSUTO DELLA DIFFUSIONE – LOTTI EDIFICATI

1. Nel Tessuto della diffusione, sui lotti edificati, sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05; è inoltre ammesso un incremento *una tantum* dei fabbricati esistenti, limitatamente al 15% del volume esistente, condizionata all'efficientamento energetico ed alla riqualificazione morfologica dei fabbricati e delle aree libere.

L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede. E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione.

2. Nelle isopercettive, l'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono subordinati alla procedura di progetto urbano.

3. l'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) Indice di edificabilità fondiaria non superiore a $E_f = 0,6 \text{ mc}/1 \text{ mq}$
- b) Indice di permeabilità I_p 35%; Indice di copertura I_c 50%
- c) Altezza massima H = altezza edificio preesistente attiguo e comunque non superiore a m. 7,00
- d) alberi di I grandezza: $Da = 0,25/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di II grandezza: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di III grandezza: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di IV grandezza: $Da = 1,5 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
arbusti: $Da = 2200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$.

Almeno metà degli esemplari impiantati dovrà comunque essere costituita da alberi.

4. Nel tessuto della diffusione, è ammessa unicamente la destinazione residenziale. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo il commercio di vicinato ed il terziario, con le stesse regole applicabili nei tessuti storici. Sono escluse funzioni terziarie con $Cu A$.

**ART. 32- NORME GENERALI PER IL TESSUTO DELLA DIFFUSIONE – LOTTI INTERSTIZIALI
CON E SENZA COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE - PRODUTTIVO**

1. Nel Tessuto della diffusione, sui lotti interstiziali edificabili identificati in apposita tavola, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05.
2. Nelle isopercettive, gli interventi costruttivi sono subordinati alla procedura di progetto urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità.
3. Ogni intervento costruttivo deve essere accompagnato dal progetto del verde e da una sistemazione, a cura e spese del soggetto che propone la trasformazione, dello spazio antistante al lotto affacciato su strada (ad es., con formazione di marciapiede con cordolatura in pietra naturale, etc.).
4. In relazione al diverso posizionamento dei lotti e dell'applicazione del meccanismo compensativo, con rimando alle rispettive schede, si distinguono le diverse categorie di fattispecie urbanistiche:

AR: LOTTI DI RICUCITURA DELL'URBANIZZATO

Le nuove costruzioni sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) Indice di edificabilità fondiaria $E_f = 0,4 \text{ mc/mq}$
- b) Indice di edificabilità fondiaria massima $E_f \text{ max} = 0,5 \text{ mc/mq}$ così ottenuto:

$$E_f \text{ max} = E_f + I_{pr}$$

Dove I_{pr} = indice di premialità

$I_{pr(\text{massimo})} = 0,1 \text{ mc/mq}$ ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall'art.17 bis del PDR

- c) Indice di permeabilità I_p 35%, indice di copertura I_c del 40%
- d) Altezza massima H = non superiore a m. 8,00
- e) alberi di I grandezza: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di II grandezza: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di III grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di IV grandezza: $Da = 2,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
arbusti: $Da = 3/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$.

Almeno metà degli esemplari impiantati dovrà comunque essere costituita da alberi.

ARC: LOTTI DI RICUCITURA DELL'URBANIZZATO CON CREDITI COMPENSATIVI

Le nuove costruzioni sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) Indice di edificabilità fondiaria non superiore a $E_f = 0,4 \text{ mc}$
- b) Indice di edificabilità fondiaria massima $E_f \text{ max} = 0,6 \text{ mc/mq}$ così ottenuto:

$$E_f \text{ max} = E_f + I_{pc} + I_{pr}$$

Dove I_{pr} = indice di premialità

I_{pc} = indice di premialità compensativa

$I_{pr(\text{massimo})} = 0,1 \text{ mc/mq}$ ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall'art.17 bis del PDR (premierità)
 $I_{pc} = 0,1 \text{ mc/mq}$ a titolo di compensazione derivante dalla cessione di aree ricomprese nel sistema infrastrutturativo

b) Indice di permeabilità I_p 35%, Indice di copertura I_c 40%

c) Altezza massima H = non superiore a m. 8,00

d) alberi di I grandezza: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di II grandezza: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di III grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di IV grandezza: $Da = 2,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
arbusti: $Da = 3/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$.

Almeno metà degli esemplari impiantati dovrà comunque essere costituita da alberi.

ACC: LOTTI DI COMPLETAMENTO DELL'URBANIZZATO CON CREDITI COMPENSATIVI

Le nuove costruzioni sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Indice di edificabilità fondiaria non superiore a $E_f = 0,4 \text{ mc}$

b) Indice di edificabilità fondiaria massima $E_f \text{ max} = 0,6 \text{ mc/mq}$ così ottenuto:

$$E_f \text{ max} = E_f + I_{pc} + I_{pr}$$

Dove I_{pr} = indice di premierità

I_{pc} = indice di premierità compensativa

$I_{pr(\text{massimo})} = 0,1 \text{ mc/mq}$ ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall'art.17 bis del PDR (premierità)

$I_{pc} = 0,1 \text{ mc/mq}$ a titolo di compensazione derivante dalla cessione di aree ricomprese nel sistema infrastrutturativo

b) Indice di permeabilità I_p 40%, Indice di copertura I_c 35 %

c) Altezza massima H = non superiore a m. 8,00

d) alberi di I grandezza: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 2/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di II grandezza: $Da = 2/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 3/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di III grandezza: $Da = 3/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di IV grandezza: $Da = 4/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
arbusti: $Da = 5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$.

Almeno metà degli esemplari impiantati dovrà comunque essere costituita da alberi.

Su tali aree, di significativa estensione, le schede identificano le unità minime di intervento, sulle quali si impone una progettazione unitaria, approvata da tutti i proprietari, alla quale può far seguito una attuazione per lotti, con rimando alle norme sui piani attuativi.

5. Tutte le aree edificabili, laddove non gravate da oneri infrastrutturali, partecipano indirettamente alla formazione della città pubblica mediante contribuzione indiretta.

6. Nelle aree interstiziali comprese nei tessuti consolidati non destinate all'edificazione, residualmente denominate aree a VERDI URBANE (ed VERDI URBANE DI SALVAGURDIA DEGLI

AMBITI AGRICOLI DI PTC), non sono consentite trasformazioni mediante la formazione di nuove costruzioni (nel senso fatto proprio dall'art. 27 della l.r. 12/2005), ad esclusione della posa di fabbricati accessori, come definiti dal presente piano delle regole ad eccezione delle aree identificate con apposita scheda (Pdr_01d).

2. Ogni forma di uso dei suoli, anche non costruttivo, deve essere rigorosamente compatibile con il mantenimento del verde presente.

ART. 33- TPP - TESSUTO POLARIZZATO IN AMBITO DI INTERESSE PAESAGGISTICO

1. In questo tessuto, completamente costruito, sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede. E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione, nei limiti del volume esistente. Non sono ammessi fabbricati pertinenziali.

ART. 33 BIS – TDE - TESSUTO SATURO

1. Per tessuto saturo si intendono le aree oggetto di interventi di trasformazione più recenti, nei quali non è ammessa alcuna ulteriore trasformazione. Sono ammessi solo gli interventi di recupero, secondo le previsioni dettate dai commi seguenti. E' escluso ogni incremento volumetrico anche a titolo incentivale, fatti salvi ampliamenti che non determinano incrementi di Slp secondo quanto previsto dall'art.2 comma 3° terzo periodo(casi di esclusione dal computo di Slp.), è altresì ammesso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti come previsto dall'art.16 del PDR e dagli articoli 63 e seguenti della l.r. 12/05.

ART. 34- TESSUTO DELLA EDIFICAZIONE DISPERSA

1. In questo tessuto, caratterizzato da presenze edificatorie scollegate rispetto ai macrosistemi insediativi, da fabbricati ex agricoli che hanno perso il carattere della ruralità e da un micro-comparto posto in fascia perilacuale sul Lago di Monate, sono consentiti unicamente gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05; è inoltre ammesso un incremento *una tantum* dei fabbricati esistenti, limitatamente al 15% del volume esistente (che si riduce al 5% nella fascia perilacuale), condizionato all'efficientamento energetico ed alla riqualificazione morfologica dei fabbricati e delle aree libere. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede. E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione.

2. Non sono consentite nuove costruzioni, con l'eccezione dei fabbricati pertinenziali e delle autorimesse.

3.E' inoltre ammesso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti come previsto dall'art.16 del PDR e dagli articoli 63 e seguenti della l.r. 12/05.

4. Gli edifici che alla data di approvazione del PGT risultano con destinazione residenziale non puntualmente identificati con apposito segno grafico (tessuto dell'edificazione dispersa) ricadenti all'interno degli areali agro naturali rientrano nel caso di applicazione del presente articolo.

ART. 35- TPR - TESSUTO PRODUTTIVO – TDC - TESSUTO DEL COMMERCIO

1. In questo tessuto sono contenute le aree destinate alla produzione artigianale ed industriale nonché delle attività commerciali esistenti ed incrementali.

2. Sui lotti inedificati ogni nuova costruzione è ordinariamente preceduta da piano di lottizzazione o da sportello unico per le attività produttive (con convenzione accessoria);

Destinazioni ammesse:

Principali:

produttiva, artigianale di servizio, deposito, direzionale, commerciale.

Indici e parametri di edificazione:

definiti dalle apposite schede (Cfr Ddp Relazione e tabelle Pdr_01d), se necessario integrate dalle seguenti indicazioni:

Ef = 0,8 mc/mq

Rc. = 2/3 sf., con 2/10 di superficie filtrante

df., ds., dc. = di piano

h. = 11,50 m.; altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci;

Parcheggi privati

Pertinenziali, = 1 mq. ogni 10 mq. di Slp. con un minimo di mq. 50; per la residenza, 1mq/10mc di volume. Tali parcheggi sono inscindibili, sotto il profilo urbanistico, rispetto all'unità produttiva

Sv= 1/10 sf.

alberi di I grandezza: Da = 1,5/200 m² Sv;

alberi di I grandezza a chioma colonnare: Da = 3/200 m² Sv;

alberi di II grandezza: Da = 3/200 m² Sv;

alberi di II grandezza a chioma colonnare: Da = 4/200 m² Sv;

alberi di III grandezza: Da = 5/200 m² Sv;

alberi di IV grandezza: Da = 6/200 m² Sv;

arbusti: Da = 8/200 m² Sv.

Almeno metà degli esemplari impiantati dovrà comunque essere costituita da alberi.

Norme speciali:

3. Per quanto riguarda la destinazione residenziale strettamente connessa all'attività produttiva sono ammessi unicamente interventi che rispettino le caratteristiche dei fabbricati pertinenziali, secondo le definizioni del presente Piano delle Regole, con dimensioni raddoppiate; per quanto riguarda invece la funzione principale (produttiva, artigianale e di servizio) sono ammesse, oltre il limite del rapporto di copertura Rc. di zona, solo costruzioni accessorie come porticati, tettoie e pensiline, in misura non superiore al 10% della superficie lorda di pavimento destinata alla funzione principale.

I piani attuativi previsti dal DdP dettano una specifica disciplina volta a mitigare l'impatto percettivo delle nuove costruzioni e si corredano di un piano del verde.

4. In tale tessuto, senza necessità di piano attuativo, è consentita *una tantum* la realizzazione di fabbricati pertinenziali fino ad un limite massimo di 100 mq. per unità produttiva.
5. Non sono consentite le attività industriali classificate insalubri di 1a classe dal D.M. 19 novembre 1981, di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e sono fatte salve le vigenti norme in materia di salute ed igiene, ivi comprese quelle sulla raccolta delle acque di prima pioggia.
6. Nelle aree destinate alla distribuzione dei carburanti esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso un aumento del 10% della Sc mediante ampliamento delle pensiline e dei fabbricati di servizio, condizionata ad una riqualificazione degli spazi verdi.

ART. 36- TRC - TESSUTO RICETTIVO

1. In questo tessuto è previsto il mantenimento dell'attività ricettiva all'aria aperta attualmente presente, nel rispetto della disciplina regionale sul turismo, con possibilità di ampliamento nel rispetto degli artt. 51 e segg. della l.r. 16 luglio 2007, n. 15. Le piazzole presenti possono essere aumentate del 5%.
2. Sulle strutture ricettive preesistenti sono consentite le attività di recupero edilizio. La ristrutturazione è sottoposta alla procedura di progetto urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità. La riorganizzazione degli spazi all'aria aperta che, anche se non coinvolgendo l'intera zona, comporti la sostanziale modifica della posizione dei parcheggi, degli alloggiamenti per le tende, degli accessi, delle attrezzature per il tempo libero, delle zone a verde, anche senza interventi sugli edifici costruiti, è soggetto alla previa approvazione di un progetto unitario (piano attuativo) e al rilascio della relativa autorizzazione. La nuova costruzione è consentita unicamente per interventi, subordinati a piano attuativo, volti alla riqualificazione delle strutture di servizio ed al loro adeguamento a parametri normativi.
3. Per quanto concerne l'ambito di trasformazione PAT viene identificato alla scheda PAT allegata al Documento di Piano. Gli indici previsti per tale area sono:

V massimo ammesso	15.000 mc	
Ip - Indice di permeabilità	30%;	
Indice di copertura	35%;	
h. massima	= 7,50 m	
alberi di I grandezza:		Da = 1,5/200 m ² Sv;
alberi di I grandezza a chioma colonnare:		Da = 3/200 m ² Sv;
alberi di II grandezza:		Da = 3/200 m ² Sv;
alberi di II grandezza a chioma colonnare:		Da = 5/200 m ² Sv;
alberi di III grandezza:		Da = 6/200 m ² Sv;
alberi di IV grandezza:		Da = 7/200 m ² Sv;
arbusti:		Da = 8/200 m ² Sv.

Almeno metà degli esemplari impiantati dovrà comunque essere costituita da alberi.

TITOLO V – TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA

ART. 37- L'ASSETTO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

1. Sono componenti dell'assetto paesaggistico - ambientale:
 - a) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

- b) il reticolo idrografico;
- c) i boschi.

2. Concorrono all'assetto paesaggistico-ambientale le aree a verde (pubblico e privato) come disciplinate dalle norme relative all'assetto insediativo.

3. Concorrono a garantire il funzionamento ecologico del territorio le componenti della 'rete ecologica' dei successivi articoli.

4. Gli interventi ammessi sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione delle aree e degli immobili. In particolare, la valorizzazione comporta il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originali degli ambiti che compongono l'assetto del presente Titolo; mentre la riqualificazione comporta –comunque ai fini della valorizzazione- il recupero di aree che potrebbero essere una risorsa in termini paesistico-ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, tramite il recupero delle frange urbane ed il ripristino nei luoghi degradati.

5. Gli interventi sono ammessi se coerenti con l'obbiettivo di:

- a) preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio;
- b) proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- c) assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

ART. 38- RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PTR

1. Per quanto di sua competenza, il Piano delle Regole si uniforma ed attua l'azione di tutela del paesaggio contenuta nel PTR.

2. L'applicazione del Piano delle regole in materia di paesaggio costituisce adempimento delle prescrizioni del PTR, ai sensi e per gli effetti delle NTA del piano territoriale paesistico medesimo.

ART. 39- RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL P. TERR. DI COORD. PROV. (PTCP)

1. Il piano delle regole, nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura, si uniforma agli ambiti destinati all'attività agricola, così come definiti nel PTCP, fatte salvi gli scostamenti necessari per il più organico dispiegamento dell'assetto infrastrutturativo.

2. Si sensi degli artt. 15, co. 4 e 5, e 18, co. 2, lett. c), l.r. 12/05, la previsione degli ambiti destinati all'attività agricola contenuta nel PTCP ha efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT, fatta salva la facoltà del comune di apportare, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale.

ART. 40 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI.

1. I progetti che incidono sull'aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame per la verifica del loro inserimento nel contesto urbano e territoriale.

2. E' soggetta a valutazione di compatibilità paesaggistica anche la realizzazione dei seguenti interventi di opere di grande impegno territoriale:

- a) complessi sportivi (ivi compresi i maneggi) e parchi tematici;
- b) complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
- c) campeggi e aree di sosta attrezzata per caravan;
- d) impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura;

- e) impianti per la produzione energetica, di termovalorizzazione e stoccaggio;
 - f) dighe, sbarramenti e invasi;
 - g) depositi di merci e materiali;
 - h) infrastrutture, discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti;
 - i) opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;
 - l) reti infrastrutturali, torri, tralicci e ripetitori per le telecomunicazioni;
 - m) interventi di sistemazione idrogeologica, impianti di irrigazione;
 - n) interventi di urbanizzazione secondaria.
3. I provvedimenti di approvazione dei piani attuativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.
4. Sono escluse dall'esame dei commi precedenti le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

ART. 41- BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI BENI PUBBLICI

1. I beni paesaggistici disciplinati dal presente piano sono quei beni territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale e testimoniale, espressivi dell'identità locale, la cui tutela garantisce i valori fondamentali e le risorse del territorio da preservare quale lascito per le generazioni future.
2. Sono, in particolare, soggetti a tutela:
- a) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, 137, 138, 139, 140, 141 del d.lgs. 42/04;
 - b) le aree e gli immobili previsti dall'art. 142 del d.lgs. 42/04;
 - c) gli immobili e le aree ai sensi dell'art. 143, co. 3, lett. h), del d.lgs. 42/04.
 - d) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico dalla normativa vigente;
 - f) le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della normativa vigente.
3. Comunque nel rispetto della normativa vigente, l'individuazione dei beni e delle risorse essenziali del territorio indicati nel presente articolo è accertamento delle loro caratteristiche intrinseche, così che limitazioni al loro godimento non determina un diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 145 del d.lgs. 42/04.

ART. 42- LE UNITÀ DI PAESAGGIO COMPRESSE ENTRO LE ISOPERCETTIVE

1. Il piano delle regole accoglie il concetto di 'paesaggio' indicato nel PTCP vigente e persegue gli obiettivi generali di tutela ivi indicati. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTCP vigente in materia di paesaggio e ne garantisce la attuazione. Sono unità di paesaggio e sono oggetto di specifica tutela paesaggistica non solo le aree gravate da vincoli ma – più in generale – le aree e gli edifici che ricadono entro le isopercettive di pregio identificate dal PGT.
2. Nelle unità di paesaggio:
- a) vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
 - b) è vietata l'apertura di nuove cave;
 - c) è vietata la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, salva la prova documentata di una oggettiva impossibilità di diversa localizzazione; la realizzazione è, in ogni caso, subordinata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale;
 - d) è vietata l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
 - e) è vietata l'alterazione degli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente;
 - f) è vietata la creazione di nuove strade o la modifica dei tracciati esistenti, è consentita l'esecuzione di pavimentazioni impermeabili su tracciati stradali privi di pavimentazione al

momento di adozione del presente piano, solo per comprovate esigenze di sicurezza pubblica. E' obbligatoria la conservazione dei fossi laterali dei tracciati esistenti ed il mantenimento delle piantate a filare.

g) tutti gli interventi consentiti devono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela e devono essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico- ambientali del contesto in cui si inseriscono.

5. Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni del presente piano, sono ammessi:

a) gli interventi edilizi ammessi dalle discipline dei diversi tessuti che alterino l'assetto esteriore dei fabbricati e previo esperimento della procedura di progetto urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità;

b) gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o l'assetto idrogeologico del territorio;

c) le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina vigente, subordinatamente al mantenimento della funzione paesaggistica delle presenze arboree;

d) le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, le opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.

ART. 43- AREALE DEL PAESAGGIO LACUALE

1. Entro l'areale del paesaggio lacuale non sono ammesse attività costruttive incrementali e sono vietate tutte le attività anche non costruttive anche solo potenzialmente idonee ad incidere negativamente sul consolidato statuto dei luoghi e ad alterare l'idoneità di tali luoghi ad esprimere valori estetico-formali ed identitari, ad eccezione della destinazione d'uso di residenza e residenza turistico alberghiera (esclusivamente in relazione alla tipologia simile ai Bed&Breackfast), entro i corpi di fabbrica esistenti. Sono vietate tutte le altre attività antropiche suscettibili di alterare – od anche soltanto disturbare – l'equilibrio ecosistemico ed alterare il pregio del paesaggio lacuale, specie nella percezione da lago.

1.bis. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27 comma 1 lett. a) b) c) d) della LR 12/05 nei limiti del volume e del sedime dei corpi di fabbrica esistenti.

1.ter. E' però consentito il reperimento di spazi a parcheggio nei limiti di 1mq/10 mc di volume per appartamento (destinazione residenziale), localizzato in posizione prossima all'intervento e 2 mq/10 mq. di SIp di riferimento (destinazione residenza turistico alberghiera) con un minimo di 50 mq, localizzati per almeno il 50% in posizione prossima all'intervento, e il residuo su aree libere debitamente segnalate poste a distanza non superiore a 500 mt dalla destinazione medesima e comunque poste in un ambito di isocrona pedonale idonea a dimostrare la raggiungibilità pedonale, anche da parte di soggetti a ridotta mobilità, in un tempo non superiore ai 5 minuti.

1.querter. La disponibilità dei parcheggi previsti dalla normativa costituisce condizione per l'effettuazione dei cambi di destinazione d'uso.

1.quinques. L'accessibilità al sito in un clima viabilistico agevole ed in totale sicurezza è condizione necessaria per l'esercizio della funzione di residenza turistico alberghiera, se del caso perseguibile in regime convenzionale con la parte pubblica.

2. Ogni intervento, anche in funzione della conduzione del fondo, deve essere sottoposto ad esame dell'impatto paesaggistico.
3. La prosecuzione delle attività agricole in atto non può esplicarsi mediante sostituzioni delle colture in atto o formazione di manufatti, neppure a carattere temporaneo.
4. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione agricola o forestale in atto all'adozione del PGT.
5. La prosecuzione delle attività agricole in atto non può esplicarsi mediante sostituzioni delle colture in atto, per tali intendendosi innovazione nelle colture di significativo impatto o che prevedano la formazione di manufatti, neppure a carattere temporaneo.
6. La viabilità, anche agro-silvo-pastorale, non può subire mutamenti né di tracciato, né di assetto morfologico mediante rullature, assestamenti, allargamenti od altre attività manipolative idonee a modificarne i caratteri.

ART. 44- CARTELLONISTICA

1. Nelle unità di paesaggio e nell'areale paesaggistico-ambientale, lungo i cigli delle strade e comunque per tutto l'ambito delle isopercettive, è vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari, se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente e previa favorevole valutazione di compatibilità paesaggistica dell'amministrazione comunale.
2. Nelle aree a più elevata valenza paesaggistica è comunque vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti e provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

ART. 45- AREALE AGRICOLO – TESSUTO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA

1. Le aree considerate dal presente articolo sono aree rurali utilizzate per attività produttive agricole, che al contempo costituiscono risorsa ambientale rinnovabile e dunque presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare.
2. Gli interventi edificatori entro il tessuto della produzione agricola devono essere coerenti con i fini indicati e perseguiti dai regolamenti comunitari in materia, dalla normativa regionale vigente e dagli strumenti di pianificazione di settore; in particolare, è esclusa ogni trasformazione per nuovi insediamenti non agricoli.
3. Nell'intero areale agricolo e nel tessuto della produzione agricola deve essere garantita:
 - a) la compattezza delle aree agricole, evitando che gli interventi ammessi comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
 - b) la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche tramite opere di ingegneria naturalistica;
 - c) la salvaguardia e valorizzazione della viabilità agro-silvo-pastorale e delle piantate tradizionali.
4. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata alla tutela dei caratteri materiali del paesaggio agricolo.
5. Nelle aree destinate all'attività agricola corrispondenti all'areale agricolo, si applicano le disposizioni contenute nel titolo terzo, parte seconda, della l.r. 12/2005, in materia di:
 - a) interventi ammissibili e relativi indici;
 - b) presupposti soggettivi ed oggettivi per il rilascio del permesso di costruire;
 - c) interventi regolati dal PGT.
6. In particolare, ai sensi dell'art. 59, l.r. 12/05, nel tessuto della produzione agricola sono ammesse alle condizioni di legge:

- a) opere realizzate in funzione di conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- b) attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile (silos, serre, depositi, locali per lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli);
- c) locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte di imprenditori agricoli, a condizione che tali locali siano limitati alla dimensione del vicinato o, nel caso di attività svolte in serre, non superino la dimensione massima di medie strutture secondo la definizione della normativa regionale vigente in materia;
- d) attività agrituristiche, nel rispetto della legislazione regionale 8 giugno 2007, n. 10 e del reg. reg. 6 maggio 2008, n. 4, secondo gli indici dettati dal precedente PRG, se più restrittivi rispetto alle indicazioni di legge.
- f) ai sensi dell'art. 62, comma I-bis, della l.r. 12/2005 micro-edifici in legno (od in pietra ove sussistano delle preesistenti riqualificabili) aperti su tutti i lati di dimensioni non superiori a 15 mt per lato e di altezza non superiore a 2,50 mt. Direttamente e comprovatamente funzionali alla attività agro-forestale, unicamente nel rapporto di uno di tali edifici ogni 15.000 mq effettivamente coltivati in unico contesto.
7. Inoltre, ai sensi dell'art. 62, l.r. 12/05, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici.
8. Nel tessuto della produzione agricola il PGT le trasformazioni si attuano per intervento diretto; al fine del computo delle superfici utili realizzabili, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda agricola, compresi quelli ricadenti nel territorio di comuni contermini; su tutte le aree interessate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.
9. Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:
- a) Indice di edificabilità fondiaria $E_f = 0,03$ mc/mq per le residenze agricole e le attrezzature agrituristiche
- b) Indice di copertura $I_c = 10\%$ per le attrezzature produttive
- c) Altezza massima $H = m. 12,00$ (ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi)
- d) ogni edificio (stalle, depositi, concimaie etc.), diverso dalle residenze, deve mantenere la distanza di 75 mt dal confine del fondo se coincidente con il limite dell'areale agricolo.
10. Nell'areale agricolo, al di fuori di quanto previsto per la produzione agricola, sono vietate le nuove costruzioni e sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, nel rispetto della disciplina di salvaguardia del paesaggio agricolo. Sono vietate attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare.
11. Sono fatte salve le norme in tema di igiene, anche con riferimento alla raccolta dei reflui e degli effluenti.
12. Gli interventi sui complessi insediativi agricoli con un impianto planimetrico ed un tessuto edilizio relativamente integri, costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (c.d. cascine lombarde) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche, sono soggetti alla procedura di progetto urbano qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità.

ART. 46 – AREALE AGRICOLO PAESAGGISTICO

1. In questo areale ogni modificazione, anche non costruttiva, dell'assetto territoriale deve essere preceduto da una verifica dell'impatto paesaggistico finalizzata alla più rigorosa tutela dei valori espressi dal paesaggio agricolo tradizionale.
2. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione agricola o forestale.
3. La prosecuzione delle attività agricole in atto non può esplicarsi mediante sostituzioni delle colture in atto, per tali intendendosi innovazione nelle colture di significativo impatto o che prevedano la formazione di manufatti, neppure a carattere temporaneo.

ART. 47- RETICOLO IDROGRAFICO

1. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTCP vigente in materia di 'risorse idriche' e ne garantisce la attuazione. In particolare, sono individuati i corsi d'acqua naturali e artificiali e le relative fasce di pertinenza, che costituiscono il c.d. "reticolo idrografico".
2. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici; in particolare sono vietati gli interventi che prevedano:
 - a) tombinature e coperture dei corsi d'acqua
 - b) sbancamenti, terrazzamenti, sterri e manufatti in calcestruzzo
 - c) attività estrattive
3. Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde dei corsi d'acqua e del suolo compreso nelle fasce di rispetto, dovranno essere preceduti da verifica di compatibilità idraulica da operarsi da parte degli enti competenti.
4. Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:
 - a) le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (come ad es. opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze);
 - b) le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili

ART. 48- RETE ECOLOGICA

1. Il piano delle regole accoglie il concetto di 'rete ecologica' indicato negli artt. 70 e seguenti del PTCP vigente e persegue gli obiettivi generali di tutela ivi indicati. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTCP vigente in materia di rete ecologica e ne garantisce la attuazione.
2. Secondo le definizioni e le prescrizioni del PTCP vigente, il PGT individua le aree costituenti la rete ecologica e, in particolare, distingue le seguenti componenti:
 - a) *elementi costitutivi fondamentali*, che comprendono quali unità ecologiche diffuse sul territorio: sorgenti di biodiversità (core-area) di primo livello; sorgenti di biodiversità (core-area) di secondo livello; corridoi ecologici ed aree di completamento delle core areas di primo e secondo livello, varchi costituenti barriere opposte alla progressione della edificazione, elementi areali di appoggio alla rete ecologica (stepping stones), zone di riqualificazione ambientale, ambiti di massima naturalità;
 - b) *fasce tampone* con la funzione di prevenzione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, che comprendono fasce tampone di primo livello e fasce tampone di secondo livello.
 - c) "areali di connessione" e "varchi", in cui si applica la valutazione di incidenza. Tali elementi riferiscono alla DGP n° 56 del 05/03/2013 recante oggetto "criteri per

l'applicazione della procedura di esclusione dalla valutazione di incidenza e della procedura di valutazione di incidenza semplificata per interventi di limitata entità interessanti la rete ecologica Coampo dei Fiori – Ticino (All.2)", a cui si rimanda.

3. In particolare, le sorgenti di biodiversità (core-area) di primo livello, sono aree caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi e che devono essere tutelate con massima attenzione con priorità; mentre le sorgenti di biodiversità (core-area) di secondo livello, sono aree caratterizzate da medi livelli di biodiversità, che fungono da nuclei secondari di diffusione degli organismi viventi e che devono essere tutelate con attenzione attraverso corrette strategie di ecosistemi e del paesaggio.

4. Sono aree essenziali alla funzionalità della rete ecologica quelle che ricadono negli areali paesaggistico-ambientale ed lacuale.

5. Sono corridoi ecologici ed aree di completamento delle core areas quelle ricadenti nell'areale paesaggistico-ambientale e lacuale.

6. Sono aree di connessione ecologica a livello locale, a completamento di quelle identificate dal PTCP vigente, quelle ricadenti nell'areale paesaggistico-ambientale e lacuale.

8. Gli interventi nelle aree della rete ecologica sono ammessi se coerenti con gli obiettivi indicati dal PTCP vigente e, in particolare, se sono compatibili con le priorità di:

a) limitare gli interventi di edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;

b) prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;

c) favorire per le compensazioni ambientali la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con la finalità della rete ecologica provinciale.

9. Nelle aree ricadenti nella rete ecologica, sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (come ad es. opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili.

ART. 49- AREALE BOSCHIVO

1. Appartengono all'areale boschivo: i boschi e le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che assumono interesse paesistico. Tali aree sono indicate nell'allegato di azionamento e sono identificate e disciplinate secondo quanto disposto dalla l.r. 12/05, dalla l.r. 31/08 e dagli artt. 49 e seguenti del PTCP vigente.

2. Nelle aree boscate è vietata la nuova edificazione, e per gli edifici esistenti è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.

3. In particolare, sono vietati:

a) gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità dell'ecosistema o la fruibilità paesaggistica; tuttavia, sono fatti salvi gli interventi di modificazione per il miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;

- b) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione;
- c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo; in ogni caso, le strisce parafuoco per la prevenzione degli incendi devono essere realizzate con tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.
- c) rimboschimenti con specie non autoctone ed esotiche.
4. Nelle aree boscate è comunque ammessa la realizzazione di:
- a) infrastrutture di interesse pubblico o generale finalizzate alla miglior fruizione del bosco quale risorsa collettiva;
- b) opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.
5. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.

ART. 50 - AREALE PAESAGGISTICO BOSCHIVO

1. In questo areale è vietato ogni intervento antropico, anche di matrice agro-forestale, che produca l'effetto di incidere negativamente – anche per effetto dei ritmi dei cicli di taglio – sulla attitudine della massa boscata a concorrere alle dinamiche paesaggistiche.
2. Oltre alle limitazioni previste dal precedente articolo, in questo areale ogni modificazione, anche non costruttiva, dell'assetto territoriale deve essere preceduta da una verifica dell'impatto paesaggistico finalizzata alla più rigorosa tutela dei valori espressi dal paesaggio boschivo.
3. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.

ART. 51- AREALE A DEL PAESAGGIO LACUALE COMPRESO NEL SIC IT 2010008 (LAGO DI COMABBIO)

1. In questo areale lacuale, oltre a quanto previsto per l'areale lacuale, è vietata ogni attività antropica, anche non costruttiva, comunque suscettibile di alterare – od anche soltanto disturbare – l'equilibrio ecosistemico ed alterare il pregio del paesaggio lacuale, specie nella percezione da lago.
2. Le attività di coltivazione e di sfruttamento forestale sono sottoposte alle limitazioni dei precedenti articoli ed è vietata ogni attività di modificazione dell'assetto vegetativo.
3. Vigono le limitazioni previste dalla disciplina del SIC.
4. Possono essere previste limitazioni all'utilizzo con mezzi meccanici della viabilità agro-silvo-pastorale.
5. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione agricola e forestale sui lotti già coltivati e piantumati a bosco ceduo alla data di entrata in vigore del PGT.
6. Fatte salve diverse disposizioni contenute nei piani di gestione si riporta in seguito un elenco indicativo degli interventi per i quali si può ritenere opportuna la Valutazione anche con le modalità semplificate di cui alla d.g.r. 13 dicembre 2006 n. 8/3798:
- Gli interventi per i quali si può ritenere opportuna la Valutazione di Incidenza anche con le modalità semplificate sono elencati nello stesso Piano di Gestione del SIC "Lago di Comabbio", in coerenza con la D.G.P. n° 55 del 05/03/2013

TITOLO VI – AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE

ART. 52- IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA SPECIALE.

1. Gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale sono: beni culturali e paesaggistici previsti dal D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e da ogni altra norma primaria e dal piano paesaggistico
2. Sugli edifici indicati nel precedente comma gli interventi devono essere finalizzati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e sono ammessi esclusivamente interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro;
 - d) risanamento conservativo.
3. La valutazione da parte dell'amministrazione comunale del progetto di intervento sugli edifici di cui al primo comma è svolta anche sulla base della documentazione storica disponibile.
4. E' comunque escluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della normativa regionale vigente.

ART. 53- BENI STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI

1. Sono soggetti alla disciplina del presente articolo gli edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.
- 1.bis Parte del territorio comunale (in particolare l'area verso Mercallo) è considerabile di rilevante interesse archeologico, in quanto risultano i seguenti rinvenimenti:
 - loc. imprecisata, ante 1871: necropoli della prima età del ferro (periodo Golasecca I);
 - campo detto "sotto pozzo" di proprietà del Cav. Margherita e posta "a mezzodì degli abitati, in fregio alla comunale per Mercallo", 1884: necropoli di probabile età romana;
 - località imprecisate: manufatti di età romana (conservati presso il museo Civico di Varese);
 - in fondo di proprietà di Domenico Landoni, presso il vecchio cimitero di Comabbio, e nel campo dall'altra parte della strada, in più occasioni: sepolture di età romana;
 - località imprecisata, anni '40 del XX secolo: tomba di età romana;
 - nei pressi del cimitero, a circa 500 m dal lago, 1970: tomba di età imprecisata (medioevale)

Nelle zone di cui sopra (cartografate nelle tavv. PdR.01a, PdR.01b, PdR.01c del Piano delle Regole) e nel centro storico deve essere predisposta comunicazione preventiva alla

Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia per tutte le opere che comportino scavi o movimentazioni di terra affinché sia possibile valutare ogni interferenza con presenze archeologiche.

2. I beni del precedente comma sono sia quelli vincolati ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, sia quelli ritenuti di valore storico-architettonico, individuati negli elaborati del presente PGT od identificati nelle forme di legge.

3. Per gli interventi sui beni del presente articolo:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro – sempre preceduti da progetto urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità - devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;

b) gli interventi di ristrutturazione – sempre preceduti da progetto urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità - dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto relativo ai caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, il quale consideri l'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso dei giardini e parchi storici, gli interventi devono considerare tutte le componenti, architettoniche, materiche e vegetali;

c) le modifiche alla destinazione d'uso devono valutare la compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;

d) gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato.

4. Per gli interventi disciplinati dal presente articolo, è comunque escluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della normativa regionale vigente.

TITOLO VII - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

ART. 54- COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, comma primo, lett. b) della l.r. 12/2005, gli allegati al presente PGT costituiscono la documentazione di riferimento per l'analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica.

2. In particolare, le classi di fattibilità sono individuate nell'allegato tecnico secondo le indicazioni regionali contenute nella DGR 7/6645/01. La fattibilità è un indice di pericolosità che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio e alla necessità di controllo di fenomeni in atto o potenziali.

ART. 55- CLASSE I - FATTIBILITÀ SENZA LIMITAZIONI

1. Nella classe disciplinata dal presente articolo insistono aree che non presentano particolari limitazioni a variazioni di destinazioni d'uso.

ART. 56- CLASSE II - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

1. Nella classe disciplinata dal presente articolo insistono zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, secondo quanto indicato nell'allegato.
2. Nelle aree del primo comma devono essere indicate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.
3. La classe II del primo comma si distingue in Zona II A (area urbanizzata) e Zona II B (area agricola).
4. Nella Zona II A -area urbanizzata, i progetti dei nuovi interventi edilizi abitativi, produttivi ed infrastrutturali devono verificare le modalità di approvvigionamento delle acque per i diversi usi privilegiando gli aspetti di uso plurimo e di risparmio idrico e le modalità di convogliamento degli scarichi civili rispetto ai pluviali, secondo la disciplina del d.lgs 152/2006 , nonché delle norme regionali e comunale.
5. Nella Zona II A -area urbanizzata, è vietato lo scarico diretto delle attività produttive e degli insediamenti abitativi sul suolo, secondo le disposizioni del d.lgs. 152/06 e del d.lgs. 258/00. Le fognature, le fosse biologiche e le cunette stradali di nuova costruzione devono essere alloggiate in manufatti impermeabili a tenuta, dotati di pozzetti ispezionabili. Qualsiasi intervento edificatorio dovrà comunque essere supportato da indagine strumentale (prova penetrometrica, sondaggi geognostici, etc.) sulle caratteristiche di portanza dei terreni.
6. Nella Zona II A -area urbanizzata, si osservano le disposizioni del D.M. 11 marzo 1988 e della Circolare LL.PP. n. 30483 del 24 settembre 1988, e in ogni caso devono essere adottate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli approfondimenti di indagine per la mitigazione del rischio. Ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera deve garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche fisico chimiche delle acque della falda sia superficiale sia profonda nell'intorno. Per ogni nuova opera dovrà essere confrontata la profondità massima raggiunta da scavi e opere con la soggiacenza minima della falda e con il suo trend evolutivo in un arco di tempo di almeno 10 anni attraverso le registrazioni dell'ARPA.
7. Nella Zona II A -area urbanizzata, in caso di contatto tra l'opera in progetto e la falda si dovrà garantire la tutela della falda da ogni rischio di contaminazione sia durante la fase costruttiva sia successivamente attraverso uno specifico studio idrogeologico, secondo i d.lgs nn. 152/06 e 258/00.
8. Nella Zona II B -area agricola, si osservano tutte le prescrizioni presenti nella Zona II A e, in particolare, ogni intervento dovrà considerare che le limitazioni di questa zona derivano dall'elevata vulnerabilità della falda freatica che risulta a pochi metri dal p.c. e non è protetta da livelli impermeabili continui. Pertanto, lo scarico diretto delle attività agricole deve rispondere alle disposizioni dei d.lgs. 152/06 e 258/00, e lo spandimento dei liquami in agricoltura deve essere tenuto entro i valori minimi di legge.

ART. 57 - CLASSE III- FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

1. Nella classe disciplinata dal presente articolo insistono zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, secondo quanto indicato nell'allegato
2. L'utilizzo di queste zone è subordinato a supplementari indagini, campagne geognostiche, prove in situ o laboratorio, nonché studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, ambientali, etc.), come specificato nei commi successivi.
3. Al fine di individuare le specificità e le prescrizioni di fattibilità, la classe III del primo comma si distingue in sottoclasse III A (zone di rispetto dei pozzi idropotabili), sottoclasse

III B (fasce di protezione dei laghi di cava), e sottoclasse III C (fascia di tutela idraulica del reticolo idrico).

4. Nella sottoclasse III A, l'area di rispetto ha un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione e sono vietate le attività o destinazioni d'uso previste nel DGR 6/15137/1996, nell'osservanza comunque del d.lgs. 152/06 e del d.gs. 258/00.

5. Comunque nell'osservanza dell'art. 5, co. 5 e 6, del d.lgs. 258/00, nelle zone di rispetto del precedente comma sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- 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 il loro impiego sia conforme alle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione coerente con la natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi, salvo quelli delle acque per il consumo umano e quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
- h) gestioni di rifiuti;
- i) stoccaggio di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame.

Area di espansione urbanistica

6. Nella sottoclasse III A, per le zone soggette a cambiamento di destinazione d'uso ricadenti all'interno delle zone di rispetto dei pozzi si prescrive l'esecuzione di indagini ed approfondimenti sui suoli e sulle falde sottostanti, anche al fine di verificare nel tempo l'assenza di eventuali contaminazioni della falda. In particolare, in fase progettuale è necessario uno studio geo-ambientale sul sistema delle eventuali rogge irrigue presenti (anche tombinate) delle implicazioni idrauliche, e del drenaggio delle acque piovane. In ogni caso, è necessario evitare la contaminazione del suolo e delle acque superficiali che defluiscono sul territorio permeando nel sottosuolo e nella falda. Le fognature, le fosse biologiche e le cunette stradali di nuova costruzione devono essere alloggiati in manufatti impermeabili a tenuta, dotati di pozzetti ispezionabili. Tutti i nuovi interventi edilizi o di ristrutturazione di area di notevole consistenza areale, volumetrica o con elementi di impatto (aree produttive, terziarie, zootecniche, parcheggi sotterranei etc.), che possono incidere sulla falda idrica, devono essere preceduti da un'analisi di S.I.A. supportata da indagini strumentali.

7. Nella sottoclasse III A, le aree di localizzazione di nuovi pozzi idropotabili sono ricercate fuori dai nuclei urbanizzati, previa delimitazione delle fasce di rispetto secondo i criteri idrogeologico e temporale del d.g.r. 6/15137 del 1996. L'indagine idrogeologica di dettaglio a livello areale valuta la compatibilità dell'intervento e prescrive modalità di attuazione degli interventi stessi. Dopo la realizzazione dell'opera, sono effettuate prove di portata per valutare la potenzialità della falda, tarare la produzione del pozzo e, quindi, evitare il sovrasfruttamento della falda.

8. Nella sottoclasse III B è a rischio la stabilità delle sponde a causa della falda superficiale ed affiorante. In caso di edificazioni nella zona limitrofa al perimetro del lago deve essere

in via preferenziale mantenuta una distanza dall'orlo delle scarpate pari alla profondità, al fine di garantire il fattore di sicurezza del comma G.3.2 del D M 1113/88 ed è prescritta una distanza di rispetto comunque non inferiore ai 10 m.

9. Nella sottoclasse III B, ogni intervento presuppone:

specifiche indagini geognostiche locali per valutare le caratteristiche dei terreni e dimensionare l'opera in modo da garantirne la stabilità della scarpata e della struttura del corpo idrico;

b) specifico studio idrogeologico per valutare le possibili interferenze dell'intervento con la falda dal punto di vista della qualità delle acque e dal punto di vista quantitativo.

10. Nella sottoclasse III B, ogni intervento morfologico o di riassetto paesaggistico che incida -sia indirettamente che direttamente- sul contesto dell'area deve essere supportato da una relazione circa i possibili aspetti idrogeologici, idraulici e geotecnici.

11. Nella sottoclasse III C, la fascia di rispetto del reticolo idrico, in base al r.d. 523/04 e alle d.g.r. 7868/02 e o.g.r. 7/13950/03, sono di 4 e 10 metri secondo le modalità di polizia idraulica misurata dal ciglio della scarpata morfologica stabile o dal piede esterno dell'argine del corso d'acqua da ambo i lati. Ogni deroga presuppone uno studio idraulico che verifichi la situazione territoriale e della struttura del corpo idrico, fatto comunque salvo il limite di 4 metri.

12. Nella sottoclasse III C, ogni intervento che incida -sia indirettamente che direttamente- sul reticolo deve essere supportato da apposita relazione idrogeologico-idraulica che valuti (quando applicabile) una piena con un adeguato tempo di ritorno (almeno 100 anni)..

13. Comunque nell'osservanza, per le specifiche attività vietate o soggette ad autorizzazione valgono, le disposizioni di cui agli artt. 96 ss. del r.d. 523/1904 e degli artt. 132 ss. 368/1904, nella sottoclasse III C, sono vietate:

nuove edificazioni o movimenti di terra, se non per difesa idraulica, nell'area compresa nella fascia di 4 m da ambo le sponde;

la copertura dei corsi d'acqua è vietata, -salvo ragioni di tutela della pubblica incolumità.

ART. 58- CLASSE IV - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

1. Nella classe disciplinata dal presente articolo insistono zone per le quali l'alta pericolosità e vulnerabilità comporta gravi limitazioni per la modifica di destinazioni d'uso delle aree. E' esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

2. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo. Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico sono realizzate solo se non altrimenti localizzabili, e previa apposita relazione geologica, e idrogeologica che accerti la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

3. Al fine di individuare le specificità e le prescrizioni di fattibilità, la classe IV del primo comma si distingue sottoclasse IV A (zona di tutela assoluta dei pozzi pubblici), sottoclasse IV B (zona di tutela assoluta dei fontanili) e sottoclasse IV C (zona di tutela assoluta dei laghi di cava).

4. La sottoclasse IV A è costituita dall'area immediatamente circostante la captazione del pozzo. L'estensione dell'area è di dieci metri di raggio dal punto di captazione, secondo i d.lgs. 152/06 e d.lgs. 258/00.

5. Comunque nell'osservanza della d.g.r. 6/15137/1996, del d.lgs 152/99 e del d.lgs. 258/00, la zona deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.
6. Nella sottoclasse IV B, insistono le zone limitrofe alle teste dei fontanili, le quali sono punti di emergenza naturale della falda e sono equiparati alle opere di captazione dei pozzi per quanto riguarda le limitazioni d'uso. Le limitazioni sono estese a 10 m dal perimetro della testa di fontanile, da intendersi come ciglio della scarpata morfologica stabile.
7. Nella sottoclasse IV B sono applicate le disposizioni di tutela previste nel d.g.r. 6/15137/1996, nel d.lgs. 152/06 e nel 258/00.

TITOLO VIII – NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

ART. 59- AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI

1. Nel rispetto del regolamento 3/2000, gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, secondo le diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98 e dalla l.r. 14/99.
2. La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superfide destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
3. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 1.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.
4. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
 - a) alimentare;
 - b) non alimentare.
5. In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
6. Le tipologie distributive sono:
 - a) esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 150 mq SV;
 - b) medie strutture di vendita di prossimità (MSP) = da 150 a 1.500 mq SV;
7. In ogni caso, è escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita.
8. Tutti gli esercizi di vicinato attivi alla data di adozione del PGT possono:
 - ampliare la rispettiva superficie di vendita del 20%, fatta salva la disponibilità dei parcheggi;
 - ampliare gli edifici esistenti nella misura del 50% del Volume o SLP esistente;
 - edificare nuovi fabbricati nel rispetto dei seguenti indici:
 - $E_f = 0,8 \text{ mq/mq}$
 - $H_{\text{massima}} =$ quella indicata per i tessuti contermini a cui vengono assimilati;
 - $I_p = 40\%$
 - $I_c = 35\%$

ART. 60 - PROCEDIMENTI DI AUTORIZZAZIONE ALL'APERTURA DI ESERCIZI COMMERCIALI E PROCEDIMENTI URBANISTICO-EDILIZI.

1. 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.
2. In caso di apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, se il privato ricorre alla D.I.A., alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla normativa regionale vigente in tema di D.I.A.
3. In caso di apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, se il privato ricorre alla D.I.A., alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla normativa regionale vigente in tema di D.I.A.. Negli altri casi, in assenza di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.
4. L'autorizzazione commerciale che produce effetti anche di permesso di costruire deve essere sottoscritta dal responsabile cui compete firmare il permesso di costruire.
5. In caso di intervento su aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa, nel rispetto della normativa regionale vigente.
6. L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica, ed il relativo parere della Commissione paesaggio, deve essere trasmesso alla competente Soprintendenza ai fini della procedura di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004.
7. In caso di intervento su aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.lgs. 42/04 i progetti devono essere accompagnati da una relazione paesistica secondo quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.
8. In ogni caso, la conclusione del procedimento di natura urbanistico -edilizia deve precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del d.Lgs. 114/1998.
9. In caso di insediamento di medie strutture di vendita, Il principio di contestualità espresso dal presente articolo è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000, relativamente ai quali il rilascio del permesso di costruire è atto dovuto, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.

ART. 61 - INSEDIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI.

1. Gli insediamenti commerciali sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale.
2. Ove le norme del presente piano delle regole ammettano la destinazione d'uso commerciale, è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC).
3. Sono consentiti, nei limiti massimi previsti dal presente piano delle regole, gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.
4. L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato è consentito unicamente nelle aree già adibite a tale destinazione prima della data di adozione del PGT.
5. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente piano delle regole sono confermate nella loro effettiva consistenza.

ART. 62 - REGOLE PARTICOLARI SULLA COMPATIBILITÀ URBANISTICA E VIABILISTICA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.

1. I nuovi insediamenti commerciali fuori dall'areale storico devono avere accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; pertanto, se necessario, devono essere garantite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
2. Le nuove attività commerciali di vicinato possono essere collocate nell'ambito della Areale Storico solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

ART. 63 - DOTAZIONE DI SERVIZI

1. Per le medie strutture di vendita sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:
 - a) lo standard minimo è pari al 150% della Slp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;
 - b) la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
2. Se è provata la impossibilità di reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, è possibile la monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 25% dello standard totale. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi pari al 75% dello standard totale.
3. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente piano delle regole, o dei loro aventi causa per subingresso, per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali.

TITOLO IX- FASCE DAI RISPETTO

ART. 64 - INFRASTRUTTURE FERROVIARIE

1. Questa zona – ove prevista - comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.
2. Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia, in particolare il d.p.r. 11 luglio 1980, n. 753.
3. Sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.
4. Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi un Tessuto urbano, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità Ef e Et e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.

5. Nelle zone per le Infrastrutture ferroviarie il PGT si attua per intervento diretto, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di “Valutazione d’Impatto Ambientale”.

ART. 65 - ZONA DI RISPETTO STRADALE

1. In caso di nuove costruzioni e di ampliamenti fronteggianti le strade, le distanze minime dal ciglio stradale sono disciplinate dal c.d. codice della strada e dal relativo regolamento, comunque fatte salve più restrittive indicazioni dettate dal PGT.

2. All’esterno del centro abitato, nelle zone che il PGT considera edificabili mediante intervento edilizio diretto si osserva la distanza minima di mt. 10,00 per le strade extraurbane secondarie;

3. All’esterno del centro abitato, nelle zone che il PGT considera edificabili mediante piano urbanistico attuativo si osserva:

a) la distanza minima di mt. 30,00 per le strade extraurbane secondaria;

b) la distanza minima di mt. 20,00 per tutte le strade urbane di quartiere e locali;

c) la distanza minima di mt. 10,00 per le strade vicinali, ovvero per le strade private di uso pubblico;

4. In ogni caso, le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dal ciglio delle strade locali, nonché delle strade private aperte al pubblico transito.

5. Nella zona di rispetto stradale, é consentito il mantenimento dell’attività agricola e sono ammessi gli allacciamenti ai servizi tecnologici, i parcheggi pubblici, le sistemazioni a verde, i distributori di carburante, i percorsi pedonali e ciclabili, previsti dal PGT. Le attrezzature emergenti dal suolo (come ad es. cabine telefoniche, cabine elettriche, palificazioni, cartellonistica pubblicitaria e simili) devono rispettare dal ciglio strada, all’esterno del centro abitato, la distanza minima di mt. 3,00.

6. All’interno del centro abitato, la cartellonistica pubblicitaria che non sia parallela all’asse stradale deve osservare la distanza minima di mt. 3,00.

7. La zona di rispetto stradale è curata a spese dei rispettivi proprietari.

8. Nella zona di rispetto stradale sono vietati depositi di rifiuti, cimiteri di automobili, impianti pubblicitari tridimensionali e tutto quanto non confacente con il decoro urbano.

9. La zona di arretramento stradale rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.

ART. 66 - FASCE STRADALI

1. Al fine della qualificazione del paesaggio, dell’abbattimento dell’inquinamento acustico, nonché per ridurre l’eccessiva prossimità delle fonti d’inquinamento chimico conseguente al traffico motorizzato, lungo i tratti di nuova viabilità previsti dal PGT è individuata una specifica zona, definita Fasce di ambientazione stradale, compresa o meno all’interno delle fasce di rispetto stradale destinata ad accogliere gli interventi di ambientazione, nonché alla realizzazione di eventuali piste ciclabili.

2. Le tipologie di ambientazione comprendono:

a) il mantenimento delle alberature esistenti comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature

b) la messa a dimora di nuovi filari d’alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, e la distanza tra un tronco e l’altro non dovrà superare i m. 10

- c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere realizzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di Densità arborea $Da = 4$ alberi/100 m² St e di Densità arbustiva $Dr = 6$ alberi/100 m² St; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti simili
- d) la realizzazione di dune alberate, consistenti indicativamente in movimenti di terra di altezza non inferiore a m. 3 dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di Densità arborea $Da = 2$ alberi/100 m² St e di Densità arbustiva $Dr = 3$ alberi/100 m² St; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti simili
- e) l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da sistemazioni a verde
- f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e ed aree edificate o altri confini artificiali o naturali presenti sul territorio; tali aree dovranno essere sistemate a prato in base a un parametro di Densità arbustiva $Dr = 6$ alberi/100 m² St.

ART. 67 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. La zona di rispetto cimiteriale comprende aree soggette a vincolo "non aedificandi" di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957, n. 938, secondo il parere di idoneità espresso in data 15 gennaio 1986, dalla Commissione tecnico sanitaria provinciale.
2. Sono ammesse: opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici (cabine dei servizi di rete, impianti per telecomunicazioni, ecc.).
3. In particolare, sono ammessi, per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, gli interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della S_{lp} esistente ed i cambi di destinazione d'uso.
4. Sono vietate: costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purchè temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

ART. 68 - ZONA DI RISPETTO DEI POZZI

1. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dagli artt. 93 e seguenti del PTCP vigente in materia di 'risorse idriche' e ne garantisce la attuazione, adeguandosi in particolare alle prescrizioni dell'art. 97, co. 3.
2. La zona di rispetto dei pozzi ha la finalità di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, nell'osservanza della legislazione vigente.

3. E' individuata una zona di tutela assoluta che interessa l'area tecnologica destinata agli impianti e alle opere di derivazione e di servizio, e che deve essere accuratamente mantenuta e protetta.

4. E' individuata una zona di rispetto, nella quale sono vietate le attività di scarico in superficie e nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive; dispersioni di fanghi e liquami, anche se depurati; accumulo di concimi organici; dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade; spandimento di pesticidi e fertilizzanti; apertura di cave inerti nel sottosuolo; discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate; cimiteri di autoveicoli; imprese di compostaggio e depuratori; ricerca di acque sotterranee e scavo di pozzi per motivi che non siano di pubblica utilità; interruzione o deviazione di vene di afflusso e modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali in corrispondenza degli affioramenti di acque; allevamenti di animali; attività o insediamenti residenziali e/o produttivi in genere; aree cimiteriali; stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose; pascolo e stazzo di bestiame.

5. In particolare, nella zona di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti, mentre per quelle esistenti si adottano le misure per il loro allontanamento.

6. E' individuata una zona di protezione che interessa i bacini imbriferi e l'area di ricarica delle falde, così come delimitata ai sensi della normativa vigente. In tale zona sono vietate le attività che possono compromettere la qualità e la quantità degli approvvigionamenti idrici.

ART. 69 - ZONA DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE

1. La zona di rispetto delle linee elettriche riguarda quella parte del territorio comunale attraversato da linee di alta tensione.

2. Nella zona di rispetto delle linee elettriche, comunque nell'osservanza della normativa vigente, salve diverse indicazione del gestore della linea di trasporto elettrico, non possono essere realizzati interventi edilizi a distanze inferiori a:

a) linea 380 Kv = mt. 28,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;

b) linea 220 Kv = mt. 18,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;

c) linea 130 Kv = mt. 15,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea.

3. Tali distanze debbono essere misurate secondo le indicazioni del D.M. 29 maggio 2008.

ART. 70 - ZONA DI RISPETTO DELLE LINEE DI METANODOTTO

1. La zona di rispetto delle linee di metanodotto riguarda quella parte del territorio comunale attraversato dall'impianto di gasdotto di alta pressione.

2. Nella zona di rispetto delle linee di metanodotto, comunque nell'osservanza della normativa vigente in materia di gasdotti, non possono essere realizzati interventi edilizi a distanze inferiori a, fatto salvo quanto diversamente determinato dall'ente gestore stesso:

linea SNAM alta pressione = mt. 8,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;

ART. 71 - ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

1. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dagli artt. 93 e seguenti del PTCP vigente in materia di 'risorse idriche' e ne garantisce la attuazione.

2. La zona di rispetto dei corsi d'acqua costituisce vincolo a difesa del suolo e a tutela dell'ambiente.

3. Relativamente ai tratti di corsi d'acqua dell'elenco individuato dalla deliberazione di Giunta Regionale 25 luglio 1986, n. 4/12028, in applicazione dell'art. 1-*quater* della legge 8

agosto 1985, n. 431, soggetti a vincolo paesistico ai sensi del d.lgs. 42/04, la zona di rispetto dalle sponde o dal piede d'argine è determinata in mt. 150,00.

4. In queste zone sono vietate:

- a) le alterazioni morfologiche (discariche e movimenti di terra a fini agricoli);
- b) le nuove edificazioni anche ad uso agricolo o zootecnico, dettando prescrizioni circa la compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni ammesse;

5. In queste zone è necessario promuovere la conservazione assoluta e la manutenzione delle zone umide e relativo ecosistema, con esclusione di qualsiasi intervento di trasformazione e manomissione.

6. In queste zone è consentita:

- a) la realizzazione di impianti a rete e manufatti tecnologici di modesta entità;
- b) la costruzione di piste ciclabili, spazi di sosta e aree attrezzate per attività di tempo libero;
- c) le opere di difesa del suolo e di difesa idraulica secondo la normativa vigente in materia.

7. Sui corsi d'acqua pubblici, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904.

8. Sui corsi d'acqua pubblici del comma precedente:

- a) entro la fascia di 10 metri dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati: la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna; gli scavi;
- b) entro la fascia di 4 metri dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni; i movimenti di terreno.

9. Sui corsi d'acqua pubblici del comma 6, sono ammesse, a distanza di 4 metri dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

10. Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse:

- a) ai sensi dell'art. 95 del r.d. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici;
- b) le opere previste dagli artt. 97 e 98 del r.d. 523/1904, previa autorizzazione regionale.

11. Sono comunque fatte salve le diverse disposizioni in attuazione della Delibera di Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n. 7/7868.

ART. 72 - EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE

1. Il piano delle regole persegue l'obiettivo di ridurre l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici tramite:

- a) individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti.
- b) risanamento di aree sensibili;
- c) delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base;
- d) minimizzazione percettiva delle nuove installazioni e compensazione del pregiudizio paesaggistico non eliminabile, fatta salva la dimostrazione documentata della loro effettiva, attuale e concreta necessità.

2. Gli impianti di telecomunicazione sono vietati:

- a) nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e in una fascia di rispetto di 200 metri dal perimetro dei tessuti consolidati;
- b) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;

c) su edifici scolastici, socio-sanitari, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale ed in un perimetro di 75 mt. da tali edifici. Nelle isopercettive sono comunque vietate verticalità isolate.

3. Gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, idonei a produrre campi elettromagnetici ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono installati in coerenza con le previsioni di localizzazione dettate dal piano delle regole, preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura universale delle reti, alle seguenti condizioni minime:

- stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area;
- sottoposizione dell'impianto a periodiche campagne di rilevamento delle emissioni;
- impegno alla sostituzione immediata dell'impianto in caso di disponibilità di una miglior tecnologia.

ART. 73 - TUTELA DEL VERDE

1. Le norme di seguito indicate hanno per oggetto la disciplina degli interventi sul patrimonio vegetale pubblico e privato del territorio del Comune secondo una concezione unitaria dell'ambiente ed in particolare degli spazi verdi.

Fanno parte del patrimonio vegetale tutelato a norma del presente articolo:

- gli alberi, singoli, in gruppo o in filare, aventi diametro del tronco, misurato a 1,3 m da terra, uguale o superiore a 20 cm; nel caso di piante policormiche, la tutela si intende estesa a tutti i fusti che costituiscono l'albero, se almeno uno di essi raggiunge il suddetto diametro;
- gli arbusti, anche se costituiscono rampicanti o siepi, aventi diametro a 1,3 m da terra uguale o superiore a 15 cm, se appartengono alle seguenti specie: Camelie (*Camellia* sp.p.), Rododendri (*Rhododendron* sp.p.), Pieris (*Pieris* sp.p.), Osmanto (*Osmanthus* sp.p.), Viburni (*Viburnus* sp.p.), Bosso (*Buxus* sp.p.), Glicine (*Wisteria* sp.p.), Gelsomini (*Jasminum* sp.p., *Trachelospermum* sp.p.), Clematidi (*Clematis* sp.p.), Vite (*Vitis* sp.p.);
- le piante di qualsiasi dimensione facenti parte di architetture vegetali storiche (berceaux, pergolati, parterre, ecc.), aventi più di 50 anni di età.

Non sono invece soggetti alle tutele prescritte della presente norma:

a) gli alberi da frutto con l'eccezione di ciliegio, noce, vite (nel caso citato dal precedente capoverso), castagno, quando superano il diametro di 20 cm misurato a 1,30 cm da terra (15 cm nel caso della Vite);

b) gli alberi coltivati nell'attività vivaistica;

c) i boschi, secondo la definizione normativa (art. 3, l.r. 27/2004 e s.m.i.).

2. Per quanto riguarda gli interventi su patrimonio verde, come sopra definito, da effettuarsi in aree vincolate, dovrà essere preventivamente acquisito il parere degli Enti e delle Amministrazioni preposte, fatti salvi i casi di competenza comunale.

3. E' vietato abbattere, distruggere, danneggiare o compromettere in qualsivoglia modo la sopravvivenza degli alberi e degli arbusti tutelati, così come definiti dal presente articolo. Per danni e compromissioni si intendono in senso lato anche le alterazioni della zona esplorata dalle radici, in particolare le modificazioni dovute a impermeabilizzazione della superficie del terreno; compattazione della superficie del terreno dovuta al passaggio di automezzi o al deposito di materiali; esecuzione di scavi che possono determinare la

recisione di parte dell'apparato radicale; innalzamento o abbassamento del livello originario del terreno; deposito o versamento di materiali tossici.

E' altresì vietato procedere, senza specifica autorizzazione, con interventi di potatura drastica (capitozzatura) su rami aventi diametro superiore a 10 cm. Gli interventi di normale potatura (fitosanitaria, di conformazione, di contenimento) sono sempre permessi senza necessità di ottenere specifica autorizzazione, purché effettuati con la tecnica del *taglio di ritorno*.

E' in ogni caso vietato il taglio della freccia apicale delle Gimnosperme a portamento monopodiale, salva la necessità di interventi di tipo fitosanitario.

Nell'intero territorio comunale non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo e di costruzione, soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia, che comportino un danno al patrimonio vegetale da tutelare, come definito al precedente punto 1, salvo specifica autorizzazione.

4. Gli alberi e gli arbusti dovranno essere posti a dimora da confini e edifici rispettando le seguenti distanze minime:

<i>Classe di grandezza</i>	<i>Altezza raggiungibile a maturità</i>	<i>Distanza minima</i>
Albero di 1 ^a grandezza	oltre 25 m	5 m
Albero di 1 ^a grandezza a chioma "colonnare"	oltre 25 m	4 m
Albero di 2 ^a grandezza	15 - 25 m	4 m
Albero di 2 ^a grandezza a chioma "colonnare"	15 - 25 m	3 m
Albero di 3 ^a grandezza	8 - 15 m	3 m
Arbusto o albero di 4 ^a grandezza	2,5 - 8 m	1,5 m
Cespuglio o arbusto potato a siepe	meno di 2,5 m	0,5 m
Rampicante	meno di 15 m	0,3 m

I rami e le radici che si protendono oltre i confini di proprietà possono essere recise solo in caso di reale necessità derivante da intralcio a persone o cose, o di danno a edifici. Il taglio dovrà essere effettuato secondo le prescrizioni generali per le potature.

4. Gli scavi da eseguire nella zona interessata dalle radici di alberi d'alto fusto devono avvenire nel rispetto delle distanze prescritte dalla seguente tabella:

<i>Diametro del fusto a 1,30 m dal suolo</i>	<i>Raggio minimo dell'area di rispetto</i>
< 30 cm	2,0 m
30 - 50 cm	3,0 m
50 - 80 cm	4,0 m

80 -140 cm	5,0 m
> 140 cm	7,0 m

In sede di permesso di costruire l'amministrazione Comunale, in relazione a comprovate esigenze di progetto e in assenza di razionali alternative, può dettare i provvedimenti e le precauzioni necessari a minimizzare il danno, ovvero può prescrivere adeguati interventi di compensazione.

In ogni caso dovrà essere assicurata ad ogni albero, a fine lavori, la seguente superficie permeabile attorno al tronco:

<i>Tipo di pianta</i>	<i>Altezza raggiungibile a maturità</i>	<i>Superficie minima permeabile</i>
Arbusto o albero di 4 ^a grandezza	2,5 - 8 m	2 m ²
Albero di 3 ^a grandezza	8 - 15 m	4 m ²
Albero di 2 ^a grandezza	15 - 25 m	8 m ²
Albero di 1 ^a grandezza	Oltre 25 m	16 m ²

5. In ogni caso l'amministrazione può consentire, su richiesta del proprietario interessato e per comprovate motivazioni formalmente espresse e documentate, l'abbattimento di alberi d'alto fusto in condizione vegetative e/o di stabilità precarie.

Alla richiesta deve essere allegata documentazione fotografica dell'area.

In questo caso, entro l'inizio della prima stagione vegetativa successiva all'abbattimento, il proprietario è tenuto a reimpiantare, in posizione idonea, un albero della medesima specie nella stessa posizione, se possibile, o un albero di specie diversa, purché sia rispettato il valore di Da così come presente prima dell'abbattimento o come definito dal presente Piano per l'area interessata.

6. Tutti i progetti relativi a nuove edificazioni in aree all'interno delle quali siano preesistenti vegetazioni tutelate devono essere corredati di planimetria dello stato di fatto e di documentazione fotografica relativa all'area così come si presenta prima dell'intervento.

Alla documentazione richiesta deve pertanto essere allegata planimetria in scala adeguata (1:200 e/o 1:100) contenente precise indicazioni sugli alberi e gli arbusti esistenti, la loro specie di appartenenza, la collocazione, le dimensioni del tronco e della chioma, il loro stato di conservazione. Le piante da rimuovere o trapiantare devono essere campite nel colore giallo/arancione.

In casi particolari l'amministrazione comunale potrà richiedere altre documentazioni, ivi compresa una perizia agronomica stesa da un tecnico iscritto all'albo professionale dei Dottori Agronomi e Forestali o dei Periti Agrari.

Le soluzioni progettuali indicate nel progetto di concessione edilizia non devono prescindere dalla considerazione degli alberi esistenti, privilegiando la loro conservazione, ove possibile e opportuno; dovranno inoltre avere cura di minimizzare le possibili turbative dell'area esplorata dall'apparato radicale per effetto dei lavori, rispettando le distanze minime e le superfici permeabili così come sopra determinate.

In fase di istruttoria del progetto gli Uffici competenti possono richiedere o stabilire particolari norme di protezione e/o salvaguardia di tutte o di singole piante poste all'interno del lotto edificato.

7. I piani attuativi per la urbanizzazione e trasformazione del suolo, qualunque sia la destinazione d'uso prevista, devono contenere uno specifico progetto del verde privato o comunitario, ovvero, nei casi più semplici, devono stabilire, in sede di convenzione, adeguate prescrizioni progettuali ed esecutive.

Per consentire l'esame dei progetti e facilitare il controllo della conformità dell'esecuzione, la documentazione grafica ed eventualmente fotografica dovrà riguardare sia lo stato di fatto (tipo e consistenza delle alberature e delle siepi campestri esistenti - rappresentate in un adeguato contesto -, piante eventualmente da rimuovere - indicate in arancione/giallo -, localizzazione delle piante di nuova messa a dimora - indicate in rosso - e di quelle da conservare - in verde -, pavimentazioni, arredi, eventuali opere in sottosuolo - drenaggi, scoli, impianti di irrigazione e illuminazione, movimenti di terra, ecc. -. Per i progetti di maggiore rilevanza dimensionale o ambientale potrà essere richiesta una "relazione tecnico-agronomica, contenente indicazioni circa: - interventi di salvaguardia della vegetazione da preservare; - genere, specie delle piante utilizzate per i nuovi impianti; modalità di manutenzione dell'impianto a verde, ecc.

8. Nel caso in cui alberi o parte di essi debbano essere eliminati per prevenire un pericolo, l'intervento deve essere per quanto possibile rapidamente eseguito, e comunque preventivamente segnalato in modo documentato alle competenti autorità per mezzo di presentazione di istanza.

Il Sindaco può in ogni caso prescrivere, a seguito di segnalazione dell'Ufficio Tecnico comunale, l'abbattimento di alberi che costituiscano pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose.

9. In presenza di strade di intenso traffico e nei lotti a confine con aree a destinazione produttiva è prescritto l'obbligo di distribuire e infittire il verde in funzione della formazione di una adeguata barriera al rumore e all'inquinamento atmosferico, anche derogando dalle prescrizioni precedenti.

10. Non è consentita la realizzazione di orti famigliari o coltivazioni orticole a distanza inferiore a metri 10 dalle strade provinciali, a meno che essi non siano collocati in posizione retrostante ad edifici fronteggianti tali strade.

11. Nei lotti che stanno all'incrocio di strade o lungo raccordi stradali non è di norma consentito costruire recinzioni in muratura e siepi che impediscano o limitino in modo rilevante la visuale. L'amministrazione comunale potrà prescrivere oltre che adeguati arretramenti, anche le caratteristiche tecniche e costruttive delle recinzioni da adottarsi nei singoli casi.

12. Il taglio dei boschi resta disciplinato dalla legislazione speciale vigente in materia, contenuta nella l.r. 27/2004 e nelle relative norme applicative, in particolare il r.r. 5/2007 (Norme forestali regionali).

TITOLO X- NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 74 - REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO IN DEROGA

1. Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 40 della l.r. 12/2005, il dirigente, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare

alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati.

ART. 75 – UFFICIO DI PIANO E COMMISSIONE PAESAGGIO

1. L'ufficio di piano è costituito da una unità organizzativa elementare, ritagliata entro la struttura tecnica comunale, che si occupa – sulla base dell'apparato conoscitivo acquisito durante la fase di elaborazione del PGT e sulla scorta delle esperienze e valutazioni che verranno sedimentandosi nella fase di attuazione – di effettuare un continuo monitoraggio dell'attività di governo del territorio.
2. L'ufficio di piano attiva, a cadenza biennale, le campagne di monitoraggio della VAS e redige annualmente un rapporto sull'andamento dell'attività di governo del territorio, che viene inviato al Consiglio comunale e pubblicato sul sito comunale.
3. La Commissione paesaggio, oltre ai compiti di legge, esercita le funzioni di tutela e valorizzazione del paesaggio locale che le sono demandate dalle norme del presente piano delle regole.

ART. 77 – REGOLAMENTI ATTUATIVI - NORMA DI CHIUSURA

1. Il consiglio comunale e la giunta emanano, entro centottanta giorni dalla entrata in vigore del PGT, i regolamenti e gli atti necessari alla piena attuazione del PGT, anche con riferimento al progetto urbano, alla compensazione ed all'incentivazione.
2. Entro un anno dall'entrata in vigore del PGT, verificato l'andamento dell'attività edilizia e le ricadute applicative del PdR, il consiglio comunale può adottare una variante normativa di 'assestamento', espressamente volta introdurre correttivi al piano delle regole.
3. Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dal presente piano, si applicano le norme di legge ed i regolamenti vigenti.
4. Contestualmente ad ogni nuova richiesta di edificazione dovrà esser fatta richiesta ai soggetti gestori dell'acquedotto l'idoneità ad assolvere alla nuova richiesta di acqua potabile, è altresì richiesto il rispetto delle normative vigenti inerenti l'inquinamento acustico.

ART. 78 – VINCOLO AEREOPORTO MALPENSA

Con il presente articolo si recepisce quanto prescritto in relazione al vincolo aeroporto Malpensa individuato dall'ENAC, rimandando ai relativi elaborati cartografici la corretta individuazione delle aree di limitazione d'uso.

Si riportano taluni estratti:

L'elenco che segue riporta in ordine alfabetico il territorio interessato da vincoli prodotti dalla presenza dell'aeroporto di Milano Malpensa e, qualora il territorio comunale sia vincolato solo parzialmente o sia interessato da superfici a quota variabile, elenca i fogli di mappa catastali su cui sono imposti i vincoli.

Tali fogli possono essere interessati per tutta l'estensione del territorio, o solo parzialmente (colonna "tot./parz.").

Per ogni foglio di mappa viene indicata la superficie di delimitazione ostacoli che produce il vincolo sull'area in esame e la corrispondente quota massima di edificabilità (in m. s.l.m.).

COMUNE DI COMABBIO
PIANO DELLE REGOLE

Nei casi in cui si tratti di una superficie di delimitazione ostacoli di quota variabile e in quelli in cui solo una parte del foglio di mappa risulta soggetto a vincolo, per le valutazioni di dettaglio si rimanda al relativo elaborato grafico (tav. PCxxx).

Comune	Prov.	Codice	Foglio	tot./parz.	Superfici di interesse	quota (m s.l.m.)	Tav.
COMABBIO	VA	C911_090300	3	parz	salita decollo / avvicinam.	variab. / 382,90	PC120
		C911_090400	4	parz	salita decollo / avvicinam.	variab. / 382,90	PC121
		C911_090500	5	parz	avvicinam. 1 / avvicinam. 2	382,90 / 377,02	PC122
		C911_090600	6	tot	avvicinam. 1 / avvicinam. 2	382,90 / 377,02	PC123
		C911_0906A0	6a	tot	avvicinam. 1 / avvicinam. 2	382,90 / 377,02	PC124
		C911_090700	7	tot	avvicinamento	377,02	=
		C911_090800	8	tot	avvicinamento	382,90	=
		C911_090900	9	tot	avvicinam. / orizz. esterna	377,02 / 355,57	PC125
		C911_091000	10	tot	avvicinam. / orizz. esterna	377,02 / 355,57	PC126

L'elenco che segue riporta invece in ordine alfabetico tutti i Comuni ove le superfici di delimitazione ostacoli risultano interessate dal terreno naturale ed evidenzia i fogli di mappa catastali dove ciò avviene.

Per tali fogli il terreno può forare le superfici di delimitazione ostacoli per tutta l'estensione del territorio, o solo parzialmente (colonna "tot./parz.").

Per ognuno di questi fogli catastali ENAC fornisce l'altezza massima di edificazione consentita per le nuove costruzioni.

Indipendentemente dalle indicazioni fornite nella sottostante tabella, in ogni area dovranno essere comunque rispettati gli standard realizzativi fissati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al 01.10.12 e, in particolare, dovrà essere rispettata l'altezza massima per le nuove costruzioni riferita a ciascun ambito omogeneo, qualora quest'ultima risulti maggiormente vincolante rispetto a quanto indicato nel presente documento.

Comune	Prov.	Codice	Foglio	tot./parz.	Altezza massima consentita di nuova edificazione
COMABBIO	VA	C911_090300	3	parz	per le aree interessate dalle superfici di vincolo definite dal Regolam. ENAC, quota fissata da tali superfici (382,90 o 535,00 m s.l.m.) (vedi nota)
		C911_090500	5	parz	quota delle superfici di vincolo definite dal Regolam. ENAC (377,02 o 382,90 m s.l.m.) (vedi nota)
		C911_090600	6	parz	quota delle superfici di vincolo definite dal Regolam. ENAC (377,02 o 382,90 m s.l.m.) (vedi nota)
		C911_090800	8	tot	quota delle superfici di vincolo definite dal Regolam. ENAC (382,90 m s.l.m.) (vedi nota)
		C911_090900	9	parz	quota delle superfici di vincolo definite dal Regolam. ENAC (355,57 o 377,02 m s.l.m.) (vedi nota)

Entro l'intero territorio comunale ogni manufatto di nuova costruzione e/o ogni modifica a manufatto esistente comportante incremento dell'altezza massima complessiva fuori terra dello stesso, la cui quota in corrispondenza dell'altezza massima sia pari o maggiore a 350 metri s.l.m. deve essere autorizzato da ENAC, in coerenza con i dettami normativi in materia, ovvero i vincoli dell'Ente stesso pubblicati.

Allegato 1 – Elenco delle essenze autoctone arboree e arbustive consigliate

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

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

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

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

Per la scelta della specie si tenga presente quanto segue:

- L'altezza della classe di appartenenza delle singole specie è quella dell'albero a maturità, ovvero l'altezza *massima media* che la specie può raggiungere nel Varesotto in condizioni ambientali propizie
- In condizioni non ideali (terreno poco fertile, poco profondo, esposizione sfavorevole, zone inquinate ecc.) l'altezza massima raggiungibile può essere inferiore. In condizioni particolarmente favorevoli, taluni esemplari possono raggiungere dimensioni anche maggiori.
- E' ammessa la coltivazione di varietà particolari delle specie presenti nell'elenco; queste potrebbero presentare caratteristiche dimensionali diverse dalla varietà di riferimento citata, come altezza minore (varietà "nane" o "a chioma globosa") e/o con chioma molto ristretta (varietà "colonnari", "fastigate" o "piramidali"). Di tale particolare portamento di deve tenere conto nel valutare il numero complessivo di alberi da porre a dimora.
- La scelta della specie da impiantare va valutata attentamente tenendo conto dell'altezza, dell'espansione della chioma, delle esigenze in fatto di luce, clima, umidità, tipo di suolo. Si raccomanda di rivolgersi ad un *professionista* (Dottore Forestale o Dottore Agronomo) per la progettazione e la gestione degli spazi verdi, e in particolare per la scelta di specie e varietà vegetali, nonché per l'esecuzione delle principali cure colturali (potature, trattamenti fitosanitari, concimazione).

ALBERI – Specie autoctone

Angiosperme			
Nome comune	Nome scientifico	Classe di grandezza	sempreverde / caducifolia
Acero di monte	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I	caducifolia
Acero riccio	<i>Acer platanoides</i>	I	caducifolia
Betulla	<i>Betula pendula</i>	I	caducifolia
Castagno	<i>Castanea sativa</i>	I	caducifolia
Cerro	<i>Quercus cerris</i>	I	caducifolia
Faggio	<i>Fagus sylvatica</i>	I	caducifolia

Farnia	<i>Quercus robur</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Noce americano	<i>Juglans nigra</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Olmo campestre	<i>Ulmus minor</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Pioppo nero	<i>Populus nigra</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Pioppo tremolo	<i>Populus tremula</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Platano americano	<i>Platanus occidentalis</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Platano europeo	<i>Platanus orientalis</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Platano ibrido	<i>Platanus x hybrida</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Rovere	<i>Quercus petraea</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Tiglio ibrido	<i>Tilia x europaea</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Tiglio nostrano	<i>Tilia plathyphyllos</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Tiglio selvatico	<i>Tilia cordata</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Carpino nero	<i>Ostrya carpinifolia</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Ciavardello	<i>Sorbus torminalis</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Noce comune	<i>Juglans regia</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Olmo montano	<i>Ulmus glabra</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Ontano bianco	<i>Alnus incana</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Roverella	<i>Quercus pubescens</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Salice bianco	<i>Salix alba</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Sorbo montano	<i>Sorbus aria</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Acero campestre	<i>Acer campestre</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Agrifoglio	<i>Ilex aquifolium</i>	III	sempreverde
Alloro	<i>Laurus nobilis</i>	III	sempreverde
Ciliegio a grappoli	<i>Prunus padus</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Gelso bianco	<i>Morus alba</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Gelso nero	<i>Morus nigra</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Magnolia spogliante	<i>Magnolia liliflora</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Melo selvatico	<i>Malus sylvestris</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Orniello	<i>Fraxinus ornus</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Sorbo degli uccelli	<i>Sorbus aucuparia</i>	III	<i>caducifoglia</i>

Sorbo domestico	<i>Sorbus domestica</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Biancospino nostrano	<i>Crataegus monogyna</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Bosso	<i>Buxus sempervirens</i>	IV	sempreverde
Camelia invernale	<i>Camellia sasanqua</i>	IV	sempreverde
Camelia primaverile	<i>Camellia japonica</i>	IV	sempreverde
Corniolo	<i>Cornus mas</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Frangola	<i>Frangula alnus</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Ligustro	<i>Ligustrum lucidum</i>	IV	sempreverde
Maggiociondolo alpino	<i>Laburnum alpinum</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Maggiociondolo di colle	<i>Laburnum anagyroides</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Nespolo	<i>Mespilus germanica</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Salicone	<i>Salix caprea</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Sambuco nero	<i>Sambucus nigra</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Spin cervino	<i>Rhamnus catharticus</i>	IV	<i>caducifoglia</i>

Gimnosperme			
Nome comune	Nome scientifico	Classe di grandezza	sempreverde / caducifoglia
Abete bianco	<i>Abies alba</i>	I	sempreverde
Pino silvestre	<i>Pinus sylvestris</i>	I	sempreverde
Cipresso	<i>Cupressus sempervirens</i>	II	sempreverde
Tasso	<i>Taxus baccata</i>	II	sempreverde
Ginepro	<i>Juniperus communis</i>	III	sempreverde

ALBERI – Specie naturalizzate

Angiosperme			
Nome comune	Nome scientifico	Classe di grandezza	sempreverde / caducifoglia
Acero da zucchero	<i>Acer saccharinum</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Albero dei tulipani	<i>Liriodendron tulipifera</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Noce americano	<i>Juglans nigra</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Pioppo euroamericano	<i>Populus deltoides</i>	I	<i>caducifoglia</i>

Quercia rossa	<i>Quercus rubra</i>	I	<i>caducifoglia</i>
Acero argentato	<i>Acer saccharum</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Acero rosso	<i>Acer rubrum</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Ippocastano	<i>Aesculus hippocastanus</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Ippocastano ibrido	<i>Aesculus x carnea</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Leccio	<i>Quercus ilex</i>	II	<i>sempreverde</i>
Magnolia	<i>Magnolia grandiflora</i>	II	<i>sempreverde</i>
Ontano napoletano	<i>Alnus cordata</i>	II	<i>caducifoglia</i>
Acacia di Costantinopoli	<i>Albizia julibrissin</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Carpinella	<i>Carpinus orientalis</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Ciliegio da fiore	<i>Prunus</i> sp.p.	III	<i>caducifoglia</i>
Faggio sudamericano	<i>Nothofagus antartica</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Kelreuteria	<i>Koelreuteria paniculata</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Melo da fiore	<i>Malus fluribunda</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Nespolo del Giappone	<i>Eriobotrya japonica</i>	III	<i>sempreverde</i>
Paulonia	<i>Paulownia tomentosa</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Salice piangente	<i>Salix babilonica</i>	III	<i>caducifoglia</i>
Acero giapponese	<i>Acer japonicum</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Acero palmato	<i>Acer palmatum</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Albero di Giuda	<i>Cercis siliquastrum</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Biancospino	<i>Crataegus oxyachantha</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Camelia invernale	<i>Camellia sasanqua</i>	IV	<i>sempreverde</i>
Camelia primaverile	<i>Camellia japonica</i>	IV	<i>sempreverde</i>
Corniolo da fiore	<i>Cornus florida</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Lagerstremia	<i>Lagerstroemia indica</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Magnolia obovata	<i>Magnolia obovata</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Magnolia stellata	<i>Magnolia stellata</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Maonia giapponese	<i>Mahonia japonica</i>	IV	<i>sempreverde</i>
Mirabolano	<i>Prunus cerasifera</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Olivo	<i>Olea europea</i>	IV	<i>sempreverde</i>
Parrozia	<i>Parrotia persica</i>	IV	<i>caducifoglia</i>
Prugnolo	<i>Prunus serrulata</i>	IV	<i>caducifoglia</i>

Gimnosperme

Nome comune	Nome scientifico	Classe di grandezza	sempreverde / caducifolia
Abete del Caucaso	<i>Abies nordmanniana</i>	I	sempreverde
Abete di Spagna	<i>Abies pinsapo</i>	I	sempreverde
Cedro del Libano	<i>Cedrus libani</i>	I	sempreverde
Cedro dell'Atlante	<i>Cedrus atlantica</i>	I	sempreverde
Cedro dell'Himalaia	<i>Cedrus deodara</i>	I	sempreverde
Cedro rosso	<i>Cryptomeria japonica</i>	I	sempreverde
Cipresso di Lawson	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	I	sempreverde
Cipresso giapponese	<i>Chamaecyparis pisifera</i>	I	sempreverde
Douglasia verde	<i>Pseudotsuga douglasii</i>	I	sempreverde
Ginko	<i>Ginkgo biloba</i>	I	sempreverde
Libocedro	<i>Calocedrus decurrens</i>	I	sempreverde
Peccio azzurro	<i>Picea glauca</i>	I	sempreverde
Peccio del Caucaso	<i>Picea orientalis</i>	I	sempreverde
Peccio del Colorado	<i>Picea pungens</i>	I	sempreverde
Peccio di Serbia	<i>Picea omorica</i>	I	sempreverde
Pino del Cile	<i>Araucaria araucana</i>	I	sempreverde
Sequoia gigante	<i>Sequoiadendron giganteum</i>	I	sempreverde
Sequoia verde	<i>Sequoia sempervirens</i>	I	sempreverde
Tsuga americana	<i>Tsuga heterophylla</i>	I	sempreverde
Tsuga del Canada	<i>Tsuga canadensis</i>	I	sempreverde
Tuia gigante	<i>Thuja plicata</i>	I	sempreverde
Cipresso	<i>Cupressus sempervirens</i>	II	sempreverde
Cipresso della California	<i>Cupressus macrocarpa</i>	II	sempreverde
Cipresso dell'Arizona	<i>Cupressus arizonica</i>	II	sempreverde
Cipresso levigato	<i>Cupressus glabra</i>	II	sempreverde
Cupressiciparo	<i>x Cupressocyparis leylandii</i>	II	sempreverde
Pino domestico	<i>Pinus pinea</i>	II	sempreverde
Tuia occidentale	<i>Thuja occidentalis</i>	II	sempreverde
Abete di Corea	<i>Abies coreana</i>	III	sempreverde
Tuia orientale	<i>Biota orientalis</i>	III	sempreverde
Ginepro della Cina	<i>Juniperus chinensis</i>	IV	sempreverde
Ginepro della Virginia	<i>Juniperus virginiana</i>	IV	sempreverde

Ginepro sabino	<i>Juniperus sabina</i>	IV	sempreverde
----------------	-------------------------	----	--------------------

ARBUSTI – Specie consigliate

Dato che la maggior parte degli arbusti ornamentali è coltivato utilizzando particolari varietà selezionate delle corrispondenti specie selvatiche, risulta spesso difficile distinguere tra specie autoctone e naturalizzate, nonché limitativo ridurre la scelta alle sole specie autoctone; qui di seguito si fornisce perciò un elenco complessivo delle specie consigliate. La dicitura **sp.p.** significa che vengono ricomprese tutte le specie e le varietà maggiormente diffuse del genere citato.

Diverse essenze arboree, comprese nelle precedenti tabelle, hanno varietà a sviluppo ridotto che possono essere coltivate come arbusti, e come tali vengono citate anche nel presente elenco.

Nome comune	Nome scientifico	sempreverde / caducifolia
Acer giapponese	<i>Acer japonicum</i>	caducifolia
Acer palmato	<i>Acer palmatum</i>	caducifolia
Agrifoglio	<i>Ilex agrifolium</i>	sempreverde
Biancospino	<i>Crataegus oxyachantha</i>	caducifolia
Bosso	<i>Buxus sempervirens</i>	sempreverde
Buddleia	<i>Buddleia davidii</i>	caducifolia
Camelie	<i>Camellia</i> sp.p.	sempreverde
Clematidi	<i>Clematis</i> sp.p.	caducifolia
Cornioli da fiore	<i>Cornus florida</i>	caducifolia
Corniolo da fiore	<i>Cornus florida</i>	caducifolia
Corniolo selvatico	<i>Cornus mas</i>	caducifolia
Edera	<i>Hedera</i> sp.p.	sempreverde
Falso gelsomino	<i>Trachelospermum asiaticum</i>	sempreverde
Forsizia	<i>Forsythia</i> sp.p.	caducifolia
Gelsomini	<i>Jasminum officinale</i>	caducifolia
Ginepri	<i>Juniperus</i> sp.p.	sempreverde
Glicini	<i>Wisteria</i> sp.p.	caducifolia
Ibisco	<i>Hibiscus syriacus</i>	caducifolia
Iperico	<i>Hypericum</i> sp.p.	vari
Lauroceraso	<i>Prunus laurocerasus</i>	sempreverde
Ligustro	<i>Ligustrum</i> sp.p.	sempreverde

Lillà	<i>Syringa vulgaris</i>	<i>caducifolia</i>
Lonicera	<i>Lonicera</i> sp.p.	<i>sempreverde</i>
Magnolia obovata	<i>Magnolia obovata</i>	<i>caducifolia</i>
Magnolia stellata	<i>Magnolia stellata</i>	<i>caducifolia</i>
Maonia giapponese	<i>Mahonia japonica</i>	<i>sempreverde</i>
Ortensie	<i>Hydrangea</i> sp.p.	<i>caducifolia</i>
Osmanthus	<i>Osmanthus fragrans</i>	<i>sempreverde</i>
Rododendri - Azalee	<i>Rhododendron</i> sp.p.	<i>sempreverde</i>
Rose	<i>Rosa</i> sp.p.	<i>caducifolia</i>
Spiree	<i>Spiraea</i> sp.p.	<i>caducifolia</i>
Viburni	<i>Viburnus</i> sp.p.	<i>caducifolia</i>

COMUNE DI COMABBIO
(Provincia di Varese)

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
COMABBIO – VIA _____
RICHIEDENTE _____

SCHEMA DI CONVENZIONE

Allegato a permesso di costruire n. ____ del ____
Determinazione esecutiva dal ____ copia conforme

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, _____, presso il Municipio di Comabbio, avanti
a me _____, si sono personalmente costituiti i
sig.ri:

da una parte:

_____, nato a _____, il _____, la
quale interviene non in proprio ma quale organo del

COMUNE DI COMABBIO

(VA), P. IVA _____, e dichiara di agire ed in forza del decreto
sindacale di nomina n. ____ del _____ il quale dichiara di agire
in attuazione del vigente Piano delle Regole,

ente pubblico locale da ora anche denominato 'COMUNE'
dall'altra parte:

Sig. _____, cf. _____, nato a _____, il
_____, residente a _____, Via _____, n. __, il quale
dichiara di intervenire al presente atto (non in proprio, bensì quale
amministratore delegato della società _____, giusti i poteri
attribuitigli in conformità allo statuto societario e comunque in forza
del titolo di proprietà (atto notaio _____, del _____,

rep. _____: compravendita da _____) mappali _____,
_____, al Fg. ___ sezione censuaria di Comabbio
da ora anche denominato 'PARTE ATTUATRICE'
* * *

Detti comparenti, della cui identità io, Ufficiale rogante, sono certo,
di comune accordo

- dichiarano di rinunciare, con il mio consenso, all'assistenza dei
testimoni ai sensi dell'art. 48 della Legge 16.02.1913, n. 89;

- dichiarano congiuntamente di agire in attuazione del vigente Piano
delle Regole;

- per l'effetto, mi richiedono affinché riceva quest'atto costituente
parte essenziale del permesso di costruire in corso di rilascio, al quale
premettono che:

il soggetto attuatore è proprietario del compendio immobiliare avente
estensione complessiva, desunta da rilievo strumentale, pari a **mq.**
_____, sita in Comabbio Via _____, mapp.
_____;

il soggetto attuatore è nel pieno, legittimo, esclusivo ed indisturbato
possesso e godimento del compendio, giusto atto di acquisito del
_____;

le aree sopra indicate sono gravate da vincolo paesaggistico
dichiarato con D.M. _____ e sono inserite da vigente
PGT nel tessuto _____;

il PGT consente l'attuazione del progetto per cui è stato richiesto
permesso di costruire a condizione che venga stipulata una
convenzione volta a regolamentare i profili giuridici del rapporto
intercorrente con l'amministrazione comunale;

la parte attuatrice, ad esito di una pluralità di sessioni di puntuazione
e progressivo affinamento dei contenuti progettuali e prestazionali,
convocate dal Responsabile del Servizio Tecnico ai sensi dell'art. 11,
comma I-bis, della l. 7 agosto 1990, n. 241, ha presentato una
articolata proposta progettuale che, in linea con le norme-direttive
deducibili dal PGT, che prevede:

- dal punto di vista urbanistico, la formazione
di _____,

- dal punto di vista infrastrutturativo, la formazione delle seguenti
opere di pubblica utilità:

- 1.
- 2.
- 3.

, la cui esecuzione si configura quale adempimento dello standard
qualitativo;

dal punto di vista prestazionale l'assunzione dei seguenti oneri di
efficientemente energetico e di innalzamento della qualità

paesaggistica:

- 1.
- 2.
- 3.

TUTTO CIO' PREMESSO,

a valere quale cornice convenzionale dell'attuazione del permesso di costruire e ad integrazione e specificazione dei disposti di legge,

SI CONVIENE

E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e si hanno qui per letteralmente trascritte; in particolare, per il Comune di Comabbio le opportunità di innalzamento delle dotazioni territoriali ed il perseguimento degli obiettivi ambientali paesaggistici raggiungibili mediante le prestazioni assunte dalla parte attuatrice costituiscono, secondo le previsioni del PGT, motivi essenziali per l'espressione del consenso.

Art. 2 - L'attuazione del permesso di costruire avverrà per unico atto abilitativo in conformità alle previsioni dello stesso ed alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in totale conformità alle previsioni degli allegati grafici ed elaborati tecnici che sono depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Comabbio, più precisamente composti da:

_____.

Art. 3 - La parte attuatrice, oltre ad avere già corrisposto a mezzo reversale n. _____ del _____, la somma di _____ a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (**salvo scomputo**),

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE:

a dare attuazione al permesso di costruire avente oggetto l'area descritta nelle premesse, entro il termine massimo di tre anni, con avvio dei lavori entro un anno o comunque come definito dal P.d.C. stesso;

RICONOSCE

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE:

come di essere tenuta a realizzare comunque - anche in caso di mancata attuazione o di parziale attuazione delle iniziative costruttive per fatto non dipendente dall'amministrazione comunale di Comabbio - le opere qualificate in guisa di standard qualitativo;

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE

ad ATTUARE, entro il termine massimo di cui sopra, tutte le opere di urbanizzazione identificate dalla apposita scheda e precisamente

finalizzate alla formazione di:

- 1.
- 2.
- 3.

le predette opere costituiscono urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della l. 29 settembre 1964, n. 847, e sono direttamente connesse all'intervento urbanistico;

(in caso di scomputo) la parte attuatrice curerà la realizzazione di tali opere, di valore inferiore alla soglia comunitaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione ex artt. 32 e 122, IIV comma, del D. lgs. 12 aprile 2006, n. 163, nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica previste da tale norma;

l'amministrazione indirà la gara secondo la procedura nel concreto maggiormente rispettosa del principio di pubblicità e concorrenzialità e delegherà all'attuatore le attività di gestione della gara per la selezione dell'impresa esecutrice;

il soggetto attuatore dovrà curare la corretta esecuzione delle opere e sopportarne integralmente i correlativi costi, tenendo esente il comune da esborsi di sorta, ivi compresi quelli di gestione della gara e tutti quelli che emergano nella fase esecutiva; l'attuatore sottoporrà all'amministrazione comunale, per la previa approvazione, lo schema di bando, lo schema di capitolato (che riprenderà le indicazioni del progetto preliminare e definitivo e le eventuali prescrizioni impartite dagli organi tecnici del comune e delle altre amministrazioni competenti), lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante. L'attuatore darà formale comunicazione al comune degli esiti di gara (aperta, con ordinari requisiti di qualificazione ed ordinarie formalità pubblicitarie) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario; al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del comune designato con funzione di controllo di legittimità, il cui gettone di presenza, se dovuto, resterà a carico della parte privata;

in caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata – con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente – ad altra impresa anche tra quelle già attive nel piano attuativo, onde beneficiare di possibili sinergie operative;

per effetto del mandato ricevuto, l'attuatore assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando l'amministrazione comunale mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che

dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi;

il soggetto attuatore terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti.

alle predette opere è attribuito un valore stipulativo pari a _____ e l'Ufficio Tecnico Comunale curerà le prescritte comunicazioni alla Corte dei Conti;

ad esito del collaudo le predette opere, unitamente alle aree inscindibilmente collegate per mq. _____ mq., a cui è attribuito un valore stipulativo di _____ euro, passeranno definitivamente in proprietà del Comune di Comabbio, con oneri di frazionamento a carico della società attuatrice;

la società attuatrice, a garanzia della corretta esecuzione delle opere sopra descritte, ha stipulato in data _____, con la Soc. _____, una polizza fidejussoria (polizza n. 1), regolarmente consegnata all'amministrazione, con le seguenti caratteristiche:

- importo garantito: euro _____;
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (cd. 'prima domanda');
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma II, del Codice Civile;

- operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del beneficiario;

tale polizza verrà svincolata – unicamente in seguito a formale atto del comune – solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative *ut supra*, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali;

per l'ipotesi di inadempimento nella formazione delle opere e nella cessione delle aree, la società attuatrice autorizza - senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione – l'amministrazione a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno ed assente altresì – rimossa ogni riserva – a consentire in tal caso l'esecuzione degli interventi direttamente da parte dell'amministrazione, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse;

la società attuatrice garantisce che le aree cedende sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti o non

apparenti (ad esclusione di servitù per sottoservizi quali reti ed impianti tecnologici), da usufrutti ed usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie;

per l'ipotesi di inadempimento o ritardo nell'esecuzione delle opere, la società attuatrice autorizza - senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione - l'amministrazione a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno;

con l'esecuzione - esatta e tempestiva - delle obbligazioni infrastrutturali *ut supra*, la società attuatrice assolve agli oneri di diritto pubblico derivanti dall'approvazione del PII e garantisce il proprio apporto alla implementazione del patrimonio di dotazioni collettive costituenti la città pubblica, garantendo che il carico insediativo indotto delle funzioni insediande non abbia a scaricarsi sulla collettività;

le parti si danno atto che il valore delle cessioni e delle infrastrutturazioni esorbita ampiamente l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputati: tuttavia la parte attuatrice per nessuna ragione potrà richiedere indennizzi e compensazioni ulteriori; l'eventuale mancata realizzazione di parte degli interventi previsti dallo strumento urbanistico attuativo non darà titolo a rimborsi od alla riduzione delle altre obbligazioni gravanti sulla parte attuatrice; restano dovuto il costo di costruzione, nella misura di legge, da calcolarsi secondo le previsioni vigenti.

Art. 4 - Il permesso di costruire beneficia di una attribuzione premiale di volumetria in ragione delle prestazionalità sopra indicate. Per l'effetto, l'amministrazione comunale di riserva di effettuare in ogni momento le più opportune verifiche ed il permesso di costruire potrà essere revocato in caso di mancata effettuazione delle opere funzionali al raggiungimento dei parametri prestazionali indicati nel progetto.

Art. 5 - Rimangono a carico della Parte attuatrice tutte le opere previste nel progetto anche al fine dell'adempimento alle obbligazioni prestazionali assunte e quelle di sistemazione delle aree di proprietà privata e di allacciamento degli edifici alle reti dei servizi comunali previste nei progetti; per quanto concerne gli allacciamenti alla rete della fognatura comunale, sarà assicurata la conformità degli scarichi alle disposizioni vigenti, con costi di allacciamento a carico della Società attuatrice.

Art. 6 - Resta fermo l'onere di acquisizione della autorizzazione paesaggistica e di ogni ulteriore assenso necessario all'avvio dei lavori.

Art. 7 - In sede di progettazione esecutiva, dovranno essere rigorosamente rispettati i criteri che hanno condotto

l'amministrazione ad un giudizio di ammissibilità della proposta progettuale. E' tassativamente esclusa la possibilità di varianti non previamente autorizzate dall'amministrazione comunale, onde consentire alla stessa la verifica del rispetto degli obblighi prestazionali.

Art.8 - La Parte attuatrice, in caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: "*L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Comabbio in data rep. n., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all'attuazione del Permesso di Costruire convenzionato nei confronti del Comune di Comabbio, in solido con la parte venditrice*". Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, la Parte attuatrice rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

Art. 9 - Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della parte attuatrice.

Art.10 - La parte attuatrice dà atto e riconosce che l'esatta osservanza degli impegni con essa assunti costituisce il presupposto necessario per il riconoscimento e mantenimento dell'agibilità delle strutture da realizzarsi in attuazione del Programma Integrato di Intervento.

Art. 11 - Ogni variazione e integrazione della presente convenzione dovrà essere concordata tra le parti e approvata dal competente organo del Comune. Per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali regolanti la materia urbanistica ed edilizia ed alle norme del Piano di Governo del Territorio e del Regolamento Edilizio del Comune di Comabbio ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

Art.12 - Le parti si danno atto che ogni controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione del presente atto resta attratta *ex lege* alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo

Art.13 - Le parti rinunciano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e, in possesso dei requisiti di legge come esse mi affermano, dispensano me Ufficiale Rogante dalla lettura di tutti gli allegati, dichiarandomi di ben conoscerne i contenuti e confermandomi che sono effettivamente allegati alla presente convenzione e ne fanno

parte integrante le deliberazioni e gli elaborati del progetto di permesso di costruire sotto elencati, debitamente sottoscritti dai contraenti, e da me Ufficiale Rogante:

A - titolo di proprietà della parte attuatrice;

B elaborati tecnici del progetto;

C - computi metrici

D. scheda oneri prestazionali

E _____

F. _____.

Letto, approvato e sottoscritto, in _____

Il Comune

La parte attuatrice