



Regione Lombardia



Provincia di Varese

# COMUNE di GERMIGNAGA

## Provincia di VARESE



# PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

## Variante PGT 2018

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

## PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

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

## NTA – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA: MARZO 2021

IL SINDACO: .....

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: .....

IL SEGRETARIO COMUNALE: .....

## PROGETTISTA

**Dott. Urbanista Marco Meurat**

*Pianificazione Territoriale Urbanistica ed Ambientale*

Studio: Via Carnia 182, 21100 Varese

Tel: 3407146842

Ordine Architetti di Varese n. 2716 del 02/03/2010

P.I. 03142490121



## ESTENSORI PGT ORIGINARIO

Dott. Arch. Giacomo Bignotti  
Studio Bignotti S.r.l. - Studio D'ENGINEERING

Dott. Arch. Giancarlo Leonardo Biotti  
Recupero edilizio, restauro, urbanistica.



Regione Lombardia

Provincia di Varese

**COMUNE DI GERMIGNAGA**

## **VARIANTE al Piano di Governo del Territorio (PGT) - 2019**

### **PIANO DELLE REGOLE (PRe)**

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – NA**

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

Progettisti PGT originario

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

Progettista Variante PGT 2019

Dott. pianificatore territoriale Marco Meurat

DOCUMENTO DI PIANO  
Quadro Analitico e strategico  
Azioni di Piano

PIANO DEI SERVIZI

**PIANO DELLE REGOLE**

\* \* \*

## Sommario

TITOLO I – NORME GENERALI E DEFINIZIONI .....	10
Articolo 1 – OBIETTIVI .....	10
1.1 – AZIONI DI PIANO .....	10
1.2 – RIFERIMENTI AL DOCUMENTO DI PIANO .....	12
Articolo 2 – SETTORI TERRITORIALI (STe) .....	12
Articolo 3 – AMBITI DI PAESAGGIO (AdP) .....	14
Articolo 4 – ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	18
4.1 – ALLEGATI CARTOGRAFICI .....	18
4.2 – EVENTUALE DIFFORMITÀ TRA ELABORATI DI TESTO E GRAFICI.....	18
4.3 – EVENTUALE DIFFORMITÀ TRA ELABORATI CARTOGRAFICI .....	19
Articolo 5 – LIMITE DI VALIDITÀ DELLA TRASPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE NEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI .....	19
5.1 – LINEE DI CONFINO DEI MAPPALI .....	19
5.2 – EFFICACIA DELLA INDICAZIONE DELLE LINEE DELLA MAPPA CATASTALE..	19
5.3 – DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA EFFETTIVA DEGLI IMMOBILI.....	19
Articolo 6 – FUNZIONE .....	19
6.1 – DEFINIZIONE .....	19
6.2 – FUNZIONI PRINCIPALI E COMPLEMENTARI .....	19
6.3 – QUALIFICAZIONE DELL’INTERVENTO EDIFICATORIO .....	20
6.4 – MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D’USO .....	20
6.5 – FUNZIONI ESCLUSE .....	20
6.6 – CERTIFICAZIONE URBANISTICA .....	20
Articolo 7 – DESTINAZIONE URBANISTICA (FUNZIONE) PRINCIPALE.....	22
7.1 – FUNZIONE PRINCIPALE: SALVAGUARDIA PAESISTICA E AMBIENTALE.....	22
7.2 – FUNZIONE PRINCIPALE: ATTIVITÀ AGRICOLE E ALLEVAMENTO .....	22
7.3 – FUNZIONE PRINCIPALE: ATTIVITÀ PRODUTTIVE ED ECONOMICHE (INDUSTRIA E ARTIGIANATO; COMMERCIO).....	22
7.4 - FUNZIONE PRINCIPALE: ATTIVITÀ’ TERZIARIE.....	23
7.5 – FUNZIONE PRINCIPALE: RESIDENZA .....	24
7.6 – FUNZIONE PRINCIPALE: TURISTICA.....	24
7.7 – FUNZIONE PRINCIPALE: SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE – (Cfr. PIANO DEI SERVIZI).....	24
Articolo 8 – DOTAZIONE AREE PUBBLICHE PER SERVIZI NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA E DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D’USO DEI FABBRICATI – (cfr. PIANO dei SERVIZI).....	25
8.1 – REPERIMENTO DI AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (APPLICAZIONE DEGLI INDIRIZZI FORMULATI NEL DOCUMENTO DI PIANO) .....	25
8.3 – CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE PER SERVIZI .....	27
8.4 – MONETIZZAZIONE AREE DEI SERVIZI.....	27

8.5 – PARCHEGGI PERTINENZIALI .....	27
Articolo 9 – PARAMETRI DI EDIFICAZIONE DEL PGT - DEFINIZIONI e MODALITA' di APPLICAZIONE .....	28
Articolo 10 –RECINZIONI .....	30
Articolo 13 – AREE DI PERTINENZA DEGLI INTERVENTI .....	32
13.1 – DEFINIZIONE E COMPOSIZIONE .....	32
13.2 – INDIVIDUAZIONE .....	32
13.3 – CAPACITÀ EDIFICATORIA.....	32
Articolo 14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	34
14.1 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA – COSTO DI COSTRUZIONE.....	34
Articolo 15 – LINEE FERROVIARIE, ELETTRODOTTI E OPERE IDRAULICHE .....	34
Articolo 16 – OPERE NELLE FASCE STRADALI.....	35
Articolo 17 – CENTRO ABITATO E CENTRO EDIFICATO .....	35
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PGT.....	36
Articolo 18 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT.....	36
Articolo 19 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA .....	36
Articolo 20 – COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA, TRASFERIMENTO DI VOLUME .....	37
20.1 – INCENTIVAZIONE URBANISTICA .....	37
20.2 – COMPENSAZIONE DI AREE A SERVIZI .....	38
20.3 – TRASFERIMENTO DI VOLUME ED ASSERVIMENTO DI AREE.....	38
Articolo 21 – RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE .....	39
21.1 – CRITERI GENERALI .....	39
21.2 - AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE.....	39
21.3 - IMMOBILI DISMESSI CHE CAUSANO PARTICOLARE CRITICITÀ.....	39
21.4 EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI DA RECUPERARE.....	40
21.5 – APPLICAZIONE .....	40
Articolo 23 – RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI .....	41
23.1 – CRITERI GENERALI .....	41
23.2 – CASI DI ESCLUSIONE E LIMITI DELLA POSSIBILITÀ DI RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.....	41
Articolo 24 – TETTI E COPERTURE DEI FABBRICATI – ABBAINI.....	41
24.1 – TETTI E COPERTURE.....	41
24.2 – ABBAINI.....	42
TITOLO III – TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO - NORMATIVE REGOLANTI GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI PAESAGGIO .....	43
Articolo 25 – PRINCIPI GENERALI DI TUTELA PAESAGGISTICA.....	43
25.1 – TUTELA DEL PAESAGGIO LOCALE .....	43
25.2 – INTERVENTI PREVISTI DAL PGT.....	43
25.3 – ATTUAZIONE DELLE AZIONI DI PIANO. ....	43
25.4 – CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA .....	44

Articolo 26 – AdP I <sup>^</sup> – NTr – MONOFUNZIONALE DEI MONUMENTI STORICI .....	46
26.1 – COMPOSIZIONE.....	46
26.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	46
Articolo 27 – AdP II <sup>^</sup> – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NEI COMPARTI DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO .....	47
27.1 – COMPOSIZIONE.....	47
27.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	47
27.3 – ESAME DI IMPATTO PAESISTICO .....	47
27.4 – NORME GENERALI, FUNZIONI, INDICI E PARAMETRI DEGLI INTERVENTI...	47
Articolo 28 – AdP III <sup>^</sup> – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INTEGRAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NEI COMPARTI DEL NUCLEO URBANO CENTRALE E ADIACENTI E NEI COMPARTI DI COMPLETAMENTO DELL'ABITATO, CON PREVALENTI FUNZIONI RESIDENZIALI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA. ....	49
28.1 – COMPOSIZIONE.....	49
28.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	49
28.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA) .....	49
28.4 – FUNZIONI ESCLUSE .....	49
28.5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	49
28. 6 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI .....	50
28. 7 – CESSIONI PER INTERVENTI CON MODALITA' ATTUATIVA INDIRETTA .....	50
Articolo 30 – AdP V <sup>^</sup> – NTr – FABBRICATI ESISTENTI INSERITI IN AREE SOGGETTE A VINCOLO CIMITERIALE .....	51
30.1 – COMPOSIZIONE.....	51
30.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	51
30.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA) .....	51
30.4 – FUNZIONI ESCLUSE .....	51
30.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI (DI VERIFICA PER NUOVA COSTRUZIONE) .....	51
Articolo 31 - AdP VI <sup>^</sup> - Tr - ESPANSIONE DEL TESSUTO URBANO NEI COMPARTI LIBERI DA EDIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA CON FUNZIONI DI EDILIZIA RESIDENZIALE. ....	52
31.1 COMPOSIZIONE.....	52
31.2 - INTERVENTI AMMESSI .....	52
Articolo 32 - AdP VII <sup>^</sup> - Tr – SPECIALE – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII). .....	52
Articolo 33 – AdP VIII <sup>^</sup> – NTr – FUNZIONI PRODUTTIVE E SERVIZI CORRELATI.....	53
33.1 – COMPOSIZIONE.....	53
33.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	53
33.3 – MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	53
33.4 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA) .....	53
33.5 – FUNZIONI ESCLUSE .....	53
33.6 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI.....	53

33.7 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE .....	55
Articolo 34 – AdP IX^ – NTr – AGRICOLO, PASTORALE E AGRI-TURISTICO.....	55
34.1 – COMPOSIZIONE.....	55
34.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	55
34.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA).....	55
34.4 – FUNZIONI ESCLUSE .....	55
34.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI.....	55
Articolo 35 – AdP X^ – NTr – AGRICOLO E BOSCHIVO DI PROTEZIONE AMBIENTALE...	57
35.1 – COMPOSIZIONE.....	57
35.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	57
35.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA).....	58
35.4 – Funzioni escluse.....	58
Articolo 36 – AdP XI^ – NTr – SPONDA LACUALE .....	59
36.1 – COMPOSIZIONE.....	59
36.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	59
Articolo 37 – AdP XII^ – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI IN AREE A PARCO O GIARDINO DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO .....	60
37.1 – COMPOSIZIONE.....	60
37.2 –INTERVENTI AMMESSI.....	60
37.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA).....	60
37.4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	60
37.5 – FUNZIONI ESCLUSE .....	60
37.6 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI.....	60
Articolo 38 – AdP XIII^ – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI NEL TESSUTO AGRICOLO E BOSCHIVO, CON FUNZIONI RESIDENZIALI E SERVIZI CORRELATI E/O DIVERSE DA FUNZIONI DI SUPPORTO ALLE ATTIVITÀ AGRO – SILVO - PASTORALI– .....	62
38.1 – COMPOSIZIONE.....	62
38.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	62
38.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA).....	63
38.4 – FUNZIONI ESCLUSE .....	63
38.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI (DI VERIFICA PER NUOVA COSTRUZIONE) .....	63
Articolo 39 – ADP XIV^ – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI FABBRICATI RUSTICI ESISTENTI NEL TESSUTO AGRICOLO E BOSCHIVO .....	64
39.1 – COMPOSIZIONE.....	64
39.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	64
39.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA).....	64
39.4 – FUNZIONI ESCLUSE .....	65
39.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI .....	65

Articolo 40 – AdP XV <sup>^</sup> – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI CON FUNZIONI TURISTICHE E TURISTICO - RICETTIVE.....	66
40.1 – COMPOSIZIONE.....	66
40.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	66
40.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA).....	66
40.4 – FUNZIONI ESCLUSE .....	66
40.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI .....	66
Articolo 41 – ADP XVI <sup>^</sup> – NTr – RETICOLO IDRICO PRINCIPALE .....	67
41.1 – COMPOSIZIONE.....	67
41.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	67
41.3 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE .....	69
Articolo 42 – AdP XVII <sup>^</sup> – NTr – SUPERFICIE STRADALE GENERICA (COMPENSIVA DI STRADE STATALI, REGIONALI, PROVINCIALI, COMUNALI E SECONDARIE).....	70
42.1 – COMPOSIZIONE.....	70
42.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	70
Articolo 43 – AdP XVIII <sup>^</sup> – NTr – FERROVIA .....	70
43.1 – COMPOSIZIONE.....	70
43.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	70
Articolo 44 – AdP XIX <sup>^</sup> – NTr – Standard e Servizi .....	70
44.1 – COMPOSIZIONE.....	70
44.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	71
Articolo 45 - AdP XX <sup>^</sup> – NTr – SPECCHIO LACUSTRE (SUPERFICIE TERRITORIALE RESIDUA IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE DEL TERRITORIO COMUNALE INDICATA DALL'ISTAT).....	71
45.1 – COMPOSIZIONE.....	71
45.2 – INTERVENTI AMMESSI.....	71
TITOLO IV – VINCOLI MONUMENTALI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI – VINCOLI IDROGEOLOGICI – FASCE DI RISPETTO.....	72
Articolo 46 – VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI.....	72
46.1 – DISPOSIZIONI DI LEGGE E NORMATIVE PRINCIPALI DI RIFERIMENTO .....	72
46.2 – VINCOLO MONUMENTALE (L. 1° GIUGNO 1939 N° 1089).....	72
46.3 – VINCOLO PAESAGGISTICO (L. 29 GIUGNO 1939 N° 1497) .....	72
46.4 – VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE .....	73
46.5 – SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEGLI AMBITI DI RILEVANZA NATURALISTICA.....	73
46.6 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL VERDE .....	74
46.6 – TUTELA DEL VERDE NELLE AREE EDIFICATE .....	76
46.7 – VARCHI ECOLOGICI PERIMETRATI DALLA C.M. VALLI DEL VERBANO.....	77
Articolo 47 – FASCE DI RISPETTO IN GENERE .....	78
47.1 – ELENCO.....	78
47.2 – FASCE DI RISPETTO STRADALE - Rs.....	78
47.3 – FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA - Rf .....	78

47.4 – FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI.....	79
47.5 - FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI RADIOTELECOMUNICAZIONE .....	79
47.6 – FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI.....	79
47.7 - FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI A USO IDROPOTABILE .....	80
47.8 – FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE.....	80
47.9 – FASCE DI RISPETTO DEI CORSI IDRICI.....	80
Articolo 48 – PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) E FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO .....	80
48.1 – FATTIBILITÀ GEOLOGICA .....	80
48.2 – AREE INCLUSE NEL VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	81
48.3 – COMPONENTE SISMICA .....	81
Articolo 49 – AREE ED ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA, AMBIENTALE ED ECOLOGICA .....	82
49.1 – INDIVIDUAZIONE .....	82
49.2 – AMBITI DI PAESAGGIO DI PROTEZIONE AMBIENTALE - VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI.....	82
49.3 – Norme generali di tutela.....	82
49.4 – NORME SPECIFICHE DI TUTELA NEGLI AdP IX <sup>^</sup> , X <sup>^</sup> , XI <sup>^</sup> , XII <sup>^</sup> , XIII <sup>^</sup> , XIV <sup>^</sup> , XV <sup>^</sup> e XVI <sup>^</sup> .....	83
49.5 – VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL VERDE IN FUNZIONE DI TUTELA PAESAGGISTICA .....	83
TITOLO IV – NORME FINALI E TRANSITORIE.....	84
Articolo 50 – INTERVENTI NEI FABBRICATI ESISTENTI AVENTI DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO.....	84
Articolo 51 – PROGRAMMI INTEGRATI E PIANI URBANISTICI ATTUATI (PII – PL – PR) APPROVATI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PGT VARIANTE 2018.....	84



**PRINCIPALI SIGLE e ABBREVIAZIONI IMPIEGATE NEL PGT**

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

## **PIANO delle REGOLE – PRe – NA**

### **TITOLO I – NORME GENERALI E DEFINIZIONI**

#### **Articolo 1 – OBIETTIVI**

##### **1.1 – AZIONI DI PIANO**

###### ***1.1.1 – Indirizzi prioritari***

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

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

###### ***1.1.2 – Principi di attuazione del Piano delle Regole***

Nell'attuazione del PRe vengono applicati i principi della economia delle risorse nell'organizzazione del sistema del territorio e delle infrastrutture e di sostenibilità dello sviluppo del tessuto degli insediamenti rivolto alla sua crescita socio culturale, economica e ambientale, come fattore prioritario per creare le condizioni per un uso

consapevole delle risorse naturali e sociali, il progresso armonico e il miglioramento della qualità della vita della popolazione residente.

### **1.1.3 – Perequazione e compensazione**

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

### **1.1.4 – Contenuti del Piano delle Regole**

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

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

## **1.2 – RIFERIMENTI AL DOCUMENTO DI PIANO**

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

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

## **Articolo 2 – SETTORI TERRITORIALI (STe)**

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

### **Settore territoriale 01.a - Centro Storico**

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



### **Settore territoriale 01 - Nucleo urbano centrale – Lago Maggiore**

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

### **Settore territoriale 02 - Valle del Torrente Margorabbia.**

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

### **Settore territoriale 03 – Montano Est**

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

### **Settore territoriale 04 – Montano Ovest**

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

---

## **Articolo 3 – AMBITI DI PAESAGGIO (AdP)**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 2. e), della L.R. n. 12/2005 gli Ambiti di Paesaggio – AdP comprendono:

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



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

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

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

*I<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio monofunzionale dei monumenti storici -*

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

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

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

*III<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del nucleo urbano centrale e adiacenti e nei comparti di completamento dell'abitato, con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza -*

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

*V<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio dei fabbricati inseriti in aree soggette a vincolo cimiteriale*  
*AdP costituito dalle aree con edificazione pre-esistente diffusa e tipologia PRINCIPALE di fabbricati con giardino con funzioni residenziali inclusi nel perimetro del vincolo cimiteriale.*

*VI<sup>^</sup> - Tr - Ambito di paesaggio di espansione del tessuto urbano nei comparti liberi da edificazione mediante interventi di pianificazione attuativa con funzioni di edilizia residenziale -*

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

*VII<sup>^</sup> - Tr - Ambito di paesaggio speciale: Programma Integrato di Intervento (P.I.I)*



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

*VIII<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio con funzioni produttive e servizi correlati -*

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

*IX<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio agricolo, pastorale e agro-turistico -*

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

*X<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio agricolo e boschivo di protezione ambientale -*

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

*XI<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio della sponda lacuale -*

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

*XII<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione di fabbricati esistenti in aree a parco o giardino di interesse ambientale e paesaggistico -*

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

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

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

*XIV<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione dei fabbricati rustici esistenti nel tessuto agricolo e boschivo -*

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

*XV<sup>^</sup> - Ntr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione di insediamenti esistenti nel tessuto agricolo e boschivo con funzioni turistiche e turistico-ricettive*

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

*XVI<sup>A</sup> - NTr - Reticolo idrico principale*

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

*XVII<sup>A</sup> - NTr - Superficie stradale generica (comprensiva di strade Regionali, Provinciali, Comunali e secondarie)*

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

*XVIII<sup>A</sup> - NTr - Ferrovia*

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

*XIX<sup>A</sup> - NTr - Standard e Servizi -*

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

*XX<sup>A</sup> - NTr - Specchio lacustre (Superficie territoriale residua in relazione alla superficie del territorio comunale indicata dall'ISTAT) -*

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

## **Articolo 4 – ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **4.1 – ALLEGATI CARTOGRAFICI**

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

Ambiti di Paesaggio Urbano e Ambiti Territoriali

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

Tavv. PRe 01.a; PRe 01.b

Vincoli - Fasce di Rispetto – Centro abitato – Centro edificato

(N. 2 serie composte da N. 2 elaborati grafici – scala 1: 2.000) Tavv. PRe 02.a; PRe 02.b

Sensibilità paesaggistica dei luoghi

Tav. S.Pae

Ambito di Paesaggio del Centro Storico

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

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

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

### **4.2 – EVENTUALE DIFFORMITÀ TRA ELABORATI DI TESTO E GRAFICI**

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

#### **4.3 – EVENTUALE DIFFORMITÀ TRA ELABORATI CARTOGRAFICI**

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

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

#### **5.1 – LINEE DI CONFINE DEI MAPPALI**

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

#### **5.2 – EFFICACIA DELLA INDICAZIONE DELLE LINEE DELLA MAPPA CATASTALE**

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

#### **5.3 – DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA EFFETTIVA DEGLI IMMOBILI**

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

### **Articolo 6 – FUNZIONE**

#### **6.1 – DEFINIZIONE**

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

#### **6.2 – FUNZIONI PRINCIPALI E COMPLEMENTARI**

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

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

### **6.3 – QUALIFICAZIONE DELL'INTERVENTO EDIFICATORIO**

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

### **6.4 – MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO**

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

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

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

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

### **6.5 – FUNZIONI ESCLUSE**

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

### **6.6 – CERTIFICAZIONE URBANISTICA**

#### **6.6.1 – Contenuto**

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

#### **6.6.2 – Principali elementi di verifica**

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

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

## **Articolo 7 – DESTINAZIONE URBANISTICA (FUNZIONE) PRINCIPALE**

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

### **7.1 – FUNZIONE PRINCIPALE: SALVAGUARDIA PAESISTICA E AMBIENTALE**

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

### **7.2 – FUNZIONE PRINCIPALE: ATTIVITÀ AGRICOLE E ALLEVAMENTO**

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

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

#### **7.3.1 - Industria**

- a. industrie insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe;
- b. industrie di altre categorie.

#### **7.3.2 – Artigianato**

- a. attività artigianali di servizio compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza (quali ad esempio estetisti, acconciatori, odontotecnici, tatuatori, fornai, produzione di dolci e simili non specificamente classificabili);
- b. studi grafici e di programmazione software, restauratori, ecc.;
- c. centri di ricerca specializzata;
- d. costruzioni edili (depositi attrezzature e mezzi motorizzati, ponteggi, magazzini materiali da costruzione, ecc.);
- e. marmi e pietre;
- f. lavorazione del legno, falegnamerie;
- g. lavorazione della plastica;
- h. officine meccaniche;
- i. officine di riparazione e manutenzione e di sostituzione pneumatici di mezzi motorizzati;
- j. attività di rimessaggio imbarcazioni;
- k. attività di logistica;
- l. attività di rottamazione;
- m. altre attività non specificamente classificabili, non insalubri e non inquinanti;
- n. uffici e servizi complementari e accessori alle attività produttive;
- o. residenza di servizio all'attività produttiva per il proprietario, il personale di gestione, il personale di custodia nella misura massima di 150 m<sup>2</sup> di SLP totale per ciascuna unità produttiva.

#### **7.3.3 - Commercio in sede fissa**

- a. commercio al dettaglio – vicinato con SV fino a  $150 \text{ m}^2$  – settore alimentare e non alimentare;
- b. commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con SV da 151 a  $1.500 \text{ m}^2$  – settore alimentare e non alimentare;
- c. commercio al dettaglio – centro commerciale – settore alimentare e non alimentare, con inserimento del numero massimo di N. 2 (due) medie strutture di vendita con  $\text{SV} \geq 750 \text{ m}^2$  - settore alimentare e non alimentare, oltre agli esercizi di vicinato e a medie strutture di vendita con  $\text{SV} \leq 750 \text{ m}^2$ ;
- d. commercio specializzato nella vendita di generi strumentali e atipici a consegna differita (es. concessionarie di autoveicoli, materiali edili ecc.);
- e. commercio all'ingrosso;
- f. stazioni di servizio ai veicoli motorizzati, distributori di carburanti e servizi annessi;
- g. centri di telefonia in sede fissa;
- h. esercizi pubblici, gelaterie, pasticcerie, bar;
- i. altre attività commerciali non specificamente classificabili.

**NON SONO PREVISTE grandi strutture di vendita con SV oltre  $1.500 \text{ m}^2$  – settore alimentare e non alimentare.**

#### **7.3.4 – Commercio ambulante alimentare e non alimentare**

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

### **7.4 - FUNZIONE PRINCIPALE: ATTIVITÀ' TERZIARIE**

(direzionali, turistico – alberghiere, associative, culturali, ricreative, sportive e del tempo libero, di istruzione e formazione).

#### **7.4.1 - Attività terziarie - direzionali**

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

#### **7.4.2 - Attività terziarie turistiche e turistico – alberghiere**

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

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

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

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

Cfr. comma 7.7.5 seguente.

#### **7.4.5 - Attività terziarie – di istruzione e formazione private.**

- a. scuole e istituti di istruzione primaria e secondaria;
- b. scuole di lingue;

- c. scuole di attività varie (guida di mezzi motorizzati, informatica, economia domestica (cucina, taglio e cucito, ecc.), scuole di formazione per attività professionali, ecc.

#### **7.5 – FUNZIONE PRINCIPALE: RESIDENZA**

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

#### **7.6 – FUNZIONE PRINCIPALE: TURISTICA**

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

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

##### **7.7.1 - Servizi generali**

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

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

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

##### **7.7.3 - Attrezzature e strutture sanitarie, sociali e assistenziali**

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

##### **7.7.4 – Strutture e attrezzature culturali e per lo spettacolo**

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



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

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

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

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

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

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

- funzioni residenziali e turistiche residenziali :  $m^3$  150 = n. 1 abitante = 18 mq di aree pubbliche e/o di uso pubblico di cui almeno 3 mq a parcheggio
- funzioni produttive industriali e artigianali:  $m^2$  10 ogni  $m^2$  100,00 di SL, di cui almeno 3 mq a parcheggio
- funzioni produttive commerciali: direzionali e terziarie:  $m^2$  1,00 ogni  $m^2$  1,00 di SL di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico
- per le medie strutture di vendita: 150% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- per la destinazione agricola: 6 mq/50 mq SL per la residenza; 10% SCOP per le attrezzature e le infrastrutture produttive.

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

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

### **8.1.3 – Mutamenti di destinazione d'uso**

1. Nel caso di aumento del fabbisogno di dotazioni territoriali determinato dai mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, attuati con opere edilizie od anche senza opere edilizie nel caso in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato, l'attuazione di tali mutamenti è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo od alla stipula di convenzione avente ad oggetto il reperimento delle aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione dovuta per la destinazione in atto, tenuto conto delle precedenti modifiche di destinazioni d'uso e dotazioni territoriali che abbiano già interessato l'area o l'edificio.

2. Il Piano dei Servizi all'art. 8 delle NtA stabilisce i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazioni aggiuntive di cui al precedente comma, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione comunale di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire determinato nello stesso Piano dei Servizi, fatto salvo quanto già eventualmente corrisposto in precedenza, in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

Art. 8.2 stralciato dalla Variante parziale 2019.

### **8.3 – CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE PER SERVIZI**

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

### **8.4 – MONETIZZAZIONE AREE DEI SERVIZI**

#### **8.4.1 – Modalità di ammissione**

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

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

#### **8.4.2 – Prezzo di monetizzazione**

Il prezzo minimo di monetizzazione per ciascun m<sup>2</sup> di area pubblica non ceduta è da determinarsi annualmente dal Comune, anche tenuto conto del Piano dei Servizi, in sede di approvazione del Bilancio di previsione e deve essere verificato con regolare perizia dell'Ufficio tecnico comunale, a corredo della deliberazione della G.C. di cui al precedente comma 8.4.1.

#### **8.4.3 – Monetizzazione nei PA e nei PII**

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

### **8.5 – PARCHEGGI PERTINENZIALI**

1.- Per gli interventi di nuova costruzione e per quelli che comportano aumento del carico urbanistico è richiesto il reperimento di una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (1 mq/10mc).

2.- Per la verifica della dotazione minima di cui al precedente comma, il volume di riferimento è pari alla SL moltiplicata per 3 per qualsiasi destinazione d'uso.

3.- La dotazione minima di cui ai precedenti commi è calcolata senza computare gli spazi di manovra e può essere reperita, per gli interventi diversi da quelli di nuova costruzione, sino ad un massimo del 60% anche esternamente al lotto oggetto di intervento, purché a distanza pedonale non superiore a 500 m. Tale norma non trova applicazione con riferimento all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.

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

1. Per l'applicazione delle norme del PGT valgono le definizioni dei parametri ed indici urbanistico-edilizi contenuti nell'Allegato B della D.G.R. 24.10.2018, n. XI/695 e s.m.i., nonché le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art.3, comma 1, del d.P.R. n.380/2010 e s.m.i.e dall'art.27, comma 1, della L.R. n.12/2005 e s.m.i.
2. Oltre a quanto specificato nel precedente comma vale il seguente ulteriore parametro:
  - a. Indice volumetrico base di utilizzazione fondiaria – IfB. Lo stesso prescrive l'indice massimo di utilizzazione volumetrica fondiaria per gli interventi edilizio-urbanistici che richiedono una verifica dei parametri edificatori, da applicarsi nel caso di non utilizzazione dell'indice fondiario aggiuntivo di perequazione/compensazione, indicato in m.3/m.2 ;
  - b. Indice fondiario aggiuntivo di perequazione/compensazione IfC. Lo stesso prescrive l'indice di utilizzazione volumetrica fondiaria aggiuntivo concedibile per gli interventi edilizio-urbanistici che richiedono una verifica dei parametri edificatori negli AdP III e VI, indicato in m.3/m.2
3. La verifica dei parametri edificatori prescritti dagli atti del PGT è richiesta esclusivamente per gli interventi di nuova costruzione nonché per quelli di ristrutturazione edilizia che comportino un diverso sedime e/o una diversa sagoma e/o un ampliamento della costruzione esistente e/o il mutamento della destinazione d'uso.
4. Nella verifica dei parametri edificatori di cui ai precedenti commi si tiene conto anche degli edifici e dei manufatti edilizi esistenti nel lotto.
5. Le definizioni dei parametri edificatori di cui ai precedenti commi trovano applicazione anche con riferimento alle costruzioni esistenti che sono state eseguite tenendo conto di altre diverse definizioni.
6. L'Altezza urbanistica (AU) per il calcolo del Volume urbanistico (VU) è pari a 3,00 m.

(da 9.1 a 9.3.2 stralciato dalla Variante parziale 2019).

### **9.3.3 – Tralicci, pali, antenne e apparati radioelettrici**

#### **9.3.3.1- Tralicci e pali.**

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

#### **9.3.3.2 – Ripetitori e antenne apparati radioelettrici.**

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

#### **9.3.3.3 – Opere di mitigazione degli impianti.**

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

A giudizio della Commissione del Paesaggio, la forma e posizione di detti elementi tecnologici non deve recare disturbo alle viste del panorama e deve integrarsi con le

caratteristiche tipologiche degli edifici in cui i sono collocati e di quelle paesistiche e ambientali delle aree circostanti.

### **9.3.4 – Applicazione**

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

## **9.4 – DISTANZE**

### **9.4.1 – Distanza minima tra costruzioni**

1.- Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione e per quelli che comportino un diverso sedime e/o una diversa sagoma e/o l'apertura di vedute in pareti antistanti non finestrate (intendendosi per tali le pareti sulle quali non sia posta alcuna veduta) è prescritta:

a) la distanza minima assoluta di 10,00 m rispetto alle costruzioni antistanti, allorché una delle due pareti che si fronteggiano sia finestrata;

b) la distanza minima assoluta di 3,00 m allorché nessuna delle pareti delle costruzioni che si fronteggiano sia finestrata.

2.- Nei lotti esterni al Tessuto Urbano consolidato (TUC) è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 m. Nei medesimi lotti, le distanze minime tra costruzioni tra le quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, (tranne viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale raddoppiata.

3.- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso previsto dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444 e s.m.i.

4. - Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

### **9.4.2 – Distanza minima tra confini di proprietà**

1.- Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione e per quelli che comportino un diverso sedime e/o una diversa sagoma deve essere rispettata la distanza minima di 5,00 m rispetto ai confini di proprietà nonché rispetto ai confini degli ambiti urbanistici previsti dal PGT.

2.- E' consentita la costruzione – ivi compresi gli interventi pertinenziali con altezza massima lorda fino a 3 m - sul confine, salvi eventuali diritti di terzi e salvo il rispetto della distanza minima tra costruzioni, nei seguenti casi:

a) laddove sul lotto confinante è presente una costruzione a confine assentita, e la nuova costruzione sia prevista in totale aderenza alla costruzione esistente e le due costruzioni siano corrispondenti verticalmente;

b) laddove sui lotti confinanti siano contestualmente previste e realizzate costruzioni a confine, corrispondenti sia orizzontalmente che verticalmente;

3.- E' inoltre consentita la costruzione sul confine dei muri di cinta aventi un'altezza pari od inferiore ai 3,00 m.

#### **9.4.2 – Distanza minima dalle strade**

1.- Su tutto il territorio comunale, Fatte salve maggiori distanze prescritte dalla normativa sovraordinata in materia, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e per gli interventi che comportino un diverso sedime e/o una diversa sagoma della costruzione esistente, è prescritta una distanza minima dal confine delle strade pari a:

- a) quella esistente, nei nuclei di antica formazione;
- b) 5,00 m per le costruzioni fuori terra comprese quelle seminterrate, e 3,00 m per le costruzioni interrato, all'esterno dei nuclei di antica formazione.

2.- Al fine dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo, si intende:

- a) per strada, l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni e dei veicoli;
- b) per confine stradale, il limite della proprietà stradale risultante dagli atti di acquisizione, o dalle eventuali fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

3.- Le distanze minime di cui al presente articolo trovano applicazione con riferimento sia alle strade esistenti che alle strade in progetto ed anche a quelle solo previste dal PGT o da altri atti che comportino un vincolo espropriativo preordinato alla realizzazione delle strade stesse.

4. Le strade ciclopedonali non comportano la previsione di una distanza minima, pertanto sono escluse dal presente articolo;

#### **9.4.3 – Fabbricati semi-interrati**

Sono definiti semi-interrati i fabbricati che non sporgono oltre 1,30 m (altezza lorda) dalla quota del terreno.

### **Articolo 10 –RECINZIONI**

#### **10.1 – TIPOLOGIA**

1. In tutti gli ambiti di paesaggio ricompresi entro il tessuto urbano consolidato, ovvero con esclusione degli ambiti n. IX, X, XI, XIV, XX, e salvo particolari situazioni che impongano una specifica configurazione (altezza, forma, materiale ecc..) 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 in oggetto, con la parte piena non più alta di m. 0,50 da terra. Altre recinzioni piene o di maggior altezza dovranno essere valutate dalla Commissione paesaggio.

2. I muri di cinta possono avere un'altezza massima di 3,00 m.

3. Negli ambiti di paesaggio IX, X, XIV è consentita unicamente la delimitazione dei fondi destinati a coltura ed a protezione delle coltivazioni mediante staccionate preferibilmente in legno, di altezza non superiore a m. 1, senza presentare murature sporgenti oltre il livello del suolo. Deve comunque sempre essere garantita la transitabilità della fauna selvatica mantenendo un passaggio di altezza costante pari a 20 cm dal suolo.

4. Le recinzioni possono subire arretramenti, indicati dal Responsabile Ufficio Tecnico o dalla Commissione Paesaggio, per esigenze di pubblico interesse connesse alla viabilità o per omogeneizzazione delle stesse con il territorio contermini.

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, o di qualsiasi altra attività che richieda particolari garanzie di sicurezza.

## **10.2 – DISTANZE**

### **10.2.1 – Distanze delle recinzioni dalle strade**

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

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

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

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

### **10.2.2 – Distanze delle recinzioni dai corpi idrici**

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

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

### **10.2.3 – Distanze delle recinzioni dalle fasce di rispetto**

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

---

Artt. 11-12 stralciati dalla Variante parziale 2019.

## **Articolo 13 – AREE DI PERTINENZA DEGLI INTERVENTI**

### **13.1 – DEFINIZIONE E COMPOSIZIONE**

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

#### **13.1.1 - Area di pertinenza diretta**

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

#### **13.1.2 - Area di pertinenza indiretta**

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

### **13.2 – INDIVIDUAZIONE**

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

### **13.3 – CAPACITÀ EDIFICATORIA**

#### **13.3.1 - Aree sature**

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

#### **13.3.2 – Frazionamenti – Salvaguardia urbanistica**

Nel caso di frazionamenti di terreni in data successiva a quella del conseguimento del titolo a costruire o alla attuazione degli interventi edilizi su di essi, effettuati anche antecedentemente alla data di adozione del PGT originario, le aree interessate conservano soltanto la quota di capacità edificatoria residua calcolata con l'applicazione



degli indici attribuiti dal presente Piano delle Regole all'Ambito di Paesaggio in cui ricadono, verificata sull'originario compendio unitario dei mappali corrispondenti a prescindere dall'assenza di costruzioni sui nuovi mappali o lotti derivanti dal frazionamento.

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

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono le infrastrutture e i servizi elencati nell'art.4 della legge N. 847/1964 e legge n. 865/1971 e successive modifiche e integrazioni, la cui dotazione è assicurata e regolata dal Piano dei Servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

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

### **14.1 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA – COSTO DI COSTRUZIONE**

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

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune in relazione al Piano dei servizi e al Programma triennale delle opere pubbliche e sono da aggiornarsi annualmente. Gli stessi possono beneficiare di riduzione in corrispondenza delle aree della rigenerazione urbana, come definite dal specifica Deliberazione C.C.

#### ***14.1.1 – Modalità di determinazione e corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione***

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

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

---

## **Articolo 15 – LINEE FERROVIARIE, ELETTRODOTTI E OPERE IDRAULICHE**

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

## **Articolo 16 – OPERE NELLE FASCE STRADALI**

### **16.1 – OPERE AMMESSE**

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

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

### **16.2 – AUTORIZZAZIONE**

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

---

## **Articolo 17 – CENTRO ABITATO E CENTRO EDIFICATO**

### **17.1 – CENTRO ABITATO**

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

### **17.2 – CENTRO EDIFICATO**

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

### **17.3 – INDIVIDUAZIONE**

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

## **TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PGT**

### **Articolo 18 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT**

- 1.- Il piano di governo del territorio è attuato mediante modalità diretta o indiretta.
- 2.- Per modalità diretta si intende la realizzazione degli interventi edilizi in conseguenza ai titoli abilitativi edilizi richiesti dalla legislazione di riferimento, il cui relativo rilascio/ perfezionamento non è assoggettato alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi previsti dalla legislazione medesima, o che non richiedono la stipula di atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo.
- 3.- Per modalità indiretta si intende la realizzazione degli interventi edilizi in conseguenza ai titoli abilitativi edilizi richiesti dalla legislazione di riferimento, il cui relativo rilascio/ perfezionamento è assoggettato alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi previsti dalla legislazione medesima stessa o che richiedono la stipulazione di atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo.
- 4.- Le presenti Norme di Attuazione indicano le specifiche modalità di attuazione prescritte dal PGT per i singoli lotti compresi nel territorio comunale.
- 5.- Gli interventi edilizi relativi ad ambiti assoggettati a modalità di attuazione indiretta sono realizzabili anche in fasi e tempi diversi, ovvero l'esecuzione dei piani attuativi e programmi integrati di intervento previsti negli atti del PGT può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con possibilità di utilizzo del permesso di costruire convenzionato o previsto dalla legge.
- 6.- Il permesso di costruire convenzionato è procedibile nei casi previsti dall'art.28-bis, comma 3, del d.P.R. n.380/2001 e s.m.i. ed è sempre ammesso in alternativa agli strumenti attuativi, salvo che sia espressamente escluso dal PGT.

### **Articolo 19 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

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

---

## **Articolo 20 – COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA, TRASFERIMENTO DI VOLUME**

Il Piano delle Regole disciplina ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 12/2005 s.m.i le azioni di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica, come normato dal presente articolo.

### **20.1 – INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

1. Il PGT attribuisce crediti edificatori incentivali utilizzabili negli ambiti di paesaggio ricompresi entro il tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole al dimostrato conseguimento degli obiettivi qualitativi di miglioramento paesaggistico, ambientale, e infrastrutturativo indicati dalla presente normativa o da altri atti amministrativi.

2. Gli interventi edilizi il cui progetto concorra a quanto definito dal comma 1 possono beneficiare di un incremento percentuale fino al 10% dell'Indice di edificabilità, territoriale o fondiario (o del volume esistente assentito in mancanza di indici urbanistici), prescritto per i singoli lotti di tutti gli ambiti di paesaggio previsti dalla presente normativa del piano delle regole ad eccezione degli ambiti n. I, V, VII, IX, X, XI, XIV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX e dei lotti su cui insistono beni culturali.

Nel caso di ambiti di paesaggio con possibilità di applicazione dell'incentivazione urbanistica, in cui sono prescritti indici di edificabilità, di permeabilità e di copertura nonché altezza degli edifici pari agli esistenti, detto incremento percentuale deroga agli stessi.

3. Per poter accedere a tale incremento percentuale i progetti devono essere sottoposti a specifica valutazione da parte della Commissione Paesaggio, che esprimerà un punteggio valutativo per ciascuna singola voce (lettere a –b –c -d- e- f- g- h- i-j) del seguente prospetto sulla base dei seguenti valori: SI =1 NO = 0;

#### *Prospetto valutativo:*

- a) Il progetto è caratterizzato dall'armonizzazione e dell'integrazione morfologica dei volumi attesi con l'intorno territoriale;
- b) Il progetto definisce qualitativamente gli aspetti formali, compositivi ed architettonici;
- c) Il progetto concorre al recupero di aree o edifici degradati o sottoutilizzati;
- d) Il progetto concorre ad efficientare il sistema dei servizi pubblici e/o il sistema infrastrutturale
- e) Il progetto definisce qualitativamente gli spazi a verde e/o le aree pertinenziali e/o gli spazi di risulta;
- f) Il progetto richiama elementi storico-urbanistico-edilizi propri del contesto locale, eventualmente anche integrati e reinterpretati in chiave contemporanea;
- g) Il progetto è caratterizzato da particolare qualità nell'armonizzazione cromatica dell'edificio con riferimento all'intorno territoriale;
- h) Il progetto concorre all'incremento qualitativo del miglioramento della sicurezza veicolare e pedonale (miglioramento della visibilità degli assi viari tramite scelte progettuali specifiche ecc..)
- i) Il progetto è esaustivo nella descrizione dell'inquadramento territoriale ed ambientale dell'area dell'intorno, nella descrizione degli obiettivi qualitativi dell'intento, e nella ricognizione storico-urbanistico-edilizia a supporto delle scelte progettuali.

- j) Il progetto documenta esaustivamente nella relazione, anche mediante rappresentazioni grafiche esplicative, i contenuti utili a soddisfare le voci del presente prospetto valutativo;

Se il punteggio totalizzato sarà uguale o superiore a 5 il progetto potrà beneficiare dell'incentivazione.

4. L'incremento percentuale di incentivazione viene assegnato a seguito di stipula di specifica convenzione, ovvero l'intervento edilizio viene assoggettato a modalità di attuazione indiretta. Il relativo progetto deve esaustivamente descrivere i caratteri dell'intervento e le obbligazioni assunte.

5. Il direttore lavori fornisce in allegato alla dichiarazione di fine lavori l'attestazione del rispetto degli impegni assunti. Il responsabile ufficio tecnico può condurre verifiche a campione durante gli interventi e successivamente agli stessi.

## **20.2 – COMPENSAZIONE DI AREE A SERVIZI**

1. Alle aree assoggettate a "standard e servizi" dal piano dei servizi del PGT, non ricomprese entro ambiti soggetti ad attuazione indiretta, sono attribuiti diritti edificatori commisurati all'indennità di esproprio attesa. Gli stessi sono commerciabili e possono essere trasferiti su tutti gli ambiti di paesaggio previsti dalla presente normativa del piano delle regole ad eccezione degli ambiti n. I, II, V, VII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX e dei lotti su cui insistono beni culturali.

2. L'acquisizione dei diritti edificatori di cui al precedente punto 1 garantisce un incremento percentuale fino al 10% dell'Indice di edificabilità, territoriale o fondiario (o del volume esistente assentito in mancanza di indici urbanistici), prescritto per i singoli lotti degli ambiti entro cui è consentita tale commerciabilità, da calcolarsi al netto degli eventuali crediti incentivali di cui al precedente art. 20.1 e sommabile agli stessi.

3. Il Comune, al fine di garantire l'attuazione dei precedenti punti 1 e 2, istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori, da aggiornarsi a cura dell'ufficio tecnico ad ogni attivazione della compensazione di cui al presente articolo.

## **20.3 – TRASFERIMENTO DI VOLUME ED ASSERVIMENTO DI AREE**

1. Il PGT ammette su tutto il territorio comunale, ad eccezione dell'AdP I e II, il trasferimento da un lotto ad altro lotto di volume, di superficie lorda, di superficie coperta e di superficie permeabile, previa stipula di specifico atto formale da trascrivere nei registri immobiliari.

2. Quanto normato al precedente comma 1 è ammesso a condizione che i lotti siano contermini, ed abbiano la medesima disciplina urbanistica.

3. Tale trasferimento di volume è indipendente dai meccanismi incentivali e compensativi previsti dalle NTA del Piano delle Regole.

## **Articolo 21 – RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

### **21.1 – CRITERI GENERALI**

Il Piano delle Regole limita il consumo di suolo e favorisce, anche tramite regole incentivanti, la rigenerazione urbana e la riqualificazione edilizia, garantendo la conservazione ed il riuso del costruito, dettando una disciplina di matrice incentivale finalizzata ad incentivare interventi idonei a garantire uno sviluppo economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e la resilienza ambientale.

### **21.2 - AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

Oververo aree dismesse da riqualificare e riconnettere con il territorio circostante.

Il Comune ha provveduto a disporre Deliberazione C.C. qui integralmente richiamata, prevedendo per tali aree specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente, ovvero:

- a) *individuando azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;*
- b) *incentivando gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;*
- c) *prevedendo gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;*
- d) *prevedendo lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.*

### **21.3 - IMMOBILI DISMESSI CHE CAUSANO PARTICOLARE CRITICITÀ**

Oververo immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio.

Il Comune ha provveduto a predisporre Deliberazione C.C., a seguito della quale i proprietari degli immobili eventualmente individuati possono procedere al recupero o demolizione degli stessi potendo accedere a benefici stabiliti dalla stessa legge (gli incentivi elencati nell'art. 40bis della L.R. 12/2005) quali a titolo esemplificativo l'incremento di diritti edificatori sino al 25%, deroghe alle normative quantitative e morfologiche (ad es. distanze e altezze), riduzione sul contributo costo di costruzione e oneri.

In caso di inerzia della proprietà il Comune potrà quindi ingiungere la demolizione o interventi di recupero e/o messa in sicurezza. Tale disciplina si applica, anche senza la deliberazione di cui sopra, agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati. Tali disposizioni, decorsi i termini della deliberazione di cui sopra, si

applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti sopra elencati, mediante prova documentale e/o fotografica.

Detta Deliberazione sarà aggiornata annualmente.

I comuni, prima di tali deliberazioni, notificheranno ai sensi del codice di procedura civile ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento. Le richieste dei relativi titoli abilitativi /segnalazioni /comunicazioni dovranno essere presentati entro tre anni dalla notifica.

## 21.4 EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI DA RECUPERARE

Ovvero gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', individuati nei PGT ai sensi degli articoli 10, comma 4, lettera a), numero 3), e 10 bis, comma 8, lettera a), numero 2), ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria, e non siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica. L'intervento di recupero non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere;

## 21.5 - APPLICAZIONE

1. Si intendono richiamati nella presente normativa i contenuti della Deliberazione C.C. avente ad oggetto “PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - INDIVIDUAZIONE AMBITI “ e successivi aggiornamenti.
2. I contenuti della detta Deliberazione, ovvero le misure incentivanti individuate, prevalgono rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente ove in contrasto.
3. L'eventuale ricorso al permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico (ai sensi del Testo unico dell'edilizia, Dpr n. 380/2001) è ammesso previa deliberazione del Consiglio comunale, che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo, al recupero sociale e urbano dell'insediamento.



Art. 22 stralciato dalla Variante parziale 2019.

## **Articolo 23 – RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI**

### **23.1 – CRITERI GENERALI**

a. il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso, con la puntuale applicazione delle norme del Titolo IV, Capo I, della L. R. n. 12/2005, per tutti gli edifici, tranne che per quelli soggetti alle esclusioni e ai limiti stabiliti ai commi successivi.

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

1. Il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi degli artt.63 ss. della L.R. n.12/2005 e s.m.i. é ammesso per tutti gli edifici, tranne che per quelli ricadenti negli AdP n. I, IX, X, XI, XII, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX definiti dalle presenti Norme di Attuazione.

2. il recupero di cui al punto 1 può derogare le altezze massime di zona, con rispetto delle indicazioni del successivo articolo 24, e delle limitazioni per l'AdP II di cui al successivo punto 3.

3. Nell'AdP II, salvo sui fabbricati di interesse storico-architettonico, il recupero abitativo dei sottotetti può determinare mutamenti della quota dell'altezza del colmo della copertura od alterazione della pendenza delle falde, previo assolvimento dei dettami del successivo comma 4, a dimostrazione della coerenza morfologica, formale, stilistica e materica con l'intorno territoriale entro cui l'opera si colloca.

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

---

## **Articolo 24 – TETTI E COPERTURE DEI FABBRICATI – ABBAINI**

### **24.1 – TETTI E COPERTURE**

#### **24.1.1 – Prescrizioni generali**

a. In tutti gli AdP, ad eccezione degli AdP VIII<sup>A</sup> - *Funzioni produttive e servizi correlati* e XIX<sup>A</sup> - *Standard e servizi*, negli interventi di recupero dei sottotetti dei fabbricati esistenti dove consentiti e in tutti gli interventi edilizi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo e quelli di manutenzione straordinaria che non comportino la sostituzione delle strutture portanti delle coperture dei fabbricati, è vietata la costruzione o ricostruzione di tetti piani e coperture piane.

b. Con esclusione degli interventi nell'AdP I<sup>A</sup> e II<sup>A</sup>, e' ammessa la realizzazione di strutture piane di copertura di cabine di fine-corsa degli impianti di elevazione.

#### **24.1.2 – Pendenze delle coperture**

In tutti gli AdP, in tutti gli interventi comportanti la costruzione o ricostruzione di tetti e coperture piane, e in quelli di recupero dei sottotetti dei fabbricati esistenti è prescritta la pendenza delle falde dei tetti compresa tra quella minima del 33% (15° sessagesimali) e quella massima del 90% (40,5° sessagesimali).

#### **24.1.3 – Caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche**

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

### **24.2 – ABBAINI**

#### **24.2.1 - Tipologia**

Nelle coperture dei fabbricati esistenti e di nuova costruzione la realizzazione di abbaini è subordinata al parere della commissione paesaggio, al fine di definire l'ottimale inserimento degli stessi in coerenza con lo stato dei luoghi.

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

### **Articolo 25 – PRINCIPI GENERALI DI TUTELA PAESAGGISTICA**

#### **25.1 – TUTELA DEL PAESAGGIO LOCALE**

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

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

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

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

#### **25.2 – INTERVENTI PREVISTI DAL PGT**

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

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

#### **25.3 – ATTUAZIONE DELLE AZIONI DI PIANO.**

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

## 25.4 – CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

### Tav. S.Pae - Sensibilità paesaggistica dei luoghi

#### 25.4.1 – Elencazione

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

Classe 1 – Sensibilità paesistica molto bassa

Classe 2 – Sensibilità paesistica bassa

Classe 3 – Sensibilità paesistica media

Classe 4 – Sensibilità paesistica alta

Classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta.

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

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

Classe 1: non presente;

Classe 2: non presente;

Classe 3: - Aree degli Ambiti di Paesaggio:

*VIII<sup>A</sup> - NTr - Ambito di paesaggio con funzioni produttive e servizi correlati -*

Classe 4 - Aree degli Ambiti di Paesaggio:

*III<sup>A</sup> - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del nucleo urbano centrale e adiacenti e nei comparti di completamento dell'abitato, con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza -*

*V<sup>A</sup> - NTr - Ambito di paesaggio dei fabbricati inseriti in aree soggette a vincolo cimiteriale -*

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

*XV<sup>A</sup> - Ntr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione di insediamenti esistenti nel tessuto agricolo e boschivo con funzioni turistiche e turistico-ricettive*

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

*I<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio monofunzionale dei monumenti storici - II<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico \**

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

*VI<sup>^</sup> - Tr - Ambito di paesaggio di espansione del tessuto urbano nei comparti liberi da edificazione mediante interventi di pianificazione attuativa con funzioni di edilizia residenziale -*

*VII<sup>^</sup> - Tr - Ambito di paesaggio speciale: Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)*

*IX<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio agricolo, pastorale e agro-turistico -*

*X<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio agricolo e boschivo di protezione ambientale -*

*XI<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio della sponda lacuale -*

*XII<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione di fabbricati esistenti in aree a parco o giardino di interesse ambientale e paesaggistico -*

*XIV<sup>^</sup> - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione dei fabbricati rustici esistenti nel tessuto agricolo e boschivo -*

*XVI<sup>^</sup> - NTr - Reticolo idrico principale*

*XX<sup>^</sup> - NTr - Specchio lacustre (Superficie territoriale residua in relazione alla superficie del territorio comunale indicata dall'ISTAT) -*

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

*XVII<sup>^</sup> - NTr - Superficie stradale generica (comprensiva di strade Regionali, Provinciali, Comunali e secondarie)*

*XVIII<sup>^</sup> - NTr - Ferrovia*

*XIX<sup>^</sup> - NTr - Standard e Servizi -*

#### 25.4.3 – Esame di impatto paesistico

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

#### 25.4.4 – Riferimenti alle normative per la tutela del paesaggio.

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

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

## Articolo 26 – AdP I<sup>A</sup> – NTr – MONOFUNZIONALE DEI MONUMENTI STORICI

### 26.1 – COMPOSIZIONE

L' AdP I<sup>A</sup> è costituito dalle aree, individuate dal PGT, in cui sono presenti monumenti storici ed edifici storici oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

*Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137* e successive modifiche e integrazioni e costruzioni aventi caratteristiche storico – artistico – monumentali, o beni di interesse storico e artistico locale.

Sono inclusi nell'AdP I<sup>A</sup>:

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

### 26.2 – INTERVENTI AMMESSI

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

## **Articolo 27 – AdP II<sup>A</sup> – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NEI COMPARTI DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO**

### **27.1 – COMPOSIZIONE**

L'AdP II<sup>A</sup> è costituito dalle aree del Centro storico, individuate sulla base della Carta Tecnica IGM – prima levata – Scala 1:25.000, e delle serie storiche delle mappe catastali

### **27.2 – INTERVENTI AMMESSI**

All'interno dell'AdP II sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, con salvaguardia degli elementi di pregio architettonico, storico e paesaggistico censiti a titolo esemplificativo e non esaustivo nell'Allegato "Censimento centro storico\_schede" e "Censimento centro storico\_comparti" del piano delle regole con le seguenti eccezioni:

- a) E' ammessa la demolizione delle superfetazioni assentite, incongrue rispetto al contesto, e il relativo volume demolito può essere recuperato mediante ampliamento e/o sopraelevazione dei corpi di fabbrica non demoliti, i quali, però, non potranno superare l'altezza degli edifici circostanti più alti se inseriti in cortina e, se prospettanti verso strada, l'altezza del fronte verso strada degli edifici confinanti più alti. L'area di risulta delle demolizioni deve essere pavimentata o sistemata a verde in modo adeguato al relativo contesto.
- b) E' ammesso il disposto dell'incentivazione urbanistica dell'art. 20.1 delle presenti NTA, con rispetto del successivo articolo 27.4 delle presenti NTA;
- c) Sulle aree libere dall'edificazione, è ammessa la realizzazione:
  - di autorimesse con coperture non piane, nel limite di 1 autorimessa per ogni unità immobiliare, con superficie coperta massima di 20 mq, con altezza utile non superiore a 2,40 m e con altezza al colmo esterno non superiore a 3,00 m;
  - la realizzazione di tettoie pertinenziali alla residenza, anche in aggiunta alle autorimesse di cui al precedente punto, nel rispetto delle medesime prescrizioni dettate per queste ultime con riferimento alla tipologia della copertura, alla superficie coperta, alle altezze.

### **27.3 – ESAME DI IMPATTO PAESISTICO**

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

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

- a. Obiettivi: gli interventi sulle costruzioni esistenti nell'AdP II<sup>A</sup> e sulle loro aree di pertinenza comportano:
  - i. l'eliminazione delle superfetazioni esistenti
  - ii. l'omogeneità delle singole strutture edilizie con riferimento alle altezze, agli allineamenti, alle linee di gronda, alle caratteristiche dei fronti ed ai colori
  - iii. la conservazione della percezione paesistica del fabbricato, in relazione al comparto in cui è inserito e alle costruzioni circostanti;
  - iv. la conservazione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche del fabbricato esistente;

- v. la conservazione degli elementi di carattere storico e artistico, anche se inseriti in elementi di più recente costruzione;
  - vi. il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, ove interessati da ristrutturazione edilizia
- b.** Destinazioni d'uso: è ammessa la possibilità di attribuzione delle funzioni residenziali, commerciali di vicinato previste all'art. 7.3.3.a NA, terziarie, artigianali di servizio e dei servizi compatibili con la residenza, in ogni caso con divieto di esercizio di tutte le funzioni industriali e delle funzioni artigianali non comprese tra quelle di servizio alla residenza previste all'art. 7.3.2 NA, lettere a. e b., e di tutte le altre destinazioni d'uso non espressamente citate;
- c.** Modalità di attuazione: Modalità diretta per tutti gli altri interventi edilizi  
Parametri urbanistico-edilizi: uguali a quelli esistenti, fatti salvi i diversi parametri edificatori prescritti per gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c) del precedente art. 27.2 e in osservanza alle distanze minime normate dalle presenti Nta.
- d.** con riferimento all'art. 23 NA, è ammesso il recupero abitativo del sottotetto
- e.** in tutti gli interventi comportanti ampliamento e/o sopralzo del fabbricato esistente è preferibile salvaguardare ovvero ricercare, mediante opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi, gli allineamenti dei profili dei muri perimetrali e delle coperture dei fabbricati adiacenti;
- f.** negli interventi di miglioramento dell'indice di contenimento dei consumi l'inserimento degli elementi impiantistici nelle coperture è subordinato al loro adeguamento alle caratteristiche tipologiche e materiche dei tetti e a quelle paesistiche del comparto del Centro Storico di intervento, fermo restando il divieto della posa di serbatoi e di elementi strutturali appartenenti e/o di contenimento degli impianti, di pannelli sporgenti dal filo esterno del manto di copertura dei tetti oltre cm. 15, non integrati nella loro copertura e di inserimento nelle falde dei tetti medesimi di elementi discontinui o "a macchia": al riguardo, il motivato e mirato giudizio di compatibilità è espresso dalla Commissione per il paesaggio;
- g.** i materiali da impiegarsi negli interventi edilizi nell'AdP II<sup>a</sup> e nella sistemazione della viabilità e delle aree libere sono quelli tradizionali in prevalenza utilizzati nella formazione progressiva del tessuto edilizio del Centro Storico, con divieto di impiego di strutture a vista incongrue in relazione agli elementi costruttivi tradizionali prevalenti nel comparto. Di norma, salve le puntuali prescrizioni della Commissione per il paesaggio in riguardo al contesto di intervento:
- le pavimentazioni delle strade sono da realizzare preferibilmente in pietra o in ciottoli, tenuto conto dei materiali impiegati nelle pavimentazioni esistenti;
  - tutti i nuovi elementi di carattere artistico e decorativo devono essere compatibili con le caratteristiche tipologiche del fabbricato in cui si collocano e il contesto paesistico di inserimento;



**Articolo 28 – AdP III<sup>A</sup> – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INTEGRAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NEI COMPARTI DEL NUCLEO URBANO CENTRALE E ADIACENTI E NEI COMPARTI DI COMPLETAMENTO DELL'ABITATO, CON PREVALENTI FUNZIONI RESIDENZIALI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA.**

**28.1 – COMPOSIZIONE**

L'AdP III<sup>A</sup> è costituito dalle aree con funzioni prevalentemente residenziali e ad esse complementari.

**28.2 – INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi di cui all'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005 s.m.i.

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

**28.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)**

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

**28.4 – FUNZIONI ESCLUSE**

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

**28.5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Modalità diretta. La modalità indiretta è richiesta ove espressamente indicato negli elaborati cartografici o nelle norme di Piano (P.A, P.L, P.R, permesso di costruire convenzionato ecc).

## 28. 6 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI

Nel comparto Ste1 (rif. Tavole P.0.1 del documento di piano oppure tavole Pre 01.a, Pre 01.b del piano delle regole) si applicano i seguenti parametri ed indici edilizi:

Indice di edificabilità If:	1,20	m.3/m.2
Indice di permeabilità IpF:	0,50	m.3/m.2
Indice di copertura IC:	max	40%
Altezza dell'edificio:	14,00	m.

Nel comparto Ste2 (rif. Tavole P.0.1 del documento di piano oppure tavole Pre 01.a, Pre 01.b del piano delle regole) si applicano i seguenti parametri ed indici edilizi:

Indice di edificabilità If:	0,90	m.3/m.2
Indice di permeabilità IpF:	0,50	m.3/m.2
Indice di copertura IC:	max	40%
Altezza dell'edificio:	9,00	m.

Nel comparto Ste3 e Ste4 (rif. Tavole P.0.1 del documento di piano oppure tavole Pre 01.a, Pre 01.b del piano delle regole) si applicano i seguenti parametri ed indici edilizi:

Indice di edificabilità If:	0,80	m.3/m.2
Indice di permeabilità IpF:	0,50	m.3/m.2
Indice di copertura IC:	max	40%
Altezza dell'edificio:	9,00	m.

*1. se gli indici e parametri edilizi dei fabbricati esistenti sono maggiori, si assume lo stato di fatto quale valore limite di riferimento;*

*2. nelle aree assoggettate a Piano di Recupero dallo strumento urbanistico previgente ove gli indici e parametri edilizi degli interventi previsti erano maggiori, si assumono detti indici e parametri edilizi quale valore limite di riferimento, con obbligo di assoggettamento dell'area a modalità attuativa indiretta;*

## 28. 7 – CESSIONI PER INTERVENTI CON MODALITA' ATTUATIVA INDIRETTA

1. Gli Interventi edilizi assoggettati a modalità attuativa indiretta devono inoltre concorrere al reperimento di aree pubbliche / di uso pubblico nella modalità indicata nell'articolo 8 delle presenti NTA, e secondo i criteri e le modalità stabilite dalle NTA del Piano dei Servizi.

2. Il P.A. n. 4 ha possibilità di essere assoggettato a "permesso di costruire convenzionato", al fine di attualizzarlo alla normativa urbanistica vigente e consentirne un iter attuativo più snello. Deve inoltre provvedere alla localizzazione delle aree di cessione ivi compresi i parcheggi, nel settore sud dell'ambito; Inoltre lo stesso deve concorrere al perseguimento dell'integrazione morfologica, materica e cromatica con l'intorno territoriale del nucleo di antica formazione; Il PA deve inoltre provvedere, ove possibile, a debito arretramento dal filo strada delle volumetrie di progetto, al fine di ottimizzare il traffico veicolare e i passaggi pedonali.

3. Il PA 6 ha possibilità di essere assoggettato a "permesso di costruire convenzionato", al fine di attualizzarlo alla normativa urbanistica vigente e consentirne un iter attuativo più snello. Il PA deve inoltre provvedere, ove possibile, a debito arretramento dal filo strada delle volumetrie di progetto, al fine di ottimizzare il traffico veicolare e i passaggi pedonali.

Art. 29 stralciato dalla Variante parziale 2019.

## **Articolo 30 – AdP V<sup>^</sup> – NTr – FABBRICATI ESISTENTI INSERITI IN AREE SOGGETTE A VINCOLO CIMITERIALE**

### **30.1 – COMPOSIZIONE**

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

### **30.2 – INTERVENTI AMMESSI**

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

### **30.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)**

Sono ammesse esclusivamente le funzioni dell'art. 7 esercitate nel fabbricato alla data di adozione del PGT, e quelle ad essa complementari.

### **30.4 – FUNZIONI ESCLUSE**

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

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

Indici di edificabilità, di permeabilità e di copertura nonché altezza degli edifici pari agli esistenti.

## **Articolo 31 - AdP VI<sup>A</sup> - Tr - ESPANSIONE DEL TESSUTO URBANO NEI COMPARTI LIBERI DA EDIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA CON FUNZIONI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.**

### **31.1 COMPOSIZIONE**

L'AdP VI<sup>A</sup>, di trasformazione urbanistica, è costituito dai comparti assoggettati a pianificazione attuativa che includono aree libere da edificazione

### **31.2 - INTERVENTI AMMESSI**

Sulle aree incluse nell'AdP VI<sup>A</sup> sono ammessi gli interventi in applicazione delle indicazioni e prescrizioni contenute nell'Allegato 01 – AdP.Tr del Documento di Piano.

## **Articolo 32 - AdP VII<sup>A</sup> - Tr - SPECIALE - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII).**

L'AdP VII<sup>A</sup> è costituito da tre comparti di trasformazioni urbanistica mediante programma integrato di intervento – PII individuati, in attuazione dell'Atto di indirizzo – Documento di inquadramento, approvato con Deliberazione del Consiglio

Comunale n. 30 del 31 agosto 2006 ai sensi dell'Art. 25 comma 7 della L.R. 12/2005 s.m.i., nella tav. P.06 e nell'allegato AdP.Tr del Documento di Piano e riportati nelle tavole PRe 01.a e PRe 01.b.

Nell'attuazione degli interventi nei tre comparti inclusi nell'AdP VII si applicano le normative del Capo I del Titolo VI della stessa LR 12/2005 s.m.i. e le indicazioni e prescrizioni contenute nelle corrispondenti schede n. 04, 05, 06 dell'Allegato 01 –AdP.Tr del Documento di Piano, integrate con quelle delle presenti NA, con particolare riferimento all'Art. 18 precedente.

## **Articolo 33 – AdP VIII<sup>A</sup> – NTr – FUNZIONI PRODUTTIVE E SERVIZI CORRELATI**

### **33.1 – COMPOSIZIONE**

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

Gli interventi edilizi di nuova costruzione devono perseguire l'obiettivo di mitigare l'impatto percettivo, morfologico e visivo dei nuovi edifici, anche mediante opere di piantumazione arborea ed arbustiva con specie autoctone e non allergeniche.

### **33.2 – INTERVENTI AMMESSI**

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

Tutte le tipologie di interventi edilizi di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005 s.m.i.

### **33.3 – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Modalità diretta, salvo ove prescritta la modalità indiretta con perimetrazione grafica sugli elaborati Pre01a - Pre01b del Piano delle Regole, con riferimento all'art. 51 delle presenti NTA.

### **33.4 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)**

**7.3.1 (prevalente)** con esclusione 7.3.1-a. attività nocive e di industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe; 7.3.2 , 7.3.3 – d., e., f. \_

Destinazione compatibili: residenziale strettamente connessa alle destinazioni principali nel limite di 1 unità abitativa per ciascuna unità immobiliare destinata alle destinazioni principali, localizzata internamente a quest'ultima o nella relativa area di pertinenza, con SL massima di 150 mq e con H massima pari a 2 piani fuori terra.

### **33.5 – FUNZIONI ESCLUSE**

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

### **33.6 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI**

Indice di permeabilità fondiaria (IPF): min 2/10;

Indice di copertura (IC): max 2/3; sono ammesse oltre tale limite esclusivamente costruzioni accessorie quali porticati, tettoie e pensiline ecc., in misura non superiore al 10% della SL destinata alla destinazione principale e, in ogni caso, non superiore a 100 mq;

Altezza dell'edificio (H): 12,00 m; altezze superiori sono consentite soltanto per speciali esigenze di lavorazione, per speciali impianti tecnologici o per l'immagazzinamento automatizzato delle merci.



### 33.7 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- a) Non sono consentite le attività industriali classificate come insalubri di prima classe dal D.M. 05.09.1994 e s.m.i. in attuazione dell'art. 216 del R.D. 27.07.1934, n.1265 e s.m.i..
- b) Per gli impianti di distribuzione dei carburanti esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso l'aumento di un tantum del 10% della SC esistente per l'ampliamento delle pensiline e dei fabbricati di servizio, subordinatamente alla riqualificazione delle superfici a verde.

## Articolo 34 – AdP IX<sup>^</sup> – NTr – AGRICOLO, PASTORALE E AGRI-TURISTICO

### 34.1 – COMPOSIZIONE

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

### 34.2 – INTERVENTI AMMESSI

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

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

Modalità di intervento: modalità diretta

### 34.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)

**7.2 (prevalente)** - 7.2 a. - b. – c, e destinazioni equiparate per legge alla destinazione agricola.

### 34.4 – FUNZIONI ESCLUSE

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

### 34.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI

Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi se preordinati alla destinazione agricola.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia che comportino ampliamento della costruzione esistente sono soggetti alle prescrizioni di cui agli articoli 59 e 60 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.





## **Articolo 35 – AdP X<sup>^</sup> – NTr – AGRICOLO E BOSCHIVO DI PROTEZIONE AMBIENTALE**

### **35.1 – COMPOSIZIONE**

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

### **35.2 – INTERVENTI AMMESSI**

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

**a.** Nelle aree individuale quali “aree boschive” dal vigente Piano di Indirizzo Forestale trovano applicazione i dettami del PIF medesimo

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

**c.** sono consentiti interventi di conservazione dei muri a secco esistenti in blocchi di pietra, di posa di protezioni temporanee delle coltivazioni e dei pascoli (recinti elettrificati e simili);

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

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

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

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

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

- altezza dell'edificio– Hm: m. 3,50

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h.2 - i tralicci delle linee elettriche, le antenne dei servizi di radio-tele-diffusione e le strutture di servizio di tutti gli impianti di rete e quelle di produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili devono formare oggetto di interventi di mimetizzazione ed essere ubicate in posizione idonea a limitarne la percezione dai punti panoramici individuati dal PGT e dai corrispondenti coni visuali.

### 35.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)

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

### 35.4 – Funzioni escluse.

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

## **Articolo 36 – AdP XI<sup>A</sup> – NTr – SPONDA LACUALE**

### **36.1 – COMPOSIZIONE**

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

### **36.2 – INTERVENTI AMMESSI**

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

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

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

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

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

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

**g.** è vietata la costruzione di nuove recinzioni e in tutti gli interventi è da assicurare l'accesso alla sponda lacuale e la sua continua percorribilità, anche con riferimento al precedente art. 10 in relazione alle caratteristiche e alle distanze delle recinzioni dai corsi d'acqua;

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

## **Articolo 37 – AdP XII<sup>A</sup> – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI IN AREE A PARCO O GIARDINO DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

### **37.1 – COMPOSIZIONE**

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

### **37.2 –INTERVENTI AMMESSI**

- a. i provvedimenti abilitativi di tutti gli interventi consentiti nell'AdP XII<sup>A</sup>, finalizzati alla conservazione e valorizzazione della qualità dell'insieme di ciascuno dei compendi immobiliari in esso inseriti, sono subordinati al parere della Commissione per il paesaggio;
- b. sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di edilizi, finalizzati alla conservazione e al miglioramento delle loro caratteristiche tipologiche e materiche, previsti dall'art.12 NA, a) di manutenzione ordinaria, b) di manutenzione straordinaria e c) di restauro e risanamento conservativo d) di ristrutturazione edilizia, e) interventi di nuova costruzione;
- c. gli interventi di nuova costruzione sono limitati al rispetto della morfologia e tipologia del fabbricato originario, con obbligo di conservazione di elementi architettonici
- d. gli interventi riguardanti le aree esterne con funzione di parco o di giardino, le costruzioni accessorie, gli elementi di arredo e decorativi e le essenze arboree e arbustive in essi esistenti è subordinata ad autorizzazione del Comune.

### **37.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)**

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

### **37.4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Modalità diretta.

### **37.5 – FUNZIONI ESCLUSE**

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

### **37.6 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI**

Indici di edificabilità, di permeabilità e di copertura nonché altezza degli edifici pari agli esistenti, salvo deroga agli stessi in applicazione degli incentivi e bonus di cui all'art. 20 delle presenti N.T.A.



## **Articolo 38 – AdP XIII<sup>a</sup> – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI NEL TESSUTO AGRICOLO E BOSCHIVO, CON FUNZIONI RESIDENZIALI E SERVIZI CORRELATI E/O DIVERSE DA FUNZIONI DI SUPPORTO ALLE ATTIVITÀ AGRO – SILVO – PASTORALI–**

### **38.1 – COMPOSIZIONE**

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

### **38.2 – INTERVENTI AMMESSI**

a. sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di edilizi, finalizzati alla conservazione e al miglioramento delle loro caratteristiche tipologiche e materiche, previsti dall'art. 27 della L.R. 12/2005 s.m.i. comma 1 lettere a), b), c), d), e) (con riferimento unicamente alla demolizione e ricostruzione), con applicazione degli indici e parametri urbanistici esistenti e possibilità di applicazione dei bonus di cui all'art. 20. Tutti gli interventi sono da sottoporre alla commissione paesaggio.

b. gli interventi di cui al precedente punto devono concorrere al richiamo delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche dell'edificio esistente o delle sue parti;

c. Aree esterne adiacenti ai fabbricati: per gli interventi riguardanti le aree esterne ai fabbricati, compreso l'eventuale taglio dei boschi, viene richiamata in toto la normativa del Piano di Indirizzo forestale (P.I.F.) della Comunità Montana Valli del Verbano, che regola gli interventi e le prescrizioni relative.

d. Tipologia, struttura, coperture: La tipologia, la struttura e la copertura degli edifici deve essere coerente con quella tradizionale delle baite degli alpeggi e dei capanni e dei roccoli delle Prealpi Varesine; Sono vietate le coperture piane;

e. Servizi e accessibilità: le costruzioni devono essere totalmente autonome sotto il profilo dell'accessibilità dalla rete delle strade pubbliche, dei consumi energetici e di tutti i servizi, fermo restando che nessun obbligo di fornitura di servizi pubblici è in capo al Comune; Sono ammessi, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici, gli interventi di potenziamento e di realizzazione degli impianti di rete e di potenziamento delle reti dei servizi esistenti, degli impianti tecnologici necessari per la fornitura dei servizi pubblici e di quelli per la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili; la localizzazione del tracciato delle nuove linee aree di media e alta tensione di trasporto di energia elettrica è da prevedersi in relazione alla morfologia della parte del territorio in cui si collocano, mitigandone l'impatto con il paesaggio delle aree interessate. I cavi delle linee elettriche di bassa tensione di allacciamento alla rete esistente e quelli delle linee telefoniche devono essere preferibilmente canalizzati e interrati. I tralicci delle linee elettriche, le antenne dei servizi di radio-tele-diffusione e le strutture di servizio di tutti gli impianti di rete e quelle di produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili devono formare oggetto di interventi di mimetizzazione ed essere ubicate in posizione idonea a limitarne la percezione visiva.

### **38.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)**

Sono ammesse esclusivamente le funzioni **7.5 residenziale prevalente** e quelle di servizio alla residenza.

### **38.4 – FUNZIONI ESCLUSE**

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

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

Indici di edificabilità, di permeabilità e di copertura nonché altezza degli edifici pari agli esistenti, salvo deroga agli stessi in applicazione dei dettami dell'art. 20.

## **Articolo 39 – ADP XIV<sup>^</sup> – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI FABBRICATI RUSTICI ESISTENTI NEL TESSUTO AGRICOLO E BOSCHIVO**

### **39.1 – COMPOSIZIONE**

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

### **39.2 – INTERVENTI AMMESSI**

**a.** previo parere della Commissione per il paesaggio, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi edilizi finalizzati alla conservazione e al miglioramento delle loro caratteristiche tipologiche e materiche in ordine alla loro valenza storica, culturale, identitaria, a) di manutenzione ordinaria, b) di manutenzione straordinaria e c) di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., d) di ristrutturazione edilizia, e) interventi di nuova costruzione con le limitazioni sotto elencate;

**b.** gli interventi di nuova costruzione sono limitati alla ricostruzione del fabbricato nel caso di demolizione totale, sul medesimo sedime, e con le medesime caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche dell'edificio esistente

**c.** Modalità di attuazione. E' richiesta la modalità di attuazione indiretta quando l'area di intervento sia da dotare di tutti i servizi di rete, d'obbligo e a totale cura e spese dell'avente titolo in subordine al recupero funzionale del fabbricato esistente con l'attribuzione della funzione 7.5 residenziale prevalente, e negli interventi di nuova costruzione come definiti nel presente articolo; E' prevista la modalità indiretta per tutte le altre tipologie di intervento.

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

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

**c.3** - gli interventi di ampliamento previsti dall'art. 20 delle presenti NA, sono ammessi esclusivamente quando la parte del fabbricato in ampliamento risulta integrata, sotto i profili tipologico e materico, con il fabbricato esistente

**c.4**

Qualsiasi intervento proposto dovrà essere verificato con lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica le cui norme tecniche, la carta di fattibilità e la carta dei vincoli, hanno carattere prevalente rispetto alle altre norme indicate negli atti del P.G.T.

### **39.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)**

E' ammessa la funzione **7.5 residenziale**,



#### **39.4 – FUNZIONI ESCLUSE**

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

#### **39.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI**

Indici di edificabilità, di permeabilità e di copertura nonché altezza degli edifici pari agli esistenti, salvo deroga agli stessi in applicazione dei dettami dell'art. 20.

## **Articolo 40 – AdP XV<sup>^</sup> – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI CON FUNZIONI TURISTICHE E TURISTICO - RICETTIVE**

### **40.1 – COMPOSIZIONE**

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

### **40.2 – INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammessi gli interventi edilizi di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005 s.m.i. comma 1 lettere a), b), c), d), e).

Modalità di attuazione: Modalità diretta per tutte le tipologie di interventi edilizi ad eccezione degli interventi di nuova costruzione assoggettati a modalità indiretta, con obbligo di reperimento della differenza di parcheggi pubblici come da art 8 delle presenti NTA, eventualmente monetizzabile.

Tutti gli interventi dovranno concorrere al mantenimento della coerenza morfologica, architettonica e materica dei fabbricati esistenti e di quelli insistenti nell'intorno territoriale.

### **40.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)**

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

### **40.4 – FUNZIONI ESCLUSE**

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

### **40.5 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI**

Indici di edificabilità, di permeabilità e di copertura nonché altezza degli edifici pari agli esistenti, salvo deroga agli stessi in applicazione dei dettami dell'art. 20, ove previsto.

.  
. .  
. .  
. .  
. .  
. .  
. .

## **Articolo 41 – ADP XVI<sup>A</sup> – NTr – RETICOLO IDRICO PRINCIPALE**

### **41.1 – COMPOSIZIONE**

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

### **41.2 – INTERVENTI AMMESSI**

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

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

Fiume Tresa

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

Torrente Margorabbia

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

Torrente San Giovanni

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

Altri corsi d'acqua

- distanze prescritte dallo Studio idrogeologico (reticolo idrico minore)

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

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

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

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

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

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



### 41.3 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### a. opere idrauliche e di difesa idraulica

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

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

#### b. scarichi dei reflui

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

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

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

#### c. sistemazioni a verde

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

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

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

#### d. accessi esistenti alle sponde dei corpi idrici

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

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

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

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

## **Articolo 42 – AdP XVII<sup>a</sup> – NTr – SUPERFICIE STRADALE GENERICA (COMPENSIVA DI STRADE STATALI, REGIONALI, PROVINCIALI, COMUNALI E SECONDARIE)**

### **42.1 – COMPOSIZIONE**

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

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

### **42.2 – INTERVENTI AMMESSI**

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

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

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

---

## **Articolo 43 – AdP XVIII<sup>a</sup> – NTr – FERROVIA**

### **43.1 – COMPOSIZIONE**

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

### **43.2 – INTERVENTI AMMESSI**

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

---

## **Articolo 44 – AdP XIX<sup>a</sup> – NTr – Standard e Servizi**

### **44.1 – COMPOSIZIONE**

E' l'AdP comprendente le aree e le costruzioni pubbliche e con destinazione pubblica previste dal PGT, aventi funzione principale 7.7 *Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale*, individuate negli elaborati grafici del presente PRe (in particolare parcheggi, verde pubblico, tempo libero, gioco e sport, servizi sanitari, servizi

assistenziali, servizi religiosi, ecc.) e gli edifici sede dei servizi pubblici e privati di interesse generale (sedi di uffici di enti pubblici e di diritto pubblico, di servizi pubblici, di servizi finanziari, bancari, assicurativi, ecc.).

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

#### **44.2 – INTERVENTI AMMESSI**

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

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

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

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

**e.** i parametri e gli indici edilizi per la costruzione o di ampliamento di nuovi fabbricati destinati a servizi è determinata sulla base del progetto corrispondente, da approvarsi con deliberazione del competente Organo del Comune

---

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

#### **45.1 – COMPOSIZIONE**

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

#### **45.2 – INTERVENTI AMMESSI**

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

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

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

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

### **Articolo 46 – VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI**

#### **46.1 – DISPOSIZIONI DI LEGGE E NORMATIVE PRINCIPALI DI RIFERIMENTO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



-

#### 46.4 – VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

Nel Comune di Germignaga sono da considerare soggetti a **vincolo di tutela paesaggistica e ambientale** ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 46.5 – SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEGLI AMBITI DI RILEVANZA NATURALISTICA

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

- il lago, i fiumi, i torrenti e il reticolo idrico minore;
- le zone umide e le loro aree di espansione stagionale;

- le aree boschive e di rimboschimento;
- le formazioni di vegetazione ripariale
- gli argini minori
- le aree di ripristino naturalistico - ambientale;
- la rete ecologica interconnessa con quella dei parchi urbani e quella provinciale.

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

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

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

#### **46.6 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL VERDE**

*Il PGT tutela e valorizza il sistema verde nella sua interezza, in funzione di valorizzazione paesaggistica, ambientale, fruitiva e produttiva e persegue il*

*miglioramento delle condizioni ecologiche e ambientali del territorio mediante la conservazione del verde prativo e delle aree boscate, la cui diminuzione è sempre da compensare con nuove piantumazioni.*

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

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

**a. Definizione**

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

**b. Composizione**

Sono spazi aperti:

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

## 46.6 – TUTELA DEL VERDE NELLE AREE EDIFICATE

### 46.7.1 - Protezione degli alberi

- a. sono oggetto di protezione gli alberi con una circonferenza del tronco di almeno 80 cm., misurata all'altezza dal suolo di m. 1,00;
- b. quando l'attaccatura della chioma è inferiore a m. 1,00, la misurazione viene effettuata immediatamente sotto di essa; nel caso di alberi con più tronchi, si misura la somma delle circonferenze dei singoli tronchi;
- c. non sono soggetti alle presenti prescrizioni gli alberi da frutto, a eccezione di Noci e Castani, nonché gli alberi e gruppi di alberi per i quali sono state stabilite particolari forme di protezione in base alle normative vigenti;
- d. nell'applicazione della presente normativa è vietato rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale la struttura degli alberi protetti;
- e. sono ammesse le periodiche attività di manutenzione e conservazione del verde, nel quadro della normale gestione di vivai, giardini e di aree a verde pubblico, nonché il taglio dei boschi regolarmente autorizzato;
- f. sono sempre permessi gli interventi improrogabili per l'allontanamento di un pericolo immediato, che devono essere subito notificate al Comune.
- g. si considera danneggiamento ai sensi del paragrafo precedente il disturbo alle radici, in particolare mediante:
  - 1) pavimentazione dell'area circostante agli alberi con manto impermeabile (asfalto, calcestruzzi, ecc.);
  - 2) scavi o ammassi di materiali;
  - 3) deposito o versamento di sali, oli, acidi;
  - 4) fuoriuscita di gas ed altre sostanze da condutture;
- h. i precedenti punti a) e b) non si applicano agli alberi ai lati delle strade pubbliche, quando si adottino specifiche precauzioni per evitarne la morte.
- i. il Comune può prescrivere che il proprietario di un lotto adotti determinate misure per la cura, conservazione e difesa degli alberi, come previsto dalla presente normativa; ciò vale in particolare quando si devono predisporre od eseguire misure edilizie o che il proprietario consenta l'esecuzione di determinati interventi di cura e conservazione di alberi protetti che il proprietario stesso non è in grado di eseguire.

### 46.7.2 - Eccezioni ed esenzioni

Alle prescrizioni contenute al comma 7.1 sono ammesse eccezioni quando:

- a. il proprietario dell'area sia obbligato a rimuovere o a modificare l'ubicazione degli alberi in base a prescrizioni di diritto pubblico e non possa esimersi dal rispetto dell'obbligo;
- b. per l'esecuzione di interventi sulle aree ricadenti nel campo di applicazione della presente normativa, la cui attuazione comporti la rimozione o spostamento, la distruzione o il danneggiamento degli alberi protetti, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune specifica autorizzazione corredata da planimetria recante l'indicazione della ubicazione degli alberi esistenti, della loro specie, delle circonferenze del tronco e della chioma e l'indicazione delle variazioni previste; il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere favorevole della Commissione per il paesaggio;
- c. il soggetto avente titolo che, in carenza dell'autorizzazione prescritta al punto b. o in violazione delle prescrizioni in essa contenute, rimuove, distrugge, o danneggia gli alberi protetti o modifica in modo essenziale la loro struttura è punito con una ammenda di importo compreso tra €. 100,00 e €. 500,00, salva l'applicazione delle disposizioni di legge e normative vigenti in materia di maggiore danno ambientale e fermi restando i diritti dello stesso proprietario al risarcimento del danno effettivo causato alle culture arboree da parte di terzi privi del corrispondente titolo di

---

## **46.7 – VARCHI ECOLOGICI PERIMETRATI DALLA C.M. VALLI DEL VERBANO**

### 46.7.1 - Deliberazione Assembleare di Comunità Montana n. 15/2014

Si richiama integralmente la Deliberazione Assembleare di Comunità Montana n. 15/2014 con la quale è stato approvato il documento "Disciplina della procedura di Valutazione di Incidenza semplificata nel territorio della Comunità Montana Valli del Verbano, ai sensi della D.g.r. n. 7/14106 del 08.08.2003 e s.m.i." e con il quale si estende la procedura di Valutazione di incidenza alle aree di varco ecologico, in quanto costituenti il principale strumento per garantire la connessione funzionale tra gli ambienti naturali e semi naturali presenti sul territorio.

### 46.7.2 – Il varco ecologico n. 5 "Margorabbia".

1. Il territorio comunale è parzialmente interessato dal varco ecologico n. 5 "Margorabbia".
2. Entro tale areale si richiamano integralmente i disposti della Deliberazione sopra citata. E' fatto divieto (salvo per interventi di preminente interesse pubblico non diversamente localizzabili) di:
  - Realizzare nuove edificazioni e costruzioni di diversa natura che possano interferire con la libera circolazione della fauna selvatica, ivi comprese le costruzioni per l'attività agricola di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005 s.m.i.;
  - Realizzare manufatti quali muretti, recinzioni e nuove pavimentazioni;
  - Eseguire interventi su strade e sentieri esistenti che comportino la realizzazione di nuovi tratti di muratura, realizzazione di tratti di protezione laterale, realizzazione di piazzole di scambio e di sosta;
  - Installazione di pannelli solari a terra
3. Entro tale areale si estende la procedura di Valutazione di incidenza alle aree di varco ecologico, in quanto costituenti il principale strumento per garantire la connessione funzionale tra gli ambienti naturali e semi naturali presenti sul territorio, secondo i dettami della citata Deliberazione.

## Articolo 47 – FASCE DI RISPETTO IN GENERE

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

### 47.1 – ELENCO

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

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

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

### 47.2 – FASCE DI RISPETTO STRADALE - Rs

#### 47.2.1 Composizione

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

#### 47.2.2 Interventi ammessi

- gli interventi ammessi all'interno delle fasce di rispetto stradale sono quelli indicati all'art. 31.3 NA, oltre alle modifiche o ampliamenti degli edifici esistenti, ammessi in applicazione delle norme di ciascun Ambito di Paesaggio, quando non determinano riduzione delle distanze esistenti tra edificio e ciglio stradale (prosecuzione di allineamenti esistenti, ampliamenti retrostanti allineamenti esistenti, sopralzi su allineamenti esistenti); la piantumazione delle fasce di rispetto e le eventuali recinzioni all'interno di esse, comunque a distanza non minore di m. 3,00 dal ciglio stradale, dovranno essere autorizzate dall'ente gestore della strada.

### 47.3 – FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA - Rf

#### A. Riferimenti

Ai sensi della Legge 12 novembre 1968 n° 1202 e del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753, è istituita la fascia di rispetto ferroviario lungo la linea ferroviaria che interessa il territorio comunale.

#### B. Disposizioni

Entro m 30,00 dalla più vicina rotaia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe concesse dall'art. 60 del suddetto decreto.

Entro la fascia di rispetto ferroviario è fatto obbligo di mantenere i fabbricati esistenti in condizioni di assoluta sicurezza.

La nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti al nullaosta dell'ente gestore della ferrovia.

Le fasce di rispetto ferroviario perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria, non generando in tal modo vincoli pre - espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612.

#### **47.4 - FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI**

Gli interventi di costruzione, potenziamento e manutenzione degli elettrodotti (tralicci, catenarie, impianti, strutture, ecc.) e quelli riguardanti le opere nei corpi idrici per la produzione di energia elettrica (dighe, argini, briglie, chiuse, ecc.) sono regolati dalle specifiche disposizioni di legge e normative ad essi riferite, ferma restando la necessità di mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale delle opere corrispondenti.

Le modalità di calcolo delle fasce di rispetto per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti sono stabilite dalle normative della legge 22 febbraio 2001, n.36, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e del DM n. 32618 del 29 maggio 2008, G.U. 156/2008, Supp. Ordinario n. 160; la distanza delle costruzioni dalle linee elettriche deve essere applicata anche alla vegetazione.

#### **47.5 - FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI RADIOTELECOMUNICAZIONE**

L'installazione e l'esercizio degli impianti di comunicazione radiofonica, televisiva e telefonica è regolato dalle disposizioni della legge 22 febbraio 2001, n.36, della Legge Regionali, 11 maggio 2001, n. 11, dal regolamento Regionale 19 novembre 2001, n. 6 e del D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 – Codice delle comunicazioni elettriche.

La fascia di rispetto si determina sulla base del valore dell'impatto del campo elettromagnetico sulle costruzioni.

Sono di competenza del Sindaco i provvedimenti in ordine all'adeguamento e al risanamento degli impianti sulla base degli accertamenti effettuati dall'ARPA.

##### **47.3.1- Elettrodotti**

Gli interventi di costruzione, potenziamento e manutenzione degli elettrodotti (tralicci, catenarie, impianti, strutture, ecc.) e quelli riguardanti le opere nei corpi idrici per la produzione di energia elettrica (dighe, argini, briglie, chiuse, ecc.) sono regolati dalle specifiche disposizioni di legge e normative ad essi riferite, ferma restando la necessità di mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale delle opere corrispondenti.

Le modalità di calcolo delle fasce di rispetto per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti sono stabilite dal DM 29 maggio 2008, la distanza delle costruzioni dalle linee elettriche deve essere applicata anche alla vegetazione.

Le prescrizioni specifiche relative agli elettrodotti sono recepite nel Piano dei Servizi.

#### **47.6 - FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI**

La distanza minima delle costruzioni dall'asse dei gasdotti è stabilita sulla base delle norme in materia di sicurezza; ogni intervento nelle aree ai lati delle tubazioni, degli impianti e delle loro strutture di servizio deve essere autorizzato dagli Enti proprietari dell'impianto.

Le fasce di rispetto dei gasdotti perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza, e sono da determinarsi in relazione alle caratteristiche dell'impianto e della rete.

#### **47.7 - FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI A USO IDROPOTABILE**

Le fasce di rispetto degli impianti di captazione delle acque destinate al consumo umano sono indicate nello Studio geologico di supporto del PGT e negli elaborati grafici del Piano dei Servizi.

Ai sensi delle disposizioni di legge e delle normative vigenti (Circolare R.L. 38/SAN/83 e del Decreto Presidente della Repubblica 24 maggio 1988 n° 236), non possono essere insediate attività che possano disperdere nel sottosuolo sostanze inquinanti.

Sono comprese tra le attività vietate anche quelle residenziali qualora non sia possibile l'allacciamento a un sistema di raccolta delle acque reflue.

#### **47.8 – FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

Nel PSe è prevista un'area di rilevante superficie destinata alla protezione dell'impianto di depurazione delle acque reflue ubicato sul confine Nord con il territorio del Comune di Luino, come richiesto dal Consorzio.

Sulle aree circostanti al compendio di quelle sede dell'impianto è stabilita la fascia di rispetto minima di m. 100,00 misurata perpendicolarmente ai lati dell'area e radialmente rispetto agli spigoli dell'area.

All'interno della fascia di rispetto dell'impianto di depurazione non è ammessa alcuna attività con permanenza di persone né alcuna trasformazione del suolo, salvi gli interventi necessari per il potenziamento dell'impianto esistente e di mitigazione ambientale.

#### **47.9 – FASCE DI RISPETTO DEI CORSI IDRICI**

Ai sensi del Testo Unico 25 luglio 1904 n° 523, e della Legge n. 20/1968 e successive modifiche e integrazioni e delle normative regionali vigenti, la fascia di rispetto fluviale ha lo scopo di impedire le costruzioni sugli argini e sulle sponde dell'alveo dei corsi d'acqua. Salva la puntuale applicazione delle prescrizioni dello studio idrogeologico, parte integrante del PGT, entro una fascia di m 4,00 dalla sponda sono vietate le piantagioni e i movimenti di terra; entro m 10,00 dalla sponda sono vietate costruzioni di ogni genere, con esclusione delle costruzioni di interesse demaniale.

La verifica della fascia di rispetto considerata dal presente articolo, stante la mutabilità dei corsi d'acqua rispetto alle indicazioni riportate sugli elaborati grafici del PGT e dello Studio idrogeologico, derivate dal rilievo aerofotogrammetrico, compete al Responsabile del procedimento, sulla base del rilievo plani altimetrico allegato al progetto e di riscontri in loco.

— — —

### **Articolo 48 – PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) E FATTIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO**

#### **48.1 – FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

Nello Studio Geologico di supporto del PGT, redatto ai sensi della L.R. N. 41/1997 e s.m.i., e negli allegati grafici del presente PRe sono individuate negli ambiti territoriali, con riferimento alla Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano, le classi di fattibilità geologica 1 (fattibilità geologica senza particolari limitazioni), 2 (fattibilità geologica con modeste limitazioni), 3 (fattibilità geologica con consistenti limitazioni) e 4 (fattibilità geologica con gravi limitazioni).



Le indicazioni e le prescrizioni particolari, contenute nello Studio Geologico medesimo e nei suoi aggiornamenti approvati dal Comune, si intendono totalmente recepite nel PRe come parte integrante e sostanziale delle presenti NA, ancorché non trascritte.

#### **48.2 – AREE INCLUSE NEL VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico tutti gli interventi sono subordinati all'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30 Dicembre 1923 n° 3267.

Nelle predette zone sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione:

- a. su tutte le aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento;
- b. su tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvione o comunque che presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

#### **48.3 – COMPONENTE SISMICA**

Il territorio del Comune di Germignaga è classificato dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e successive modifiche nella zona sismica 4 (bassissima sismicità).

Il Comune di Germignaga ha provveduto ad adeguare lo Studio geologico alla componente sismica ai sensi dei criteri emanati dalla Regione Lombardia con D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566, come previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

## **Articolo 49 – AREE ED ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA, AMBIENTALE ED ECOLOGICA**

### **49.1 – INDIVIDUAZIONE**

Ferma restando l'individuazione delle Classi di sensibilità paesaggistica del territorio, definite nell'Art. 25.4 precedente e individuate nella Tav. S.Pae, gli elementi di interesse geomorfologico, naturalistico, ecologico, agricolo, storico, architettonico e le vedute paesaggistiche sensibili, sono indicati nel DP.

Il PRe regola le attività consentite negli AdP di valore paesistico e ambientale, e nelle parti del territorio in cui sono apposti vincoli specifici, con particolari norme di salvaguardia e di tutela, che si integrano con quelle previste dagli strumenti di pianificazione territoriale della Regione Lombardia e della Provincia di Varese e dal piano di indirizzo forestale – PIF della ex - Comunità Montana delle Valli del Luinese (attuale Valli del Verbano).

### **49.2 – AMBITI DI PAESAGGIO DI PROTEZIONE AMBIENTALE - VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI**

Come anche prescritto ai precedenti Artt. 25 e 46, sono da tutelare le seguenti categorie di beni paesaggistici, ambientali ed ecologici, individuate negli elaborati grafici del PGT:

- a) ambiti ed elementi del sistema geomorfologico montano, del Lago Maggiore, del Fiume Tresa, del Torrente Margorabbia e del Torrente San Giovanni;
- b) ambiti degli altri corsi d'acqua di interesse paesaggistico-ambientale (fosso Mondiscia e canalizzazioni delle zone Premaggio, Pradazzi e Mirandola)
- c) ambiti di rilevanza naturalistica;
- d) ambiti ed elementi del paesaggio agrario;
- e) elementi storico – architettonici – testimoniali;
- f) sistema del verde di rilevanza paesaggistica;
- g) punti panoramici e vedute sensibili.

### **49.3 – Norme generali di tutela**

- a. gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare gli elementi fondamentali che strutturano il paesaggio ed in particolare devono salvaguardare le visuali paesaggistiche, gli elementi geomorfologici, di rilevanza ecologico-ambientale, le sponde dei corsi d'acqua, i monumenti naturali, le zone umide, le architetture e i manufatti rurali, i monumenti architettonici, i parchi e i giardini storici, gli edifici di archeologia industriale, gli edifici e i manufatti di archeologia militare, i manufatti idraulici, la viabilità storica, le strade alzaie;
- b. gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i caratteri tipologici, le forme, i colori e i materiali costruttivi del contesto territoriale in cui sono inseriti, per la conservazione delle sue caratteristiche storico - documentarie;
- c. gli interventi edilizi e quelli di realizzazione di infrastrutture pubbliche e private nelle aree tutelate devono porsi come riferimento la tutela del paesaggio e prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico, mediante l'impiego di tecniche di mitigazione e uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e permeabili, quando tecnicamente possibile, per le parti di pavimentazione;
- d. in tutte le aree di intervento sono da progettare sistemi di raccolta e accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili sia nelle nuove costruzioni sia nel caso di riqualificazione dei fabbricati esistenti e delle aree di loro pertinenza, al fine del risparmio e recupero della risorsa idrica, in esecuzione del Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n.2.

#### 49.4 – NORME SPECIFICHE DI TUTELA NEGLI AdP IX<sup>A</sup>, X<sup>A</sup>, XI<sup>A</sup>, XII<sup>A</sup>, XIII<sup>A</sup>, XIV<sup>A</sup>, XV<sup>A</sup> e XVI<sup>A</sup>

Negli ambiti di paesaggio sopra elencati, ferme restando le normative del PIF della ex - Comunità Montana delle Valli del Luinese (attuale Valli del Verbano) e quelle di legge in materia ambientale, sono vietati:

- a. l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo ad esclusione della segnaletica stradale e turistica; per quelli esistenti non conformi all'apposito studio del Comune deve essere prevista la graduale dismissione;
- b. la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali in genere in tutti gli AdP tutelati dal presente comma 4. e di materiali non agricoli negli AdP IX<sup>A</sup> e X<sup>A</sup>;
- c. i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno, fatte salve le opere di recupero ambientale;
- d. l'apertura di cave e di impianti di smaltimento dei rifiuti;
- e. la costruzione di nuovi impianti per la telefonia mobile, fermo restando che negli interventi riguardanti gli impianti esistenti devono essere previsti elementi di mitigazione paesaggistica.

#### 49.5 – VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL VERDE IN FUNZIONE DI TUTELA PAESAGGISTICA

Ferma restando l'applicazione delle norme del precedente Art. 46.6 e 46.7, al fine della valorizzazione del sistema del verde in funzione di tutela paesaggistica, ambientale e della sua migliore fruizione, tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, gli interventi edilizi e quelli di realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale o privati riguardanti il "verde" sono subordinati al parere della Commissione per il paesaggio, anche in relazione alla valutazione del miglioramento delle condizioni ecologiche e ambientali del contesto territoriale interessato, con le seguenti prescrizioni:

- a. ricerca di un rapporto equilibrato tra le parti urbanizzate e gli spazi aperti assunti come elemento prioritario del modello insediativo finalizzato alla tutela del paesaggio locale e conservazione, incremento e riqualificazione del verde negli spazi urbanizzati come tessuto connettivo di collegamento;
- b. promozione dell'uso dell'elemento vegetale per interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica al fine di mantenere spazi a verde interni all'area urbanizzata, integrati con spazi verdi circostanti di connessione alle aree agricole e boschive e alla fascia delle sponde dei corpi idrici;
- c. mantenimento della connessione tra le varie tipologie di spazi aperti locali con i corridoi ecologici di livello provinciale, attraverso la conservazione dei sistemi esistenti e la promozione di quelli di progetto idonei veicolare biodiversità, anche attraverso aree con livelli biologici differenziati, quali viali alberati, aiuole, piccoli giardini, fasce di rispetto di infrastrutture, ecc.
- d. divieto di costruzione di nuove strade negli AdP IX<sup>A</sup> e X<sup>A</sup>, salvo sentieri tagliafuoco o percorsi vita mediante intervento pubblico, ed eventuale realizzazione di percorsi al servizio dell'attività agricola o di coltivazione del bosco mediante riqualificazione e utilizzazione dei tracciati stradali storicamente esistenti, con divieto dell'uso di materiali impermeabili (asfalto, bitumi, cemento, materiali di recupero o provenienti da demolizioni ai fini della costipazione del fondo stradale, ecc.), salva la possibilità di realizzazione di "strade bianche" o con piano stradale in acciottolato posato su sabbia. \_ \_ \_

## **TITOLO IV – NORME FINALI E TRANSITORIE**

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

a. Negli edifici esistenti che, in relazione alla destinazione d'uso posseduta o alla funzione in essi esercitata, risultano in contrasto con la disciplina dell'Ambito di paesaggio del PGT in cui ricadono, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico e tecnologico.

b. Negli edifici indicati al precedente punto a. sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia quando esclusivamente finalizzati al loro adeguamento alle previsioni del PGT per l'AdP in cui sono collocati, con applicazione delle presenti NA.

### **Articolo 51 – PROGRAMMI INTEGRATI E PIANI URBANISTICI ATTUATI (PII – PL – PR) APPROVATI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PGT VARIANTE 2018**

a. Le previsioni e le modalità di esecuzione degli interventi edilizi e di realizzazione dei servizi dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento definitivamente approvati in data antecedente alla data di avvio del procedimento del PGT Variante 2018 conservano la loro efficacia, anche se in contrasto con esso, sino alla scadenza del termine di validità della corrispondente convenzione regolarmente stipulata, fermo restando che alla scadenza del periodo di efficacia le aree incluse nel comparto interessato sono soggette ai dettami normativi della L.R. 12/2005 s.m.i. art. 93, escluse le aree dell'AdP VII – funzioni produttive e servizi correlati, in cui continuano ad applicarsi i parametri e gli indici urbanistici del PL industriale approvato, non quale proroga dello stesso ma quale nuovo P.A. di previsione dello strumento urbanistico vigente con i medesimi indici e parametri urbanistici.

b. nel caso alla stessa data di adozione del PGT Variante 2018 lo schema di convenzione sottoscritto dal soggetto attuatore non risulti ancora tradotto in formale atto regolarmente stipulato, o non sia più possibile la proroga di cui al precedente punto a), o lo stesso strumento sia oggetto di nuova convenzione, il progetto del PA o del PII, ad eccezione dei P.A. dell'AdP VII – funzioni produttive e servizi correlati, deve essere adeguato alle previsioni e prescrizioni del nuovo strumento urbanistico, ovvero con i parametri ed indici indicati nelle relative schede presenti nelle NtA del DdP o del PdR, ad eccezione delle previsioni di dotazione di aree pubbliche, ora definite dall'art. PsE 4 delle NTA del Piano dei Servizi, e con mantenimento dell'eventuale ulteriore onere qualitativo come da "Atto di indirizzo – Documento di inquadramento" approvato con Deliberazione del consiglio Comunale n. 30 del 31 agosto 2006.