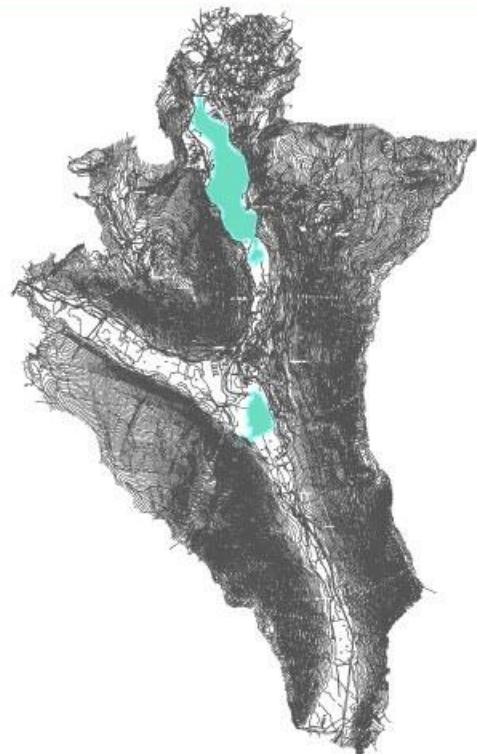


COMUNE DI VALGANNA
Provincia di Varese



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE 2023**

**PIANO DELLE REGOLE
APPROVAZIONE**

1. QUADRO CONOSCITIVO DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E STORICHE
2. NORMATIVA DI ATTUAZIONE
3. CENSIMENTO DEI CENTRI STORICI E NORMATIVA SPECIFICA

2. NORMATIVA DI ATTUAZIONE

Il redattore
Dott. p.t. Marco Meurat

Il consulente
Dott. p.t. Raffaele Pietro Pisani

MARZO 2024
ADOZIONE

PIANO DELLE REGOLE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

Piano di Governo del Territorio del Comune di Valganna

Sommario

Art. 1 Piano di Governo del Territorio	3
Art. 2 Contenuti e obiettivi del P.G.T.....	3
Art. 3 Le previsioni e le prescrizioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del relativo Piano Paesistico	3
Art. 4 Le previsioni e le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese (PTCP)	3
Art. 5 Le previsioni e le prescrizioni del Piano della Comunità Montana del Piambello	3
Art. 6 Le previsioni e le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Piano Regionale del Campo dei Fiori	4
Art. 7 La documentazione del PGT e la cartografia illustrativa	4
Art. 8 Definizioni parametri e indici urbanistici	5
Art. 9 - Usi	11
Art. 10 Cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari.....	13
Art. 11 Strumenti di pianificazione attuativa	14
Art. 12 Intervento edilizio diretto	16
Art. 13 Opere di urbanizzazione	16
Art. 14 Oneri di urbanizzazione	17
Art. 15 Parcheggi.....	17
Art. 16 Edificabilità delle aree	18
Art. 17 Tipologie di intervento edilizio	19
Art. 17.bis Rigenegrazione urbana	19
Art. 18 - Classificazione delle zone.....	21
Art. 19 - Zona A Nuclei antichi e aree adiacenti di protezione.....	23
Art. 20 - Parchi e giardini storici	25
Art. 21 ZONE B1 - Residenziali di completamento	26
Art. 22 Zone B2 - Residenziali di contenimento allo stato di fatto.....	29
ART. 23 ZONE C - Residenziale di espansione con piano attuativo.....	31
Art. 24 ZONE AA - ATTREZZATURE ALBERGHIERE	33

Art. 25	ZONA AT - ATTREZZATURE TURISTICHE	34
ART. 26	ZONA VP - VERDE PRIVATO VINCOLATO	35
ART. 27	ZONE D1 - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESISTENTE	37
ART. 28	ZONE D2 - INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE	38
ART. 29	ZONE D3 - COMMERCIALE	38
Art. 30	ZONE E - AGRICOLE E BOSCHIVE	39
ART. 31	ZONA F - ATTREZZATURE SOCIALI, STANDARDS	41
Art. 32	ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO	42
ART. 33	FASCE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE - INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITA' - LINEE DI ARRETRAMENTO DELLA EDIFICAZIONE	43
ART. 34	ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE	43
ART. 35	ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	43
ART. 36	RECINZIONI	44
ART. 37	ILLUMINAZIONE ESTERNA. INQUINAMENTO LUMINOSO	44
Art. 38	PROTEZIONE DA CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI, ELETTROMAGNETICI	44
Art. 39	PRESCRIZIONI IGienICO SANITARIE	45
Art. 40	ELENCO DEI VINCOLI DERIVANTI DA NORMATIVE E PRESCRIZIONI DIVERSE	45
Art. 40bis	NORMATIVA GEOLOGICA E PREVISIONI DI PIANO	46
NORMATIVA RETE ECOLOGICA COMUNALE - REC		46
Art. 41	NORME GENERALE PER LA COSTRUZIONE E PRESERVAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE - REC	46
Art. 42	NORME PER LE AZIONI DI RIMBOSCHIMENTO E POTENZIAMENTO DI FASCE ED AREE BOScate, FILARI	47
Art. 43	CRITERI PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI BOSCHI, FASCE BOScate E FILARI	47
Art. 44	QUALITA' E PROVENIENZA DEI NUOVI IMPIANTI	49
Art. 45	SESTO DI IMPIANTO	49
Art. 46	FASI DELL'INTERVENTO D'IMPIANTO	50
Art. 47	CREAZIONE DI FASCE VERDI (FILARI E FASCE BOScate)	50
Art. 48	CREAZIONE DI TAPPETI ERBOSI NATURALIFORMI	50
Art. 49	CURE COLTURALI MANUTENTIVE DEGLI IMPIANTI	51
Art. 50	COMPENSAZIONE BOSCHIVA	52
Art. 51	NORME PER LE AZIONI DI RIMBOSCHIMENTO E POTENZIAMENTO DI FASCE ED AREE BOScate, FILARI	52
Art. 52	PRESCRIZIONI GENERALI DI CANTIERE - RETE NATURA 2000	53

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VALGANNA

Art. 1 Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Valganna è secondo la legge Regionale n. 12/2005 articolato in tre parti:

- 1.1 Documento di Piano
- 1.2 Piano dei servizi
- 1.3 Piano delle Regole

LA presente ‘Normativa di Attuazione’ è parte del Piano delle Regole.

Art. 2 Contenuti e obiettivi del P.G.T.

Nel territorio Comunale hanno notevole rilievo l’ambiente, il paesaggio della valle con i luoghi di Ganna e di Ghirla, i corsi d’acqua e le torbiere, i monumenti e in particolare l’abbazia di Ganna, Ghirla, Mondonico, Boarezzo, oltre a presenze storiche edificate minori.

Il PGT si propone la conservazione la difesa e la conservazione di questo patrimonio e stabilisce le modalità e le condizioni che devono essere rispettate per i nuovi interventi di edificazione o di modifica dell’esistente consentiti.

Art. 3 Le previsioni e le prescrizioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del relativo Piano Paesistico

Il PTR è stato approvato dal Consiglio Regionale delle Lombardia il 19 gennaio 2010 ed ha acquistato efficacia il 17 febbraio 2010.

Il PGT rispetta le previsioni del PTR.

Art. 4 Le previsioni e le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato con Delibera P.V. n. 27 in data 11/04/2007. L’avviso di definitiva approvazione del piano è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - serie inserzioni e concorsi n. 18 del 02/05/2007: ai sensi dell’art. 17, comma 10, L.R. 12/2005 il PTCP ha acquistato efficacia. Il PGT rispetta le previsioni e prescrizioni del PTCP.

Art. 5 Le previsioni e le prescrizioni del Piano della Comunità Montana del Piambello

Il P.G.T. rispetta le previsioni del Piano di Indirizzo Forestale vigente della Comunità Montana del Piambello.

Art. 6 Le previsioni e le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Piano Regionale del Campo dei Fiori

Vengono riportate le previsioni e le prescrizioni relative al Piano del Campo dei Fiori e precisamente:

- IL SIC IT 2010001 - Lago di Ganna
- La Riserva Naturale Orientata ‘lago di Ganna’ L.R. 09/04/1994 n. 13 e L.R. 86/83 art. 37
- La ZPS IT 2010401 - Parco Regionale Campo dei Fiori
- La zona Parco Forestale (L.R. 09/04/1994 n. 13 e s.m.i.)
- IL SIC IT 2010005 - Monte Martica
- Il Parco Naturale Campo dei Fiori (L.R. 14/11/2005 n. 17).

All’interno del territorio del Parco Regionale Campo dei Fiori trovano prioritaria e prevalente applicazione le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (L.R: 13/1994 e s.m.i.), a cui rinviare espressamente, che sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici comunali e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Trovano inoltre applicazione il Piano di Gestione della Riserva Naturale Orientata “Lago di Ganna” istituita con DCR n. III/1846 ai sensi della L.R. 86/83, i Piani di Gestione dei SIC, la L.R. 17/2005 di istituzione del Parco Naturale e i Piani di settore previsti dal PTC, a cui rinviare espressamente per l’esatta individuazione delle norme che trovano applicazione in tali ambiti.

Art. 7 La documentazione del PGT e la cartografia illustrativa

Il PGT comprende la seguente documentazione

7.1 Il documento di piano

7.2 Il piano dei seguenti servizi

7.3 Il Piano delle Regole costituito da:

1. Quadro conoscitivo delle componenti ambientali e storiche
2. Normativa di attuazione
3. Censimento dei centri storici e normativa specifica
4. Cartografia

Art. 8 Definizioni parametri e indici urbanistici

Le definizioni relative a parametri ed indici urbanistici espresse dal Piano delle Regole perdono efficacia al sopravvenire di previsioni definitorie dettate dalla normativa nazionale o regionale. Segnatamente, assumono efficacia prevalente le definizioni tecniche uniformi espresse dalla d.G.R. 24 ottobre 2018, n. IX/695. In caso di sussistenza di definizioni normative uniformi, l'apparato definitorio sotto riportato opera unicamente in termini integrativi-interpretativi. In carenza di definizioni normative uniformi o per profili da queste non disciplinati, trovano invece piena applicazione le definizioni espresse dal Piano delle Regole.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si utilizzano le seguenti definizioni:

1. Zona/sotto-zona

Parti del territorio in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano, classificate e disciplinate in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione. Le zone sono graficamente identificate nella Variante del P.G.T. nella tavola in scala 1:2000.

Le sotto-zone sono porzioni, progressivamente numerate, di zone omogenee.

2. Comparto

Area soggetta a piano attuativo.

3. Unità edilizia

Unità tipologico-funzionale corrispondente ad un edificio autonomo dal punto di vista dell'accesso e della consistenza volumetrica e formale.

4. Unità immobiliari

Minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, in grado di assolvere autonomamente alle funzioni per le quali è censita (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.)

5. Intervento

Complesso delle operazioni finalizzate, secondo un progetto unitario, a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sulla porzione di territorio interessato.

6. Destinazione d'uso

Complesso omogeneo di attività ammesse nell'area oggetto di intervento.

La destinazione d'uso è quella risultante dal titolo abilitativo validamente rilasciato in data più recente ovvero, in mancanza, quella risultante dalla documentazione di cui all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001. In carenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione, soggetta a verifica da parte dell'amministrazione comunale

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende, il passaggio da una all'altra delle categorie d'uso. Il cambio di destinazione d'uso è comunque subordinato al rispetto integrale delle presenti Norme, in particolare per quanto attiene la dotazione di servizi, e di parcheggi, nonché degli altri regolamenti comunali.

GRANDEZZE REGOLATORIE:

St Superficie territoriale

Si intende la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

In essa sono altresì comprese:

- le aree destinate ad uso pubblico dal P.G.T. (già localizzate e non) comprese quelle destinate alla rete della viabilità urbana;
- le strade vicinali aperte al pubblico transito.

Sf Superficie fondiaria

Si intende la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti; segnatamente è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria, al netto degli arretramenti di rettifica agli allineamenti stradali, e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento, previste dal PGT (già localizzate e non) o al lordo delle fasce di arretramento stradale previste nelle tavole di piano o in applicazione delle norme vigenti.

Se Superficie edificabile

Si intende la superficie destinata alla concentrazione delle volumetrie previste nella St.

Sc Superficie coperta

Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra; dal computo della sc sono compresi i cavedi e sono esclusi i cornicioni, le pensiline, i bowindow, i balconi aggettanti per non più di 1,50 m dal filo del fabbricato e le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. In caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia sino a m 1,50. Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, si escludono le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto, nonché da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento.

Sl (o Slp) Superficie linda (di pavimento)

Si intende la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Nel computo della superficie linda sono ricompresi i piani interrati, i seminterrati e i soppalchi.

Sono esclusi gli spessori degli isolamenti esterni secondo le previsioni dalla l.r. 28 novembre 2018, n. 31.

STOT Superficie totale

Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

H Altezza dell'edificio

Si intende l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

Il colmo delle coperture a falda potrà superare le altezze massime di zona indicate, previa verifica di coerenza dell'inclinazione delle falde con l'intorno territoriale, eventualmente anche a mezzo della Commissione Paesaggio.

Altezza del fronte:

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota zero posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie linda per l'altezza urbanistica, pari a tre metri, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Qz Quota zero

E' costituita dalla media di tutte le quote quota del marciapiede fronteggiante l'area interessata dalla costruzione, presa in ogni punto del marciapiede misurato agli spigoli del fabbricato indicata negli elaborati progettuali e concordata in situ, prima dell'inizio lavori con apposito verbale sottoscritto con la struttura tecnica comunale.

In mancanza di marciapiedi la quota zero è la quota misurata fronteggiante l'area interessata dalla costruzione a partire dalla quota della strada antistante, aumentata di cm. 15. Se il fabbricato è arretrato più di m. 10,00 dal ciglio stradale, si assume come quota zero la quota media presa in ogni punto del terreno misurato agli spigoli del fabbricato indicata negli elaborati progettuali e concordata in situ, prima dell'inizio lavori con apposito verbale sottoscritto con la struttura tecnica comunale.

P Numero dei piani

Il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la Slp, compresi i sottotetti suscettibili di essere resi agibili (per dimensioni od anche soltanto in ragione della possibilità di connessione con gli spazi abitativi); questa grandezza viene utilizzata per i soli edifici residenziali di nuova edificazione.

Vtp Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione ovvero pavimentata con materiali drenanti al 100% o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente il sottosuolo. I prati armati e gli autobloccanti su sabbia sono calcolati al 50%.

As Aree scoperte

Si definisce area scoperta la superficie determinata dalla differenza tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie coperta (Sc).

Dt Dotazioni territoriali

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

GRANDEZZE EDILIZIE E DEFINIZIONI TIPOLOGICHE:

Su Superficie utile

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza.

Sa Superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;

- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e linda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e linda.
- Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

Sc Superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale nel rispetto delle norme sull'invarianza idraulica

Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

Edificio unifamiliare

Edificio comprensivo di un'unica unità immobiliare urbana, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Sedime

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

Sagoma

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

Piano di campagna o quota zero

Corrisponde alla quota del marciapiede o, dove non esiste, alla quota stradale finita (pubblica o privata) antistante il fabbricato, da documentare mediante asseverazione di tecnico privato.

Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

Piano interrato

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

Piano seminterrato

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

Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

INDICI:

It Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie realizzabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda. Tale indice è espresso in mc/mq o mq/mq.

If Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda. Tale indice è espresso in mc/mq o mq/mq.

EfM Indice di edificabilità fondiaria massimo

Esprime in mc/mq il volume massimo edificabile su ogni metro quadrato di superficie fondiaria disponibile, realizzabile anche attraverso il ricorso agli incentivi, alle premialità e alla compensazione.

Ic Indice di copertura

È il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria. Le pavimentazioni non filtranti sono ammesse unicamente per soddisfare le esigenze di accessibilità ai fabbricati e sono escluse sui lotti liberi.

Superficie di pertinenza del fabbricato

Porzione di terreno avente diretta relazione funzionale con l'edificio, costituita dal sedime dell'edificio e da spazi necessari all'accesso dalla viabilità esterna e per le funzioni accessorie.

In un nuovo eventuale intervento la superficie di pertinenza viene calcolata in base all'indice di edificabilità fondiario previsto dalle presenti Norme, e la relativa area viene perimetrata e vincolata alla successiva non edificazione.

Lotto edificabile

Porzione di terreno rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (lotto minimo), giuridici (destinazione di P.G.T.) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richieste dalle presenti norme per consentire l'edificabilità.

Carico urbanistico

Effetto complessivo indotto dalle attività sul sistema delle infrastrutture e dei servizi urbani. Viene valutato in particolare ai fini della compatibilità di nuove destinazioni d'uso rispetto alle preesistenti, facendo riferimento alle esigenze indotte in termini di urbanizzazioni primarie e secondarie. In caso di cambiamento di destinazione d'uso tutte le prescrizioni della nuova destinazione dovranno essere rispettate.

Filo stradale. Fascia di rispetto. Filo della recinzione.

Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia pedonali che veicolari, incluse le banchine.

Le fasce di rispetto sono quelle indicate nella planimetria di piano 1:2000 e nella tavola delle sezioni stradali fatte salve diverse disposizioni previste dal Nuovo codice della strada di cui al D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di attuazione.

Ogni edificazione, ove il terreno edificabile non sia interessato graficamente da fascia di rispetto stradale, deve rispettare la distanza dal filo stradale specificato nelle norme tecniche di attuazione. Ad ogni accesso carraio dovrà essere assicurato l'arretramento del cancello di m. 4,50 dalla recinzione.

Nella zona industriale le recinzioni devono rispettare gli allineamenti in atto.

Nelle zone residenziali si devono rispettare gli arretramenti previsti nella tavola delle sezioni stradali.

L'Amministrazione comunale prescriverà, ove necessario, opportuni raccordi con le recinzioni preesistenti o promuoverà opportune iniziative di modifica dell'esistente per rimuovere situazioni di pericolo per la mobilità o inopportune irregolarità.

Nella parte anteriore su strada si dovrà lasciare nelle nuove costruzioni residenziali un'area aperta a parcheggio ad uso pubblico pari a mq. 2,50 ogni 30 mq. di S.L.P. con un minimo di mq. 12,50.

Allineamento edilizio

Limite della fascia non edificabile su cui, ove prescritto, devono attestarsi i fronti degli edifici.

Manufatti accessori

Piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali dell'altezza massima, copertura compresa, di m.2,80 fuori terra misurata sulla fronte più alta.

La loro superficie rientra nel computo della S.L.P. ammessa ove in eccedenza rispetto ai parametri della definizione di SLP.

Nelle zone per attività economiche, industriali, artigianali, si considerano manufatti accessori solo le costruzioni destinate agli impianti tecnologici a servizio dell'attività economica con esclusione al loro interno di attività produttive o comunque di lavorazioni connesse con l'attività principale.

La loro superficie rientra nel computo della S.L.P. ammessa ove in eccedenza rispetto ai parametri della definizione di SLP.

Gli spazi coperti adibiti a parcheggio sono consentiti e computati secondo la definizione della SLP, come integrata dalle norme di ciascuna zona.

Nei casi in cui la S.L.P. risulti satura si potranno costruire detti Accessori una tantum, fino alla sup. max di mq. 15,00.

Possibilità di trasferimento di S.L.P.

E' consentito il trasferimento di S.L.P. tra due lotti edificabili adiacenti previo atto pubblico di cessione della stessa trascritto a cui deve partecipare un rappresentante dell'Amministrazione Comunale Ufficio Tecnico Edilizia privata.

DISTANZE:

Distanza dai confini (D.C.)

Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la linea di confine o di zona e il limite dell'area della superficie coperta. In caso di maggiore sporgenza rispetto a quella non considerata per il calcolo della S.C. (m.2,00) la distanza è da misurare dall'estremità dell'oggetto.

Sono assimilati ai confini di proprietà i limiti di zona territoriale omogenea di PGT ad eccezione dei limiti fra le zone B2, AV, E1,_E2 e i vincoli di rispetto stradale e cimiteriali. In questi casi è possibile estendere l'edificazione fino a confine di zona urbanistica salvo il rispetto delle distanze fra fabbricati e dai confini di proprietà.

Distanza tra edifici (D.E.)

Distanza tra le pareti esterne degli edifici, o in loro mancanza tra i piani circoscritti alle strutture verticali, con l'esclusione di balconi, cornicioni e altre strutture aggettanti per una misura non superiore a m. 2,00.

Distanza dalle strade (D.S.)

Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le pareti esterne degli edifici principali (escluse le costruzioni pertinenziali) disposti tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto o i piani circoscritti alle strutture verticali (compresi gli oggetti e i corpi edilizi interrati), e il filo stradale, con l'esclusione di balconi, cornicioni e altre strutture aspettanti per una misura non superiore a m. 1,50.

Art. 9 - Usi

Le funzioni ed i relativi spazi vengono definiti nel presente articolo, e riuniti in gruppi che presentano omogeneità normative, a partire dalle macro-categorie di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti individuate dal DPR 380-2010 e s.m.i.

Ciascuna zona, come indicato nella normativa che la riguarda può ospitare più di una funzione. Si individuano i seguenti usi principali raggruppati in nove categorie.

Gli spazi per le funzioni associate sono integrativi della funzione principale e ne seguono gli sviluppi evolutivi. Gli spazi per le funzioni complementari sono a servizio della funzione principale.

RESIDENZIALE

1. Residenza

comprende:

- abitazioni unifamiliari o plurifamiliari
- abitazioni collettive (es. abitazioni per anziani)
- spazi per le funzioni associate alla residenza (es. case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast ecc..)
- spazi per funzioni complementari alla residenza (es. esercizi di vicinato, bar, ristoranti, servizi ecc..)
- case di riposo

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali né attività della grande distribuzione commerciale; sono ammesse attività artigianali e commerciali a servizio esclusivo della residenza.

COMMERCIALE

2. Attività commerciali

comprendono:

- spazi per attività commerciale al dettaglio
 - spazi per commercio all'ingrosso
 - spazi per funzioni associate all'attività commerciale
 - spazi di artigianato di servizio
 - spazi per funzioni complementari all'attività commerciale
- In caso di nuovi insediamenti commerciali si applicano le limitazioni e le procedure previste dalla normativa vigente in materia

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali.

PRODUTTIVA E DIREZIONALE

3. Attività produttive

comprendono:

- attività industriali
- artigianato di produzione
- attività di ricerca finalizzata alla produzione
- funzioni associate alle attività produttive
- funzioni complementari alle attività produttive

4. Terziario

comprende:

- uffici pubblici e privati con rapporto pubblico
- agenzie, banche, uffici postali, agenzie turistiche
- attività direzionali
- strutture di servizio alla persona

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali né attività della grande distribuzione commerciale.

TURISTICO -RICETTIVA

5. Attività alberghiere

comprendono:

- residenze turistico-alberghiere
- alberghi, pensioni, locande, affittacamere, bed and breakfast

- spazi per funzioni associate alle attività alberghiere
- spazi complementari alle attività alberghiere
- case albergo e case di riposo

6. Attività turistiche

comprendono:

- strutture non alberghiere al servizio dell'attività turistica; punti e attrezzature di ristoro, campeggi
- affittacamere e bed and breakfast

RURALE

7. Attività agricole

comprendono:

- abitazioni unifamiliari e plurifamiliari e servizi associati e/o complementari
- serre
- spazi e accessori per la produzione agricola

sono ammesse attività agrituristiche secondo la normativa vigente in materia

SERVIZI

8. Attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

comprendono:

- asili nido e scuole materne
- scuole in genere
- attrezzature religiose
- attrezzature culturali e sociali
- uffici pubblici
- attrezzature per lo sport e la ricreazione
- attrezzature sanitarie
- servizi cimiteriali
- verde urbano attrezzato
- parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico
- pozzi dell'acquedotto, cabine elettriche, gas, serbatoi,
- spazi per la raccolta rifiuti
- spazi per funzioni associate alle attrezzature
- spazi per funzioni complementari alle attrezzature
- appartamenti di civile abitazione ad uso sociale

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali né attività della grande distribuzione commerciale.

9. Servizi per la mobilità

comprendono:

- viabilità, percorsi ciclabili e pedonali
- impianti a servizio dei veicoli
- attività associate ai servizi per la mobilità
- attività complementari ai servizi per la mobilità

Art. 10 Cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari

Con riferimento al DPR 380/2010 e sue eventuali successive integrazioni e/o modifiche si indicano di seguito le modalità di cambiamento di destinazione d'uso.

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o ad autorizzazione edilizia o a SCIA, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o autorizzazione o SCIA.
2. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è richiesta. Sono fatte salve le prescrizioni alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali

Art. 11 Strumenti di pianificazione attuativa

Il permesso di costruire all'edificazione è subordinato alla preventiva approvazione dello strumento attuativo, previa presentazione di un progetto di assetto planivolumetrico in cui vengono definiti anche i parametri edilizi dell'intervento.

Il piano attuativo indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.

Tale progetto urbanistico preliminare viene sottoposto a parere preventivo dell'Amministrazione comunale.

Ottenuto parere favorevole sul progetto d'assetto planivolumetrico, può essere presentato il piano attuativo unitamente a una proposta di convenzione.

Le richieste di concessione edilizia finalizzate all'attuazione di un Piano attuativo dovranno essere conformi alle prescrizioni del piano stesso.

I disposti di cui all'art. 12 della Legge Regionale n. 12/2005 potranno essere applicati a condizione che:

- il progetto non sia modificativo dei tipi edilizi approvati
- il progetto non preveda la modifica dell'impianto morfologico mediante variazione significativa del numero o della posizione degli edifici
- non si determinino variazioni sostanziali del tracciato delle opere stradali, pubbliche o private

L'attuazione degli interventi ammessi è subordinata alla cessione a titolo gratuito di aree standard in ragione dei minimi previsti dalle Leggi Regionali. Tale cessione deve essere considerata assolutamente prioritaria rispetto ad ogni ipotesi di "monetizzazione". La c.d. "monetizzazione" degli standard urbanistici è ammessa eccezionalmente secondo le modalità previste dalla Legge Regionale 12/05 e successive modifiche e integrazioni.

1. Tipologia dello strumento attuativo

1. Strumenti attuativi di iniziativa pubblica

- Piani attuativi comunali art. 12 L.R. 12/2005 e s.m.i.
- Piani di Recupero di iniziativa pubblica (art. 28 L.457/78) e s.m.i.
- Programmi integrati di intervento art. 16 L.179/1992) e s.m.i.
- Programmi di riqualificazione urbana (D.M. 21/12/1994) e s.m.i.
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (art. 31 L.R. 51/1975) e s.m.i.

2. Strumenti attuativi di iniziativa privata

- L.R. 12/2005 art. 14 e s.m.i.

3. Interventi di edilizia residenziale pubblica

2 Procedure

1. Piani di lottizzazione

I piani di lottizzazione possono essere predisposti entro ambiti specificamente indicati nelle planimetrie della presente Variante. Il progetto di Piano è adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di convenzione, da stipularsi con il Comune.

2. Piani di recupero

I proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero aventi per oggetto interventi coordinati che, comunque, devono rispettare le prescrizioni del P.G.T. per gli edifici e le aree comprese nel Piano di Recupero stesso.

Il progetto di Piano è adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di convenzione, da stipularsi con il Comune.

3. Programmi integrati di intervento e programmi di riqualificazione urbana

I soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, possono predisporre programmi integrati di intervento ai sensi della L.179/1992, relativi a zone in tutto o in parte edificate, al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

Il programma integrato - definito dall'art.16 comma 1 della citata L.179/1992 - è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

4. Piani per edilizia economica e popolare

Gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, sono realizzabili con le procedure della legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.

5. Piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi

Nell'ambito della zona destinata ad insediamenti industriali possono essere individuate aree da assegnare a Piano per insediamenti produttivi con le procedure della Legge 865/71.

6. Convenzioni

I progetti di strumenti urbanistici attuativi vengono adottati dal Consiglio Comunale e convenzionati con atto registrato e trascritto a cura dei proprietari o degli aventi titolo.

La convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità minime prescritte dalla L.R. 12/05 e s.m.i. e dalla scheda normativa della presente Variante Generale relativa alla zona di intervento;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intervento comprese le reti interrate dei servizi pubblici;
- gli elementi progettuali delle opere da realizzare, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto previsto dalla scheda normativa della presente Variante Generale, e dell'eventuale attività di gestione delle attività di interesse pubblico ad esse connesse;
- la descrizione progettuale di massima delle opere da realizzare, le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici,
- l'organizzazione degli spazi esterni, la distribuzione delle destinazioni d'uso, secondo quanto richiesto dalla scheda normativa della presente Variante Generale;
- fasi di intervento e tempi di realizzazione; termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Art. 12 Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto si attua mediante:

1. Permesso di costruire convenzionato
2. SCIA
3. permesso di costruire con obbligo di progetto di coordinamento

Art. 13 Opere di urbanizzazione

1. Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della Legge 847/64 e s.m.i.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- strade
- spazi di sosta e di parcheggio
- fognature e impianti di depurazione
- reti di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono e relative cabine di distribuzione
- illuminazione pubblica
- verde attrezzato

2. Opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art.44 della Legge 865/71 e s.m.i.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo
- attrezzature di servizio pubblico di zona, centri civili e sociali, attrezzature culturali e sanitarie

- chiese e altri edifici per servizio religioso e annessi per attività ricreative e culturali.

Art. 14 Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono deliberati dal Consiglio Comunale.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica deve essere ceduta la Comune una superficie attrezzata sulla base dei conteggi richiesti dalle presenti norme.

Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata, (lottizzazione, recupero, programmi integrati, programmi di riqualificazione urbana) le aree attrezzate da cedere devono soddisfare sia il fabbisogno quantitativo riguardante il piano attuativo, sia le esigenze localizzative previste dal presente PGT.

La cessione attrezzata di aree per servizi deve avvenire all'interno del perimetro di piano attuativo, all'esterno è possibile la cessione in parte entro un raggio di cento metri dal perimetro di piano e comunque secondo criteri accettati dall'Amministrazione comunale. La monetizzazione degli standards deve essere decisa dall'Amministrazione Comunale. Lo schema di convenzione, che è parte essenziale del piano attuativo, dovrà contenere la descrizione delle prestazioni specifiche che gli operatori dovranno fornire.

Art. 15 Parcheggi

1 I parcheggi sono costituiti da:

- parcheggi e autorimesse privati: sono a servizio dei singoli edifici e destinati per le esigenze di parcheggio privato, sia al coperto che all'esterno del fabbricato nell'area di pertinenza realizzati ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.
- parcheggi e autorimesse pubblici o di uso pubblico: sono opere realizzate dal Comune o cedute al Comune secondo le necessità dei relativi standards urbanistici; possono anche essere asserviti all'uso pubblico attraverso convenzione con il Comune.

2 La dotazione minima di posti auto va determinata come indicato di seguito ferma restando la dotazione minima prevista dalla Legge 122/89.

Per il conteggio dei posti auto si assume la superficie di 21 mq. per posto auto, comprensivi degli spazi di manovra

1 Parcheggi per edifici a destinazione residenziale

- 1 posto auto ogni 50 mq. di S.L.P. con un minimo di 1 posto auto per ciascuna unità immobiliare; nel centro storico 1 posto auto ogni unità immobiliare

2 Parcheggi per attività commerciali

- 1 posto auto privato ogni 100 mq. di S.L.P.
- 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 30 mq. di S.L.P.

3 Parcheggi per edifici a destinazione alberghiera, affittacamere, bed and breakfast

- 1 posto auto privato per ogni camera
- 6 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.L.P. destinata a bar o a ristorante

3 Parcheggi per edifici a destinazione direzionale

- 1 posto auto privato ogni 50 mq. di S.L.P.
- 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 50 mq. di S.L.P.

4 Parcheggi per edifici destinati a spettacolo

- 1 posto auto privato ogni 50 mq. di S.L.P.
 - 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 2 posto a sedere per il pubblico
- 5 Parcheggi per edifici a destinazione produttiva
- 1 posto auto privato ogni 200 mq. di S.L.P.
 - 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.L.P.

Per gli edifici destinati a servizi la dotazione minima di posti auto è indicata nei rispettivi articoli delle presenti Norme.

I parcheggi previsti devono essere realizzati entro i confini della proprietà e comunque entro i confini di zona.

Negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione fino al 10% dello standard globale calcolato su ciascuna destinazione d'uso previa verifica della dotazione minima prevista dalla legislazione vigente.

3. Negli interventi di recupero edilizio (art.13 d. 1 e d.2 ristrutturazione con e senza vincoli, e.1 sostituzione edilizia, e.2 ristrutturazione urbanistica), anche quando l'intervento di trasformazione non implica di per sé incremento di carico urbanistico (ad esempio nel caso di mantenimento della stessa destinazione, o cambio con passaggio ad usi a minor carico), deve comunque essere garantita la dotazione di posti auto prescritta dalla presente norma, relativa alla porzione edilizia oggetto di intervento; tale dotazione deve essere asservita all'unità immobiliare mediante vincolo pertinenziale.

4. Qualora fosse impossibile reperire i posti auto necessari nell'area di pertinenza, è consentito asservire allo scopo aree equivalenti in altre posizioni, purchè entro un raggio di m.200 dall'intervento.

5 I parcheggi richiesti possono essere garantiti anche con la realizzazione di posti macchina interrati raggiungibili con rampe o con elevatori.

6 Le aree scoperte destinate a parcheggio dovranno prevedere opportune pavimentazioni anche filtranti, alberature, illuminazione, segnaletiche adeguate.

Art. 16 Edificabilità delle aree

1. Gli indici di utilizzazione fondiaria delle aree definiscono i massimi di edificabilità consentiti.

Nel singolo lotto il calcolo della superficie linda realizzabili (S.L.P.) si riferisce alla superficie fondiaria.

Nei piani attuativi il calcolo della S.L.P. si riferisce alla superficie territoriale considerata dal piano.

Le cabine di distribuzione dell'energia elettrica non saranno computate nel calcolo della edificabilità consentita.

In casi particolari, e con altezza non superiore a quella delle recinzioni, o di edifici esistenti a confine, tali cabine potranno non rispettare le distanze dai confini stessi.

Sempre in casi particolari, potranno essere realizzate in area di rispetto stradale, con rispetto dei profili edificati adiacenti e, comunque, nel rispetto delle normative riguardanti la sicurezza e la salubrità delle abitazioni e delle attività di produzione o di servizio circostanti.

2. Nei lotti parzialmente edificati per i quali la precedente edificazione non è stata seguita da atto di vincolo ‘non edificandi’, la superficie residua utilizzabile si ottiene deducendo l’area impegnata dalla S.L.P. già realizzata calcolata con l’utilizzo degli indici del presente piano.

3. Atto di vincolo unilaterale

La S.L.P. realizzata vincola una corrispondente superficie fondiaria.

L’atto di vincolo costituisce parte essenziale della documentazione inerente il lotto corrispondente e deve essere esplicitato nella certificazione urbanistica corrispondente al lotto stesso.

L’area vincolata non potrà più essere riutilizzata per produrre nuova S.L.P.

Il vincolo potrà essere registrato con atto interno amministrativo.

Art. 17 Tipologie di intervento edilizio

Si richiama l’art. Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Art. 17.bis Rigenerazione urbana

Con richiamo integrale alla Deliberazione C.C. con oggetto “L.R. 18 DEL 26.11.2019 - PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - INDIVIDUAZIONE AMBITI” e relativi allegati cartografici vengono definite, per l’attivazione dei processi di rigenerazione urbana in relazione alle aree cartografate negli elaborati Reg.1 del Piano delle Regole, misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e riduzione dei costi di intervento, ovvero:

- a) le aree della rigenerazione prevedono ordinariamente il rispetto della disciplina urbanistica prevista dalle presenti norme di Piano per gli stessi, ivi compresa la conferma della/e destinazione/i individuata/e nelle relative zone (e destinazioni accessorie e complementari), con le incentivazioni ulteriori di seguito elencate, e salvo la possibilità di ricorso eventuale al permesso in deroga;
- b) Gli interventi sulle aree della rigenerazione sono subordinati a permesso di costruire convenzionato (con definizione dei profili prestazionali), non preceduto da piano attuativo;
- c) le aree della rigenerazione possono essere caratterizzate da modalità di progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali, nell’ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l’attuazione parziale sia coerente con l’intera area oggetto di intervento;
- d) Negli ambiti della rigenerazione in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti sono ridotti del 50 %, e gli importi dovuti sono integralmente scomputabili o compensabili in vista della formazione di opere pubbliche, anche extracomparto;

- e) gli interventi devono essere altresì coerenti con gli indirizzi qualitativi esplicitati nel tessuto /ambito di riferimento delle presenti norme tecniche; inoltre tale rigenerazione deve:

Per le aree della rigenerazione - ambiti del tessuto urbano consolidato:

- ✓ essere coerente con le caratteristiche morfologiche e formali del contesto territoriale entro cui il fabbricato / i fabbricati si colloca;
- ✓ deve concorrere alla conservazione della percezione paesistica del fabbricato (dal fronte strada, dalle visuali rilevanti, dagli elementi paesaggistici di rilievo, dagli spazi pubblici aperti), in relazione al comparto in cui è inserito e alle costruzioni circostanti;
- ✓ deve perseguire la conservazione degli elementi di carattere storico e artistico, ove presenti, anche se inseriti in elementi di più recente costruzione;

per le aree della rigenerazione - nuclei di antica formazione:

- ✓ la conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente;
- ✓ la conservazione degli spazi aperti (cortili, giardini ed orti) degli edifici;
- ✓ l'eliminazione delle superfetazioni;
- ✓ l'omogeneità delle singole strutture edilizie con riferimento alle altezze, agli allineamenti, alle linee di gronda, alle caratteristiche dei fronti ed ai colori;
- ✓ la conservazione dei materiali tradizionali delle costruzioni esistenti;
- ✓ il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici
- ✓ I progetti devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi;

f) è richiesto il mantenimento delle dotazioni territoriali per servizi espresse e normate dal Piano delle Regole e Piano dei Servizi;

g) sono consentiti gli usi temporanei fino al perfezionamento della rigenerazione ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12, previo specifico convenzionamento che garantisca il rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, e purché non vengano compromesse le finalità perseguitate dalle destinazioni funzionali previste dal Piano di Governo del Territorio e dal presente atto;

h) Negli ambiti della rigenerazione gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti sono ridotti del:

- ✓ 100% rispetto a quanto ordinariamente dovuto per le aree della rigenerazione - nuclei di antica formazione;
- ✓ 50% rispetto a quanto ordinariamente dovuto per le aree della rigenerazione - ambiti del tessuto urbano consolidato;

i) per gli ambiti individuati si prevedono sessioni istruttorie con la struttura tecnica comunale tese alla definizione preliminare dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi, nonché la possibilità dello sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria a supporto delle proposte di rigenerazione;

j) 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; il Consiglio Comunale ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo, al recupero sociale e urbano dell'insediamento;

k) La deroga di cui al precedente punto, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente:

Per le aree della rigenerazione - ambiti del tessuto urbano consolidato:

i limiti di densità edilizia e di altezza (comunque entro il limite di 20% degli indici e parametri urbanistici massimi indicati nello stesso) e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, nonché le destinazioni d'uso ammissibili (con esclusione della destinazione produttiva e commerciale media struttura di vendita), fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

per le aree della rigenerazione - nuclei di antica formazione:

- ✓ con possibilità di incremento dell'altezza dei fabbricati unicamente ove ciò garantisca l'allineamento con le altezze degli edifici adiacenti, e possibilità di incremento volumetrico conseguente;
- ✓ entro il limite di +10% del volume esistente al fine di efficientarne l'adeguamento igienico-edilizio negli altri casi;

- ✓ con possibilità di cambio delle destinazioni d'uso (con esclusione della destinazione produttiva, agricola e commerciale media e grande struttura di vendita), fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

La deroga può riguardare anche le tipologie edilizie con previsione di interventi anche in sostituzione, previa demolizione-ricostruzione, senza vincolo di sagoma, e con possibilità di concertare la sistemazione del sistema infrastrutturale ricompreso nei relativi perimetri delle aree individuate (allineamenti, arretramenti, miglioramenti visuali ecc..) o nell'intorno territoriale, coerenti con il contesto e rispettosi degli indirizzi qualitativi esplicitati nel tessuto di riferimento del Piano;

Art. 18 - Classificazione delle zone

Il territorio comunale, come risulta dalle tavole di PGT è articolato in sotto-zone, codificate singolarmente, definite con riferimento al contesto urbanizzato e/o edificato. Tali sotto-zone sono riunite in “zone omogenee”.

Alla sotto-zona si applica la normativa della zona omogenea di appartenenza. Le sotto-zone possono essere oggetto di normativa integrativa specifica.

La possibilità edificatoria e le preesistenze edificate sono espresse in valori di S.L.P. Il volume corrispondente ad ogni mq. di S.L.P. di ottiene moltiplicandolo per l'altezza convenzionale di m.3,00.

Sono state individuate le seguenti zone omogenee:

A Nuclei storici (corrispondenti alle zone A del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444)

1. Ganna
2. Casere
3. Campobella
4. Mondonico
5. Boarezzo
6. Ghirla
7. Gerizzo

B1 aree edificabili

B2 aree di contenimento dell'edificazione alle condizioni attuali

C aree di espansione con P.L.

VP aree a verde privato

D1 aree per attività industriali e/o artigianali esistenti

D2 aree per attività industriali e/o artigianali

D3 aree per attività commerciali

E1 aree destinate ad usi agricoli

E2 aree boschive

F aree destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale

AA aree per attrezzature alberghiere e simili

AT aree per attrezzature turistiche

Con riferimento al territorio ricompreso nel Parco Regionale Campo dei Fiori, nelle tavole di P.G.T. sono individuate ed evidenziate con distinte indicazioni grafiche le seguenti zone in conformità alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (L.R. 13/1994 e s.m.i.) che vi trovano integrale e prevalente applicazione e a cui si rinvia:

- **Zona umida R.O.2.1** di rilevante valore naturalistico e le relative aree di rispetto del lago di Ganna
In tale riserva orientata e nella sua area di rispetto sono vietati tutti gli interventi indicati dall'art. 16 comma 7, 8 e 9 della L.R. 09/04/94 n. 13
In tale ambito trova inoltre applicazione il vigente Piano di Gestione della Riserva Lago di Ganna.
- **Riserva naturale R.O.1.2 Martica Chiusarella** con finalità e vincoli illustrati dall'art. 18 della L.R. 09/04/94 n. 13
- **Zona a Parco Forestale** finalizzata alla valorizzazione e alla tutela delle superfici forestali autoctone considerate come insieme dall'art. 20 della L.R. 09/04/94 n. 13 che precisa i vincoli relativi.
- **Parco delle 5 Vette**

Le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, sono integralmente recepite nel presente P.G.T. anche se non materialmente indicate.

In tali ambiti trovano inoltre applicazione le norme dei Piani di settore previsti dal PTC, il Piano di Gestione della riserva “Lago di Ganna” istituita con DCR n. III/1846 ai sensi della L.R. 86/83, i Piani di Gestione dei SIC IT2010001 LAGO DI GANNA e IT2010005 MONTE MARTICA e la L.R. 17/2005 di istituzione del Parco Naturale Campo dei Fiori a cui parimenti si rinvia.

Per quanto attiene gli ambiti ricompresi nella Riserva “Lago di Ganna” istituita ai sensi della L.R. 86/83 con DCR n. III/1846, il cui confine viene espressamente individuato all'interno delle cartografie del P.G.T., trovano applicazione le norme del Piano di Gestione approvato con DGR n. 8/6956 del 02/04/2008 a cui rinviare.

Per la pianificazione delle aree esterne al Parco, trovano applicazione le linee di indirizzo previste dall'art. 6 del PTC. In particolare:

- La corretta applicazione dell'art. 6 comma 2 lett. f) e g) relativa alle attività industriali e artigianali, ciò anche con riferimento alla nuova perimetrazione del Parco a seguito dell'ampliamento dei confini approvata con L.R. 26/2009;
- Le misure per gli edifici di nuova costruzione tali da favorire l'utilizzo di tecniche di bioedilizia ed architettura bioclimatica e per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni, e il ricorso a fonti rinnovabili di energia;
- La definizione delle modalità per la tutela, la valorizzazione e la manutenzione di parchi e giardini privati e pubblici e la tutela delle essenze arboree autoctone e di quelle alloctone di particolare interesse storico, culturale, paesaggistico e naturalistico, purché non invasive.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., in contrasto con le norme della zona cui appartengono ma con procedure di sanatoria concluse, possono essere consentiti solo i lavori previsti all'art. 17 a,b, c.1, c.2.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. possono essere concesse deroghe inerenti i soli aspetti igienico-sanitari ai sensi dell'art. 3.0.0 del Regolamento Comunale di Igiene.

In tutte le zone è fatto obbligo di rispettare i disposti di legge inerenti la protezione delle acque destinate al consumo umano (D.P.R. 236/88 per quanto disposto ancora in vigore, nonché il D.leg.vo.

11/5/1999 n. 152, il D.legs. n. 258/2000 e D.g.r. n. 7/12693 del 10/04/2003), L. 152 sugli scarichi e la disciplina degli scarichi degli insediamenti_civili e delle pubbliche fognature (L.R. n. 62/85) e loro eventuali modifiche.

Art. 19 - Zona A Nuclei antichi e aree adiacenti di protezione

1. Il PGT nell'individuare e perimetrale i nuclei di interesse storico e ambientale, ha individuato la necessità di alcuni adeguamenti della perimetrazione del P.R.G. in vigore.
2. Il PGT verifica le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia, la coerenza architettonica e ambientale con il contesto urbano e le destinazioni d'uso e assicura la tutela e la valorizzazione dei nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale, promovendo azioni utili a favorirne sia il restauro che la migliore fruibilità e a tal fine:
 - a)sottopone ad apposite modalità di intervento tutti i beni storici, monumentali, artistici ed ambientali, meritevoli di salvaguardia e di conservazione;
 - b)definisce gli ambiti e le tipologie di intervento soggetti a preventivo piano attuativo, nonché le zone di recupero, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e s.m.i.
(Norme per l'edilizia residenziale)
3. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione il PGT prevede il ricorso al piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici. Il piano attuativo potrà prevedere un incremento “una tantum” del **15% 20%** della SLP esistente alla data dell’adozione del PGT in vigore.
Dovranno essere rispettate le altezze di gronda esistenti verso gli spazi pubblici e i cortili, fatta salva la possibilità di allineamento delle falde tra edifici confinanti.
4. Ai fini dell’osservazione dei limiti di densità edilizia stabiliti dall’articolo 7, comma 1, punto 1 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), per operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative si intendono gli interventi di recupero disciplinati dall’articolo 31 della legge 457/1978.

Nei Centri Storici e nelle loro adiacenze è obbligatorio dare comunicazione preventiva di tutte le opere che comportino scavi e movimentazioni di terra alla Soprintendenza per i Beni Archeologici affinchè sia possibile valutare ogni possibile interferenza con presenze archeologiche e sia possibile eseguire un controllo archeologico sul cantiere.

Si intende garantire la permanenza dei caratteri architettonici e ambientali dei nuclei storici pur nel rispetto delle esigenze di trasformabilità d'uso; garantire la permanenza dei caratteri edilizi, il rispetto degli elementi tipologici antecedenti l'anno 1950, favorire l'eliminazione degli elementi tipologici estranei successivi al 1950.

Per quanto riguarda gli edifici realizzati dopo il 1950 compresi nella perimetrazione dei nuclei storici ogni eventuale intervento deve avere come obiettivo il ridisegno dei prospetti e dei dettagli costruttivi assumendo come riferimento le tipologie presenti in adiacenza precedenti a tale data.

Nei nuclei storici gli interventi modificativi consentiti mediante:

- permesso di costruire
- SCIA

rientrano nella classificazione di cui all'art. 31 lettere da a), b), c) della Legge 5 agosto 1978 n. 457 in ragione dell'entità e delle caratteristiche della trasformazione. Per quanto attiene al dettaglio delle procedure di attuazione si rimanda al Regolamento Edilizio.

Gli interventi previsti all'art. 31 lettera d), e) della Legge 5/8/1978 n. 457 e delle L.R. 15/7/1996 sono soggetti all'approvazione preventiva da parte del Consiglio Comunale di piano attuativo di recupero.

La documentazione di progetto dovrà essere estesa a tutta la cortina edilizia e/o all'isolato e/o alle corti di cui l'edificio considerato è parte; la perimetrazione di tale ambito è definita con delibera del Consiglio Comunale.

La eventuale modifica dei prospetti sugli spazi pubblici dei nuclei storici dovrà rispettare le indicazioni tipologiche riportate nella scheda 1 allegata.

Gli interventi previsti dalle L.R. 15/7/1966 e s.m.i. e L.R. n. 15/2001 (recupero dei sottotetti) sono ammessi nel rispetto dei livelli di gronda e di colmo esistenti mediante la realizzazione di abbaini secondo la tipologia della scheda 2 allegata a queste N.T.A. Variazioni di colmo o di gronda -per allineamento ai corpi di fabbrica in aderenza- potranno essere proposti estendendo la documentazione di progetto a tutta la cortina edilizia adiacente.

Nei nuclei storici sono ammesse le seguenti funzioni:

- tutte le funzioni esistenti
- residenza
- funzioni accessorie alla residenza
- residenza socio-assistenziale
- attività commerciali entro i limiti stabiliti dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114 e successivi provvedimenti applicativi regionali
- attività artigianali al servizio della residenza (es. lavasecco, servizi alla persona)
- uffici in genere
- attività ricettive, di ristorazione, di somministrazione bevande
- istituti scolastici pubblici e privati
- attività connesse al culto

Le attività esistenti non comprese nell'elenco precedente, possono essere confermate in luogo fintanto che permane l'attività in forma continuativa con la medesima titolarità. I progetti devono essere accompagnati da documentazione adeguata e da una relazione comprendente ogni notizia storica recuperabile. Vanno sempre allegati gli estratti catastali a partire dal Catasto Teresiano.

Il rilievo fotografico dovrà essere composto da vedute d'insieme dell'oggetto dell'intervento, da vedute di dettaglio, da vedute degli interni.

Gli interventi di pavimentazione delle aree scoperte non appartenenti a corti sono sempre ammessi indipendentemente dall'estensione della superficie trattata con l'uso di materiali locali e con posa rispettosa della tradizione.

La pavimentazione degli spazi a corte, dovrà essere estesa all'intera corte, o a parti autonome di questa.

La pavimentazione parziale, estesa a parti non autonome, è ammessa alle seguenti condizioni:

- si provveda alla redazione di un progetto globale esteso all'intera corte;
- si ottenga il consenso esplicito (nella forma della scrittura privata) tra il soggetto proponente l'intervento parziale e almeno il 75% degli altri soggetti cointeressati (altri aventi titolo sulla medesima corte).

Il progetto assumerà il valore di prescrizione per l'effettuazione di successivi interventi parziali di pavimentazione della medesima corte.

E' fatto obbligo di conservare e sottoporre ad idonea manutenzione i muri di recinzione esistenti realizzati in pietrame o in pietrame misto a laterizio che concorrono alla definizione della morfologia dei nuclei storici. In particolare è vietata la realizzazione di qualsiasi nuova recinzione.

Comprende aree edificate e aree libere ad esse connesse di rilevanza storica per le quali prevalgono esigenze di conservazione e valorizzazione.

Art. 19.1 Nucleo antico di Ganna

A1.4.2 mq. 47557,94

mq. 47557,94

Nucleo antico dell'Abbazia di Ganna

A2.4.1 mq. 11252,24

----- mq. 11252,24

Art. 19.2 Nucleo antico delle Casere obbligo di relazione geotecnica per interventi
lettere d) e seguenti L. 457/78

A1.4.1 mq. 5259,00

----- mq. 5259,00

Art. 19.3 Nucleo antico di Campobella

A1.4.3 mq. 18756,23

----- mq. 18756,23

Art. 19.4 Nucleo antico di Mondonico

A1.2.1 mq. 10875,00

----- mq. 10875,00

Art. 19.5 Nucleo antico di Boarezzo

A1.3.1 mq. 11153,16

----- mq. 11153,16

Art. 19.6 Nucleo antico di Ghirla

A1.1.1 mq. 8934,52

A1.1.2 mq. 17923,79

A1.1.3 mq. 3213,44

----- mq. 30071,75

Art. 19.7 Nucleo antico di Gerizzo

A1.1.4 mq. 12821,62

----- mq. 12821,62

Art. 20 - Parchi e giardini storici

Il P.G.T. esercita la tutela dei parchi e dei giardini storici mediante:

- la conservazione degli esemplari arborei esistenti
- il reimpianto di esemplari arborei della medesima specie di quelli eventualmente morti
- il divieto di introduzione di esemplari arborei di specie non appartenente all'associazione vegetale tipica del parco o del giardino storico;
- il divieto di modifica dell'architettura del parco o del giardino storico;
- la conservazione dei percorsi, delle pavimentazioni e di manufatti storici

E' consentita l'allocazione di pergolati, gazebo, piccoli depositi attrezzi, piccole serre, elementi di arredo, purchè in sintonia con l'architettura del parco e del giardino, e purchè la

copertura massima del suolo non ecceda il 30% della superficie complessiva del parco e del giardino e comunque per una superficie non superiore ai 50 mq.

E' ammessa la formazione di percorsi e di elementi propri della c.d. "arte dei giardini" a condizione che ciò risulti coerente con i caratteri architettonici del parco o giardino esistente. Sono da conservare anche:

- i muri in pietrame di contenimento dei terreni esistenti
- le balze esistenti

Il P.G.T. sottopone a tutela anche le formazioni rocciose emergenti dal suolo.

Si prescrive che ciascun progetto di trasformazione debba contribuire al raggiungimento dei seguenti requisiti:

- mantenere la continuità delle recinzioni esistenti lungo i fronti stradali, fatti salvi i necessari arretramenti dei passi carrabili, usando, per quanto possibile, elementi edilizi ed architettonici tali da determinare un discreto livello di omogeneità e garantendone la trasparenza
- conservare le formazioni arboree esistenti con dignità di giardino, in particolare per quanto riguarda esemplari di essenze pregiate in stato vegetativo maturo
- migliorare la dotazione di verde arboreo delle aree scoperte, tuttavia senza determinare la formazione di macchie arboree isolate lungo il versante, non pertinenti con le caratteristiche medie della zona
- ove possibile, non edificare corpi accessori visibili dallo spazio pubblico
- minimizzare la proliferazione di edifici accessori
- conseguire il massimo livello possibile di integrazione architettonica tra gli edifici principali e quelli accessori

Art. 21 ZONE B1 - Residenziali di completamento

Nelle zone B1 è consentita l'edificazione di terreni liberi, la modifica e/o l'integrazione degli edifici esistenti.

Le previsioni di P.G.T. si attuano mediante permesso di costruire nel rispetto dei seguenti indici:

if	= 0,25 mq/mq
H edificio	= 8,50 mt. max
R.C.	= 25% max
D.C.	= esistente, per nuovi interventi mt. 5,00
D.E.	= esistente, per nuovi interventi mt. 10,00 D.S. = esistente, per nuovi interventi mt. 5,00 parcheggio inerente la costruzione

non inferiore ad 1 mq/5 mq di S.L.P.

Nei casi di volumetria satura sarà possibile un intervento una tantum del 20% della volumetria esistente.

Le destinazioni funzionali ammesse sono le seguenti: residenza, negozi, attività commerciali per vendita al dettaglio, esercizi pubblici, alberghi, uffici, studi professionali e commerciali, piccoli laboratori artigianali a servizio della residenza che non producano rumori, odori molesti e nocivi.

Le superfici per il ricovero degli autoveicoli dovranno essere ricavate all'interno del fabbricato in progetto per ogni unità abitativa

Nel caso in cui risultasse interamente saturata la S.L.P. ammessa è consentita la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero automezzi fino ad un massimo di 25 mq. coperti per ogni unità abitativa.

Tali fabbricati potranno sorgere a confine con finiture su ogni fronte e un'altezza massima interna non superiore a ml. 2,50

Nel caso di proprietà estese su zone omogenee diverse non sarà obbligatorio il rispetto della distanza dal confine di zona.

Entro l'ambito cartografato quale PCC1 nella cartografia del Piano delle Regole si richiamano i dettami del presente articolo con le eccezioni di seguito elencate:

- a) attuazione: mediante permesso di costruire convenzionato;
- b) DC: anche a confine, previo convenzionamento tra le parti;
- c) la nuova volumetria deve essere allocata nel settore nord dell'ambito, al fine di garantire nel settore sud, a più stretto contatto con la strada comunale via Volta, idonea dotazione a verde arbustiva;
- d) Entro l'ambito di proprietà si dovrà obbligatoriamente procedere all'installazione di una cortina verde arbustiva composta da specie esclusivamente autoctone diversificate, preferibilmente baccifere per l'approvvigionamento della fauna locale, con particolare riferimento alla comunità ornitica. Inoltre la cortina verde dovrà essere obbligatoriamente permeabile alla fauna selvatica.

Normativa di sottozona

Ghirla

Sottozona	Sup.	
B1.1.1	mq. 2893,14	
B1.1.2	mq. 1552,58	
B1.1.3	mq. 2502,56	
B1.1.4	mq. 5868,34	obbligo di realizzazione strada
B1.1.5	mq. 1206,20	
B1.1.6	mq. 1069,00	(inserito)
B1.1.7	mq. 2000,41	convenzione per la realizzazione del parcheggio F1.8
B1.1.8	mq. 2016,99	
B1.1.9	mq. 3126,47	
B1.1.10	mq. 1354,89	
B1.1.11	mq. 7733,91	
B1.1.12	mq. 2016,10	
B1.1.13	mq. 1522,48	
B1.1.14	mq. 3014,54	
B1.1.15	mq. 5036,85	
B1.1.16	mq. 2014,00	
B1.1.17	mq. 2034,29	
B1.1.18	mq. 2373,82	
B1.1.19	mq. 1641,10	
B1.1.20	mq. 5282,00	(inserito)

		mq.56253,67

Mondonico

Sottozona	Sup.
------------------	-------------

B1.2.1	mq. 8832,00
B1.2.2	mq. 2833,80
B1.2.3	mq. 3279,00
B1.2.4	mq. 2062,91 (stralcio in quanto inserita in Classe IV di fattibilità)
B1.2.5	mq. 694,00
<hr/>	
	mq.15630,80

Boarezzo

Sottozona	Sup.
B1.3.1	mq. 3055,00
B1.3.2	mq. 3864,00
B1.3.3	mq. 1103,08
B1.3.4	mq. 4211,00 convenzione per la realizzazione del parcheggio F3.2
B1.3.5	mq. 1017,65
B1.3.6	mq. 1248,49
B1.3.7	mq. 1098,00 -----
	<hr/>
	mq.15597,22

Ganna

Sottozona	Sup.
B1.4.1	mq. 7537,05
B1.4.2	mq. 983,29
B1.4.3	mq. 1978,47
B1.4.4	mq. 4458,00
B1.4.5	mq. 2083,92
B1.4.6	mq. 989,29 (stralcio)
B1.4.7	mq. 912,33
B1.4.8	mq. 1996,00
B1.4.9	mq. 3291,88 convenzione per la realizzazione del parcheggio F4.7
B1.4.10	mq. 763,16 convenzione per la realizzazione del parcheggio F4.7
B1.4.11	mq. 4102,64
B1.4.12	mq. 2246,41
B1.4.13	mq. 636,00
B1.4.14	
B1.4.15	mq. 3106,00
B1.4.16	mq. 450,00 (inserito)
	<hr/>
tot. zone B1	mq.34545,15
	mq.122025,84

Art. 22 Zone B2 - Residenziali di contenimento allo stato di fatto

In queste zone l'edificazione è già realizzata e la disponibilità di S.L.P. si considera esaurita salvo limitate integrazioni "una tantum" come di seguito indicato.

Nelle zone B2 è consentita la sostituzione, previa demolizione, degli edifici esistenti salvo le indicazioni e i vincoli riportati nella normativa di sottozona.

if = S.L.P. esistente, con possibilità di aumento 'una tantum' fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. esistente, previo parere della commissione paesaggio con particolare riguardo all'integrazione nel contesto; per le ville di pregio eventuali incrementi non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; Inoltre si prescrive che:

- la localizzazione dell'ampliamento dovrà essere prevalentemente rivolta verso gli altri fabbricati esistenti siti in prossimità, ovvero non rivolta verso gli areali agro-boschivi omogenei e diffusi eventualmente rilevabili in adiacenza;
- la localizzazione dell'ampliamento dovrà opportunamente integrarsi con le presenze arboree ed arbustive rilevabili, al fine di ottimizzare l'effetto di mitigazione visiva e percettiva eventualmente rilevabile da dette essenze;
- la localizzazione dell'ampliamento dovrà minimizzare la modifica eventuale delle curve di livello del terreno, nonché minimizzare la modifica dei parchi / giardini eventualmente presenti;
- la localizzazione dell'ampliamento non dovrà essere prospiciente a tracciati di interesse paesaggistico, elementi della Rete Natura 2000, territorio del Parco Campo dei Fiori, con visuali rilevanti;

i progetti devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi.

H edificio = 8,50 mt. max

R.C. = 25% max

D.C. = esistente, per interventi edilizi ammessi minimo mt. 5

D.E. = esistente, per interventi edilizi ammessi minimo mt. 10

D.S. = esistente

Parcheggio inherente la costruzione non inferiore ad 1 mq/5 mq. S.L.P.

Le destinazioni funzionali ammesse sono le seguenti: residenza, negozi ed attività per vendita al dettaglio, alberghi, uffici e studi professionali, artigianato di servizio alla residenza e comunque non molesto o nocivo.

Le superfici per il ricovero degli autoveicoli dovranno essere ricavate all'interno dell'esistente e rientrano nel computo della S.L.P. ammessa per la parte eccedente i 25 mq. Nel caso in cui risultasse interamente saturata la S.L.P. ammessa è consentita la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero automezzi fino ad un massimo di 25 mq. coperti per ogni unità abitativa.

Tali fabbricati potranno sorgere a confine con finiture su ogni fronte e un'altezza massima interna non superiore a ml. 2,50 nel rispetto delle distanze minime dal confine di proprietà e dalle strade.

Nel caso di proprietà estese su zone omogenee diverse non sarà obbligatorio il rispetto della distanza dal confine di zona.

Normativa di sottozona

Ghirla

Sottozona	Sup.
B2.1.1	mq. 911,64
B2.1.2	mq. 8944,91
B2.1.3	mq. 918,94
B2.1.4	mq. 9616,00
B2.1.5	mq. 2126,75
B2.1.6	mq. 21728,76
B2.1.7	mq. 2598,42
B2.1.8	mq. 3795,27
B2.1.9	mq. 669,84
B2.1.10	mq. 2054,86
B2.1.11	mq. 3811,64
B2.1.12	mq. 1485,24
B2.1.13	mq. 7917,05
B2.1.14	mq. 4173,91
B2.1.15	mq. 4948,65
B2.1.16	mq. 1483,47
B2.1.17	mq. 14880,25
B2.1.18	mq. 615,49
B2.1.19	mq. 4257,10
B2.1.20	mq. 4016,48
B2.1.21	mq. 6951,71
B2.1.22	mq. 1409,59
B2.1.24	mq. 8520,69
B2.1.25	mq. 14833,94
B2.1.26	mq. 13311,46
B2.1.27	mq. 3430,00
B2.1.28	mq. 8771,00

	mq. 158183,06

Mondonico

Sottozona	Sup.
B2.2.1	mq. 5986,53
B2.2.2	mq. 5549,61
B2.2.3	mq. 5121,79
B2.2.4	mq. 590,93
B2.2.5	mq. 13268,93
B2.2.6	mq. 1689,93
B2.2.7	mq. 2803,56
B2.2.8	mq. 1176,64
B2.2.9	mq. 1177,83

mq. 37365,75

Boarezzo

Sottozona	Sup.
------------------	-------------

B2.3.1	mq. 710,00
B2.3.2	mq. 1126,62
B2.3.3	mq. 2435,84
B2.3.4	mq. 1584,63
B2.3.5	mq. 3465,34
B2.3.6	mq. 1019,47

mq. 10341,90

Ganna

Sottozona	Sup.	
B2.4.1	mq. 4438,00	obbligo relazione geotecnica per interventi lettere d) e seguenti L. 457/78
B2.4.2	mq. 2872,66	
B2.4.3	mq. 3866,74	
B2.4.4	mq. 637,42	
B2.4.5	mq. 879,22	
B2.4.6	mq. 4265,66	
B2.4.6.1	mq. 2871,83	villa di pregio storico
B2.4.6.2	mq. 1219,38	villa di pregio storico
B2.4.7	mq. 1109,31	
B2.4.8	mq. 2828,10	
B2.4.9	mq. 1106,19	
B2.4.10	mq. 1606,77	
B2.4.11	mq. 4347,02	
B2.4.12	mq. 10980,01	
B2.4.13	mq. 6978,00	
B2.4.14	mq. 3853,05	
B2.4.15	mq. 3319,95	
B2.4.16	mq. 4385,16	
B2.4.17	mq. 494,24	
B2.4.18	mq. 4324,61	
B2.4.19	mq. 5620,00	
B2.4.20	mq. 1097,72	

mq. 73101,04

tot. zone B2

mq.278991,75

ART. 23 ZONE C - Residenziale di espansione con piano attuativo

Le Zone C sono assoggettate all'obbligo di pianificazione attuativa convenzionata con delibera del Consiglio Comunale.

Ogni nuova previsione edilizia dovrà rispettare i seguenti indici:

if = 0,25 mq./mq.
 H = 7,50 mt. max
 D.C. = minimo mt. 5
 D.E. = minimo mt. 10
 R.C. = 20% max

I parcheggi esterni ai singoli lotti dovranno essere previsti nella misura minima di 1 per ogni unità abitativa.

Il Piano attuativo, obbligatorio per le zone C sarà esteso all'intera area perimetrata sulla tavola di azzonamento e dovrà prevedere la progettazione volumetrica e tipologica unitaria del comparto, la suddivisione in lotti e la specificazione delle aree necessarie alla viabilità interna, ai parcheggi ed al verde pubblico.

Nel caso non fosse espressamente posto a carico dello strumento attuativo il reperimento interno all'ambito delle aree a verde pubblico e delle altre aree di urbanizzazione secondaria, le stesse potranno essere eccezionalmente monetizzate essendo già state ubicate altrove dal disegno generale del P.G.T. e comunque alla distanza max di m. 100 del perimetro del piano attuativo salvo diversa decisione del Comune. Le destinazioni funzionali ammesse sono le seguenti:

Residenza, negozi ed attività di vendita al dettaglio, alberghi, pensioni, uffici e studi professionali.

I volumi per il ricovero degli autoveicoli dovranno essere ricavati all'interno delle volumetrie in progetto.

Le superfici risultanti libere da edificazione dovranno essere mantenute a verde con idonea piantumazione di speci arboree ed essenze tipiche dei luoghi.

Normativa di sottozona

Ghirla

Sottozona	Sup.	
C1.1	mq. 5617,11	
C1.2	mq. 1544,36	
C1.3	mq. 1810,11	(stralcciato)
C1.4	mq. 3770,00	
C1.5	mq. 5282,00	(stralciiato)

	mq. 10931,47	

Mondonico

Sottozona	Sup.
C2.1	mq. 6511,00
	----- mq. 6511,00

Ganna

Sottozona	Sup.	
C4.1	mq. 22797,90	obbligo di relazione geotecnica per interventi lettere d) e seguenti L. 457/78
C4.2	mq. 1551,79	
C4.3	mq. 4189,53	---
-----		mq. 28539,22
tot. zone C		mq. 45981,69

Art. 24**ZONE AA - ATTREZZATURE ALBERGHIERE**

Le attrezzature alberghiere sono considerate con riferimento alle L.R. 28/4/97 n. 12. Gli interventi in queste zone sono assoggettati a Piano attuativo con convenzione deliberata dal Consiglio Comunale:

- if = 0,4 mq./mq. con possibilità di aumento ‘una tantum’ fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. esistente previo parere della commissione paesaggio con particolare riguardo all’integrazione nel contesto; per le ville di pregio eventuali incrementi non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; i progetti devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi; Inoltre si prescrive che:
- la localizzazione dell’ampliamento dovrà essere prevalentemente rivolta verso gli altri fabbricati esistenti siti in prossimità, ovvero non rivolta verso gli areali agro-boschivi omogenei e diffusi eventualmente rilevabili in adiacenza;
 - la localizzazione dell’ampliamento dovrà opportunamente integrarsi con le presenze arboree ed arbustive rilevabili, al fine di ottimizzare l’effetto di mitigazione visiva e percettiva eventualmente rilevabile da dette essenze;
 - la localizzazione dell’ampliamento dovrà minimizzare la modifica eventuale delle curve di livello del terreno, nonché minimizzare la modifica dei parchi / giardini eventualmente presenti;
 - la localizzazione dell’ampliamento non dovrà essere prospiciente a tracciati di interesse paesaggistico, elementi della Rete Natura 2000, territorio del Parco Campo dei Fiori, con visuali rilevanti;

H	= mt. 8,50 max
D.C.	= mt. 10,00 minimo
D.S.	= mt. 7,5 minimo
R.C.	= 10% max
Piani fuori terra	= 3,0
parcheggi in Piano esecutivo	= 1 mq./mq. minimo calcolato anche l’esistente

Le destinazioni funzionali ammesse sono: Alberghi - Pensioni - Ristoranti - Bar, attività di Bed and Breakfast.

Per la destinazione alberghiera si dovrà procedere all’apposizione di idoneo vincolo ventennale di mantenimento della destinazione d’uso.

Normativa di sottozona

Ghirla

Sottozona **Sup.**
AA.1.1 mq. 3762,94

mq. 3762,94

Boarezzo

Sottozona **Sup.**
AA.3.1 mq. 4220,00

mq. 4220,00

Ganna

Sottozona	Sup.
AA.4.1	mq. 5758,34 villa di pregio storico
AA.4.2	mq. 1595,04
	----- mq. 7353,38

tot. zone AA mq.15336,32

Art. 25 ZONA AT - ATTREZZATURE TURISTICHE

Sono costituite dagli ambiti di territorio comunale nei quali sono previste strutture al servizio dell'attività turistica.

Questo ambito è assoggettato a Piano Esecutivo con convenzione deliberata dal Consiglio Comunale ed all'interno del perimetro sono ammesse unicamente attività ricettive all'aria aperta.

Le sottozone elencate sono oggetto della “Carta di fattibilità Geologica”.

Ogni intervento proposto nelle sottozone elencate deve quindi tener conto di tali indicazioni che costituiscono integrazione del P.G.T. tenuto conto dalle opere eseguite o da eseguire dalle proprietà private e dagli enti preposti.

Normativa di sottozona

Ghirla

Sottozona **Sup.**
AT.1.1 mq. 46667,21

if integrazioni consentite: "una tantum" 25% della S.L.P. esistente
H = 4,50 mt. max

E' consentita l'installazione di tende, roulotte entro i limiti della normativa regionale di settore.

Questa sottozona è da destinarsi ai servizi ed alle attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività di campeggio, quali uffici - servizi igienici - punto commerciale - sale ritrovo o giochi - ristorazione e bar, bungalow anche di carattere fisso.

Sottozona **Sup.**
AT.1.2 mq. 5595,74

E' esclusa l'installazione di tende e roulotte e bungalows.

In questa sottozona è consentita l'installazione di cabine e accessori per le strutture esistenti, con la massima cura di inserimento paesistico.

Sottozona Superiore

AT.1.3 sq. 10439.77

E' consentito l'ampliamento fino al 50% delle superfici coperte esistenti.

Apposito piano attuativo potrà prevedere, con approfondito studio di impatto paesistico che tenga conto delle delicatezze dei luoghi, la realizzazione di strutture sportive e ricreative di interesse pubblico con area coperta max complessiva del 15% di AT1.3 e altezza fuori terra non superiore a metri 4.50.

tot. zone AT mg. 62702.72

ART. 26 ZONA VP - VERDE PRIVATO VINCOLATO

Le zone VP comprendono ville con parco con prevalenza di complessi risalenti ai primi decenni del '900. In tali zone sono ammessi unicamente interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo e ristrutturazione con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli edifici e la eliminazione o la modifica con adeguamento architettonico o il recupero, finanche alla demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime, di volumi estranei aggiunti in epoca successiva e fabbricati accessori. E' ammessa la possibilità di edificare un corpo edilizio accessorio con un'altezza massima fuori terra di mt. 2,80 e sino al raggiungimento di mq. 50 di area coperta, da destinarsi a ricovero attrezzi, o ricovero autovetture.

Nelle aree libere, all'interno di tali zone, potranno essere ammessi impianti privati di tipo ricreativo quali: piscine, campi da tennis, campi di bocce, o assimilabili; purchè scoperti e che comunque non comportino alterazioni delle strutture a parco esistenti e siano integrati con l'ambiente circostante.

L'impianto dei giardini e dei parchi preesistenti dovrà essere mantenuto ed ogni trasformazione dovrà essere sottoposta a preventiva permesso di costruire, trattandosi di aree sottoposte a particolare regime di tutela e salvaguardia.

I rustici isolati esistenti possono avere un ampliamento “una tantum” del 20% della SLP esistente.

if S.L.P. esistente con possibilità di aumento “una tantum” fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. esistente previo parere della commissione paesaggio con particolare riguardo all’integrazione nel contesto; per le ville di pregio eventuali incrementi non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; i progetti devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi; Inoltre si prescrive che:

- la localizzazione dell'ampliamento dovrà essere prevalentemente rivolta verso gli altri fabbricati esistenti siti in prossimità, ovvero non rivolta verso gli areali agro-boschivi omogenei e diffusi eventualmente rilevabili in adiacenza;
 - la localizzazione dell'ampliamento dovrà opportunamente integrarsi con le presenze arboree ed arbustive rilevabili, al fine di ottimizzare l'effetto di mitigazione visiva e percettiva eventualmente rilevabile da dette essenze;

- la localizzazione dell'ampliamento dovrà minimizzare la modifica eventuale delle curve di livello del terreno, nonché minimizzare la modifica dei parchi / giardini eventualmente presenti;
- la localizzazione dell'ampliamento non dovrà essere prospiciente a tracciati di interesse paesaggistico, elementi della Rete Natura 2000, territorio del Parco Campo dei Fiori, con visuali rilevanti;

H edificio	= esistente max non superabile da sopralzi della copertura
R.C.	= esistente (salvo quanto precisato per corpi edilizi accessori)
D.C.	= esistente (min. 5,00 mt. per corpi edilizi accessori)
D.E.	= esistente (min. 10,00 mt. per corpi edilizi accessori)
D.S.	= esistente (min. 5,00 mt. per corpi edilizi accessori)

Normativa di sottozona

Ghirla

Sottozona	Sup.
VP1.1	mq. 4619,35
VP1.2	mq. 6232,30
VP1.3	mq. 15572,99
VP1.4	mq. 12237,22 villa di pregio storico
VP1.5	mq. 4627,10
VP1.5.1	mq. 3966,58 villa di pregio storico
VP1.6	mq. 1128,00
VP1.6.1	mq. 6254,81 villa di pregio storico
VP1.6.2	mq. 496,00 (inserito)
VP1.7	mq. 11257,40

	mq.66391,75

Mondonico

Sottozona	Sup.
VP2.1	mq. 7242,00
VP2.2	mq. 7758,55 villa di pregio storico

	mq.15000,55

Boarezzo

Sottozona	Sup.
VP3.1	mq. 19234,05 villa di pregio storico
VP3.2	mq. 41323,92
VP3.3	mq. 526,00

	mq.61083,97

Ganna

Sottozona	Sup.
VP4.1	mq. 7978,49 villa di pregio storico
VP4.2	mq. 13327,91
VP4.3	mq. 3148,46

	mq.24454,86

tot. zone VP

mq.166931,13

ART. 27

ZONE D1 - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESISTENTE

Sono zone già interessate da attività produttive industriali ed artigianali.

Per questi ambiti il P.G.T. conferma la situazione insediativa esistente e consente eventuali espansioni alle aziende presenti.

In queste zone, è ammessa la nuova costruzione, l'ampliamento e la ricostruzione previa demolizione, a mezzo di permesso si costruire semplice secondo i seguenti indici:

if	= 0,66 mq/mq
H edificio	= mt. 8,50 max
D.C.	= minimo mt. 5
D.S.	= minimo mt. 10
D.E.	= minimo mt. 10
R.C.	= 33% max

In caso di volumetria satura è possibile un incremento una tantum del 25%.

Superficie minima per destinazione a verde: 33% dell'intera superficie fondiaria destinata all'insediamento.

Potranno essere ammesse altezze superiori a quelle sopra indicate unicamente per attrezzature estremamente contenute necessarie agli impianti tecnologici

E' ammesso l'alloggio per il custode e/o il proprietario fino ad un massimo di mq. 170 per ogni attività produttiva nel rispetto dei parametri relativi alle distanze di cui sopra. Sono ammesse solo attività industriali ed artigianali non inquinanti per emissioni atmosferiche e acustiche nel rispetto delle normative di legge vigenti e delle loro modifiche eventualmente più restrittive.

Per quanto attiene alle funzioni esistenti, anche a seguito di mutazione della titolarità del soggetto esercente l'attività, gli interventi di trasformazione ammessi, nel rispetto della N.T.A. del P.G.T. sono assentibili mediante:

- permesso di costruire
- autorizzazione edilizia
- SCIA

Qualora si procedesse alla sostituzione delle attività produttive esistenti con altre diverse (in particolare qualora si procedesse all'insediamento di attività di produzione di servizi), è fatto obbligo di preventiva approvazione di uno specifico piano attuativo.

Con riferimento all'art. 6 comma 'g' della L.R. 9/04/1994 n. 13 di approvazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco naturale Campo dei Fiori, nelle aree e negli edifici limitrofi al perimetro del parco e, in particolare, nel raggio di 300 metri dal perimetro medesimo, non potranno essere realizzati nuovi capannoni o edifici industriali, artigianali o industriali, né potranno essere effettuate sostituzioni o conversione di quelli esistenti per lo svolgimento di attività nocive o insalubri.

Nelle aree con * è possibile con gli stessi parametri inserire attività commerciali.

Normativa di sottozona

Ganna

Sottozona Sup.

D1.4.1 mq. 8212,72 obbligo di relazione geotecnica per interventi lettere d) e seguenti L. 457/78

D1.4.2 mq. 695,43

D1.4.3

D1.4.4 mq. 4678,23

mq.13586,38
tot. zone D1 mq.13586,38

ART. 28 ZONE D2 - INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

In tale zona, è ammessa la nuova costruzione previa approvazione di piano attuativo esteso a ogni comparto, secondo i seguenti indici:

if = 0,66 mq/mq
H = mt. 7,5 max
D.C.c = minimo mt. 5
D.S. = minimo mt. 10
D.E. = minimo mt. 10
R.C. = 33%

Superficie minima per destinazione a verde: 33% dell'intera superficie fondiaria destinata all'insediamento.

Potranno essere ammesse altezze superiori a quelle sopra indicate unicamente per attrezzature estremamente contenute necessarie agli impianti tecnologici.

E' ammesso l'alloggio per il custode e/o il proprietario fino ad un massimo di mq. 170 per ogni attività produttiva nel rispetto dei parametri relativi alle distanze di cui sopra. Sono ammesse solo attività industriali ed artigianali non inquinanti per emanazioni atmosferiche e acustiche nel rispetto delle leggi vigenti e delle loro modifiche eventualmente più restrittive.

Nelle aree con * è possibile inserire con gli stessi parametri attività commerciali.

Normativa di sottozona

Ganna

Sottozona Sup.
D2.4.1 mq. 2078,93 obbligo di relazione geotecnica per interventi lettere d) e seguenti L. 457/78

mq. 2078,93

tot. zone D2 mq. 2078,93

ART. 29 ZONE D3 - COMMERCIALE

Zone destinate a insediamenti commerciali.

Sono consentite costruzioni ad uso abitazione e caratteristiche tali da essere classificate a servizio diretto degli insediamenti ammessi - abitazioni ad uso del titolare o del gestore nonché del personale di custodia, per un massimo di mq. 170 di S.L.P.

Possono essere ammessi insediamenti integrativi di tipo non abitativo, quali negozi di artigianato di servizio, ristoranti, locali per attività comunitarie e per servizi di interesse pubblico.

Le costruzioni potranno essere consentite previa approvazione di piano attuativo deliberato dal Consiglio Comunale esteso all'intero comparto.
Dovranno rispettare i seguenti indici:

if	= 0,66 mq/mq
H	= 7,5 mt. max
D.C.	= minimo 5 mt.
D.S.	= minimo 10 mt.
D.E.	= minimo 10 mt.
R.C.	= 25%

Normativa di sottozona

Ganna

Sottozona	Sup.
D3.4.1	mq. 2171,00

	mq. 2171,00

tot. zone D3 **mq. 2171,00**

Art. 30 ZONE E - AGRICOLE E BOSCHIVE

Sono individuate le seguenti zone E:

- ZONA E1 - AGRICOLA
- ZONA E2 - BOSCHIVA

ART. 30.1 - ZONA E1 - AGRICOLA

In questa zona sono ammessi nuovi edifici ed attrezzature connessi con l'attività agricola nonché interventi di recupero degli edifici esistenti secondo le modalità di seguito specificate. Sono anche ammesse attività di agriturismo secondo i disposti della L.R. 31/1/92 n. 3 e sue eventuali modifiche e/o integrazioni.

Per quanto riguarda le nuove edificazioni sono ammesse esclusivamente le opere in funzione dell'attività agricola, quelle destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i disposti dell'art. 3 della L. R. 93/80.

I rustici isolati esistenti possono avere un ampliamento "una tantum" del 20% della SLP esistente.

Gli indici di densità fondiaria per la residenza non possono superare i seguenti limiti:

- mq/mq 0,0033 per un massimo di mq. 170 per azienda su terreni a bosco, a pascolo od a prato-pascolo permanente;
- mq/mq 0,01 sugli altri terreni agricoli;
- distanza minima dai confini: ml. 10,00;
- distanza minima dal ciglio stradale: ml. 20,00;

- distanza minima dalle mulattiere comunali: ml. 5,00 o in allineamento su prescrizioni della C.E. per ampliamento di edifici esistenti;
- distanza minima tra fabbricati: ml. 20,00;
- altezza massima degli edifici residenziali: ml. 7,50.

Per le infrastrutture ed attrezzature produttive vigono i seguenti limiti:

- rapporto di copertura non superiore al 10% dell'intera superficie aziendale
- rapporto di copertura non superiore al 33% della superficie aziendale per le serre.

Al fine del computo dei volumi realizzabili e delle superfici utilizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Le costruzioni adibite a stalle od allevamenti devono essere, di norma, alla distanza di 100 metri dal perimetro della zona residenziale più vicina. Tale distanza potrà essere ridotta a 50 metri nel caso di allevamenti familiari di modesta dimensione.

In ogni caso le abitazioni rurali debbono rispettare, dalle concime e dalle stalle, una distanza minima di mt. 25. Deve essere in ogni caso consentito il parere favorevole della competente ottenuto A.S.L. di zona.

In tutte le zone E i progetti di nuove costruzioni a destinazione agricola (v. art. 10.6.1) devono essere particolarmente curati sotto l'aspetto dell'inserimento ambientale, prevedendo l'uso di materiali di finitura architettonicamente validi (anche nel settore delle prefabbricazione) e precisazioni sulla sistemazione e l'arredo degli spazi esterni. In questa zona è ammessa la costruzione di fabbricati per il deposito di attrezzi agricoli o comunque al servizio dell'attività agricola per una superficie coperta massima di mq. 15,00 e per una altezza non superiore a mt. 3,00 in gronda e mt. 4,00 al colmo.

Ai fini delle distanze dai confini, strade e tra edifici, si applicano i parametri della tabella dei tipi edilizi in vigore e tali edifici se di altezza inferiore a m. 2,80 al colmo possono essere messi a confine di proprietà.

Con le stesse caratteristiche costruttive e nel rispetto delle norme sopra riportate sono ammesse costruzioni destinate ad attività agritouristica secondo i disposti della L.R. 31/01/1992 n. 3.

Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dal Comune con specifico atto, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

ART. 30.2 - ZONA E2 - BOSCHIVA

Queste zone costituiscono patrimonio ambientale e paesaggistico del territorio comunale. Esse pur concorrendo alla superficie utile aziendale agricola, non possono essere interessate da insediamenti edilizi di qualsiasi genere e vi è ammessa esclusivamente l'attività connessa alla selvicoltura.

Tutte le operazioni di gestione boschiva dovranno essere effettuate nel rispetto della legislazione vigente in materia.

I rustici isolati esistenti possono avere un ampliamento "una tantum" del 20% della SLP esistente.

ART. 31**ZONA F - ATTREZZATURE SOCIALI, STANDARDS**

Destinazione di zona:

edifici per attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, centri sociali.

if = 0,6 mq/mq R.C.

= 20%

H edificio = 8,50 m. max

Numero massimo di piani 3

Distanza dai confini: non

inferiore a m. 5 Distanza

dal ciglio stradale:

- per strade inferiori a m. 7: m. 5

- per strade da 7 a m. 15: m. 7,50

- per strade m. 15: m. 10,00

Distanza minima tra gli edifici:

pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m. 10,00.

Normativa di sottozona

Ghirla

Sottozona	Sup.
F1.1	mq. 1598,76 parcheggio cimitero
F1.2	mq. 1564,70 parcheggio mulino vecchio
F1.3	mq. 1892,62 scuola materna
F1.4	mq. 2191,92 posta / ex scuola elementare
F1.5	mq. 1238,95 verde / gioco / sport
F1.6	mq. 1273,30 parcheggio
F1.7	mq. 881,45 parcheggio
F1.8	mq. 174,69 parcheggio
F1.9	mq. 7987,25 verde turismo Trelago
F1.10	mq. 1324,59 parcheggio turismo
F1.11	mq. 4616,08 stazione
F1.12	mq. 5985,37 verde turismo
F1.13	mq. 14581,99 verde turismo
F1.14	mq. 12210,12 verde turismo
F1.15	mq. 4509,22 parcheggio turismo
F1.16	mq. 2929,81 parcheggio al bivio Cunardo-Cugliate

	mq. 64960,82

Mondonico

Sottozona	Sup.
F2.1	mq. 384,00 sorgente0
F2.2	mq. 2435,64 verde / gioco / sport
F2.3	mq. 2289,25 parcheggio
F2.4	mq. 1080,40 verde / gioco / sport
F2.5	mq. 3662,04 parcheggio

	mq. 9851,33

Boarezzo

Sottozona	Sup.
F3.1	mq. 1355,40 parcheggi presso ex albergo
F3.2	mq. 1214,81 verde / gioco / sport
F3.3	mq. 1241,95 parcheggio
F3.4	mq. 1504,82 verde / gioco / sport
F3.5	mq. 843,36 verde / gioco / sport
F3.6	mq. 1103,08 parcheggio
F3.7	mq. 854,34 parcheggio pista sci
F3.8	mq. 399,47 parcheggio pista sci

	mq. 8517,23
P.I.I.DIS. 1-2	mq. 7147,03 Piano integrato di intervento a comparto discontinuo

Ganna

Sottozona	Sup.
F4.1	mq. 5285,88 deposito comunale e parcheggio
F4.2	mq. 3054,64 scuola materna
F4.3	mq. 9533,99 campo sportivo
F4.4	mq. 2136,18 scuola elementare
F4.5	mq. 5472,32 verde / gioco / sport
F4.6	mq. 2587,38 parcheggio cimitero
F4.7	mq. 603,78 parcheggio Campubella
F4.8	mq. 1129,51 antenna
F4.9	mq. 683,06 parcheggio
F4.10	mq. 88,10 posta
F4.11	mq. 1892,17 municipio

	mq.33980,92
	----- tot. zone F
	mq.119117,25 ART. 32

Art. 32 ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 è concessa dall'Amministrazione competente a norma di legge.

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 presentano caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti. Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico è consentita soltanto l'apertura di strade al servizio di attività agro-silvo-pastorali, previa l'autorizzazione di cui al 1° comma. Tali strade dovranno comunque essere chiuse al traffico ordinario, e le loro dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio. Possono invece essere realizzate:

- a) opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) opere pubbliche da eseguirsi su terreno appartenente al demanio o al patrimonio dello Stato e degli Enti locali;
- c) opere attinenti al regime idraulico, alla derivazione d'acqua o ad impianti di depurazione, previa autorizzazione del Consorzio del Parco del Campo dei Fiori con verifica della compatibilità delle stesse con la tutela dei valori ambientali.

La utilizzazione dei terreni è sottoposta alla disciplina delle disposizioni vigenti in materia, e qualunque attività che comporti un mutamento di destinazione ovvero di trasformazione d'uso dei terreni è soggetta alle prescrizioni della sopra citata legge.

ART. 33 FASCE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE - INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITÀ - LINEE DI ARRETRAMENTO DELLA EDIFICAZIONE

Aree destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura.

Non sono consentite costruzioni di alcun genere ad esclusione di eventuali impianti per la distribuzione del carburante.

Salvo diversa specificazione del P.R.G. i distacchi degli edifici sul ciglio stradale sono quelli previsti dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444.

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicate nel P.R.G.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone in espansione o di ristrutturazione di diversa destinazione, è rinviata agli inerenti piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nella tavola di P.R.G. hanno valore indicativo, e in sede esecutiva potranno subire eventuali modifiche.

Le fasce di rispetto poste lungo le viabilità hanno valore prescrittivo, sono inedificabili e non possono essere computate volumetricamente in mancanza della retinatura di zona. Sulla tavola di azzonamento del Piano, per alcune zone, sono espressamente indicate delle linee di arretramento della edificazione; le aree poste all'interno di tali linee possono essere computate ai fini edificatori, ma la S.L.P. ammessa dovrà essere edificata al di fuori di tale perimetro.

ART. 34 ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono ammesse solo costruzioni permesse dalle vigenti leggi sanitarie e, dal regolamento di polizia mortuaria.

Sarà possibile attrezzare spazi a verde pubblico ed a parcheggio a raso ad uso esclusivo del cimitero stesso.

La zona di rispetto cimiteriale, vincolata ai sensi dell'art. 338 TU. LL. SS. 27 luglio 1934 n. 1265, con le modifiche apportate dall'art. 28 della legge n. 166/2002 all'art. 57 del D.P.R. n. 285/90, si estende per un'ampiezza di ml. 50,00 dai limiti esterni del cimitero, come stabilito dal decreto prefettizio 10 gennaio 1962 n. 34527, div. III.

Ove è previsto l'ampliamento del cimitero, tale distanza viene stabilita dal limite dell'ampliamento stesso.

La zona sottoposta a vincolo cimiteriale, la cui estensione è delimitata nella tavola del P.R.G., è destinata esclusivamente al cimitero ed alle relative aree di rispetto. Vi possono tuttavia essere eccezionalmente consentite, dietro autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Le costruzioni citate dovranno essere temporanee, amovibili, non incorporate al terreno ai sensi della C.R. n. 53/SAN del 01/10/1985, inoltre dovranno avere l'altezza interna, i rapporti aeroilluminanti e le dotazioni di servizi igienici prescritti dal Regolamento Comunale di Igiene.

ART. 35 ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Sono soggette a valutazioni di impatto paesistico le aree non comprese nell'ambito delle perimetrazioni ex L. 1497 ed ex L. 431.

ART. 36 RECINZIONI

Lungo i confini di proprietà potranno essere costruite recinzioni con le seguenti caratteristiche:

a) ZONE A:

Ove esistenti vengono confermate le recinzioni costituite da muretti e murature in pietra a secco a vista, tali murature dovranno essere mantenute e salvaguardate. Le nuove recinzioni che si rendessero necessarie, ove non preesistano quelle di cui sopra, dovranno essere in legno od in ferro ad elementi semplici, innestate su muretti in, pietra, dell'altezza massima sul piano di campagna o marciapiede o livello stradale di cm. 20,00. Tali recinzioni in ZONA A non dovranno superare in totale l'altezza di mt. 1,50.

b) ALTRE ZONE:

In tutte le altre zone e nelle aree di pertinenza delle residenze in zona E le recinzioni di qualsiasi tipo non dovranno essere più alte di ml. 1,80 dalla quota di campagna e dovranno avere una superficie trasparente di almeno il 50% della superficie di sviluppo della recinzione stessa. Si calcola dal punto più alto del terreno sostenuto dal muro di sostegno. Le limitazioni di cui sopra non valgono per le recinzioni d'impianti sportivi eventualmente ammessi.

c) ZONE E:

A delimitazione delle proprietà sono consentite esclusivamente staccionate in legno naturale non colorato, costituite da paletti con elementi a correre (tondi od assi), ovvero da paletti grezzi in verticale, dell'altezza massima di mt. 1,80.

Non è ammesso alcun tipo di recinzione nelle zone E2. Lungo le strade, le mulattiere ed i sentieri le eventuali recinzioni ammesse saranno arretrate secondo indicazioni date dall'Amministrazione comunale e comunque a distanza non inferiore a mt. 1,50 dal ciglio esistente.

Le recinzioni nell'ambito del Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale del Campo dei Fiori

Le recinzioni dovranno rispettare le disposizioni del Piano Territoriale di coordinamento del Parco regionale Campo dei Fiori con particolare riferimento agli articoli 16, 18, 20, 27 comma 12 e 29 comma 2 (vedi allegato).

ART. 37 ILLUMINAZIONE ESTERNA. INQUINAMENTO LUMINOSO

Gli impianti di illuminazione esterna dovranno rispettare il piano di illuminazione comunale per evitare fenomeni di inquinamento luminoso.

Tali impianti sono sottoposti ad autorizzazione sindacale.

Dovranno essere rispettati i disposti della L.R. 27/03/2000 n.17 e sue eventuali modifiche e/o integrazioni dettati anche da leggi e regolamenti nazionali.

Art. 38 PROTEZIONE DA CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI, ELETTROMAGNETICI

Per la difesa dell'ambiente e del paesaggio si richiama la legge 22/02/2001 n. 36 e il suo regolamento di attuazione che considerano i criteri relativi alle caratteristiche tecniche degli impianti, alla localizzazione dei tracciati in sede di progettazione, costruzione, modifica di elettrodotti di impianti per la telefonia mobile e diffusione radio televisiva. Si richiama la normativa concernente gli elettrodotti e principalmente i due D.P.C.M. 08/07/2003; l'art. 4 dei due decreti impone il raggiungimento degli obiettivi di qualità che dovranno essere verificati dall'A.R.P.A. di Varese; le distanze tra le linee elettriche (ad alta tensione) esterne rispetto ai fabbricati di abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati sono le seguenti: per le linee a 132KV>metri 10,00; per le linee a 220KV>metri 18,00; per le linee a 380KV>metri 28,00; è importante evitare che le installazioni della telefonia cellulare e di ripetitori ed emittenti radiotelevisive siano concessionate in modo incontrollato, con il rischio che le stesse "vincolino" alcune aree territoriali in modo improprio. In effetti, l'installazione dei suddetti sistemi fissi, pongono "di fatto" particolari "vincoli" sull'altezza di tutti i fabbricati (esistenti o nuovi) posti o da porre nelle direzioni di irraggiamento delle antenne, fino a 200 metri dal luogo di installazione del traliccio, ai sensi di quanto disposto dalla C.R. n. 1/2000 del 15/11/2000 e s.m., dalla nota esplicativa del Dipartimento di prevenzione ASL prot. 4266/DPT del 10/10/2000, dalla L.R. 11/05/2001 n. 11 e dalle s.m.i (L.R. n. 4/2002 e L.R. n. 12/2002) al fine di poter verificare anche i limiti espositivi dal D.M. n. 381/98 e D.P.C.M. 08/07/2003

Art. 39 PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE

Ogni intervento dovrà rispettare il Regolamento di Igiene, le eventuali prescrizioni dell'ATS, dell'A.R.P.A. ecc..

Art. 40 ELENCO DEI VINCOLI DERIVANTI DA NORMATIVE E PRESCRIZIONI DIVERSE

Elenco dei vincoli derivanti da normative e prescrizioni nazionali, regionali; dall'appartenenza di parte del territorio comunale al Parco del Campo dei Fiori e al Parco naturale del Campo dei Fiori.

- D.M. 7/03/1963 : sponda del lago di Ganna
- D.C.R. 19/12/1984 n. 111/1856 : riserva naturale del lago di Ganna
- Dg.r 10/12/1985 n. 4/3859 : individuazione di aree di particolare interesse ambientale; Valganna 1, Valganna 2
- L.r. 9/04/1994 n. 13 : Piano territoriale di coordinamento del Parco naturale del Campo dei Fiori
- D.l.r. 11/05/1999 n. 152 : tutela delle acque dall'inquinamento
- D.l.r. 18/08/2000 n. 258 : tutela delle acque dall'inquinamento
- D.g.r. 10/04/2003 n. 7/12693 : salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano
- D.lgs. 22/01/2004 n. 42 art. 136, art. 142
- L.r. 11/03/2005 n. 12 titolo II° : prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici, sismici
- L.r. 14/11/2005 n. 17 : Parco naturale del Campo dei fiori
- Direttiva CEE 92/43 : siti di Importanza Comunitaria
- D.P.R. 08/09/97n.357 92/43 : regolamento di attuazione della Direttiva CEE
- PLIS 5 VETTE :

Si intende richiamata nelle presenti norme la normativa geologica allegata al PGT.

Laddove emergano difformità cartografiche tra le classi di fattibilità geologica contenute negli elaborati dello studio geologico e le zone del tessuto urbano consolidato e degli ambiti di trasformazione contenuti negli elaborati cartografici del PGT si considera la cartografia dello studio geologico prevalente.

In particolare laddove si verificassero sovrapposizioni tra zone di classe geologica IV e zone producenti nuova volumetria, anche virtuale, tali sarebbero da ricondurre a refuso cartografico, e non conteggiate quale superficie territoriale e/o superficie fondiaria nella determinazione della volumetria ivi individuabile.

NORMATIVA RETE ECOLOGICA COMUNALE - REC

Art. 41 NORME GENERALE PER LA COSTRUZIONE E PRESERVAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE - REC

1. Le trasformazioni urbanistiche attese, localizzate entro elementi della Rete Ecologica sovraordinata (dettagliata a scala locale nella Rete Ecologica Comunale) devono ottimizzare il mantenimento della continuità della Rete Ecologica Regionale.
2. Le presenti norme integrano ed ottimizzano l'apparato normativo del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi in funzione del precedente comma.
3. Le nuove trasformazioni che si configurano quali potenziali barriere ambientali sono sottoposte a specifiche misure di mitigazione - seguitamente enunciate - che prevedono particolare attenzione all'inserimento paesistico, e modalità di compensazione aggiuntive che devono essere attivate congiuntamente alla realizzazione dell'intervento e finalizzate al rafforzamento e al recupero del valore naturalistico ed ecologico all'interno del territorio comunale, con particolare attenzione alla realizzazione dei corridoi ecologici previsti dal Piano.
4. Le trasformazioni su dette aree sensibili potranno essere realizzate solo prevedendo specifici interventi di compensazione naturalistica, da eseguire sullo stesso elemento della rete (corridoi o gangli primari), data la peculiarità naturalistica e paesaggistica del contesto territoriale comunale, che ricade quasi interamente entro elementi della rete ecologica sovralocale.
5. Entro gli ambiti di trasformazione attesi, come individuati nel Documento di Piano, la localizzazione della volumetria deve essere osservante dei dettami prescrittivi e di indirizzo contenuti nelle schede valutative del Rapporto Ambientale della VAS, al fine di ridurre al minimo gli impatti riferibili a potenziali ricadute ambientali nei confronti del contermine brano agro - naturale. A tal proposito la Volumetria deve genericamente essere concentrata in adiacenza all'urbanizzato esistente, garantendo il mantenimento di una porzione utile di ambito a verde entro la trasformazione per il mantenimento di coni ottici visuali.
6. Gli adeguati interventi di ricostruzione ambientale compensativa e mantenimento dei coni ottici, devono essere specificati in dettaglio in sede di convenzione, in fase attuativa dell'intervento e devono garantire la periodica pulizia del sottobosco.

Art. 42 NORME PER LE AZIONI DI RIMBOSCHIMENTO E POTENZIAMENTO DI FASCE ED AREE BOScate, FILARI

1. Al fine di promuovere azioni di rimboschimento e potenziamento di filari, fasce boscate e aree boscate si propone per ciascun Comune l'inserimento, entro gli ambiti di trasformazione - zone C - nonché entro gli ambiti di completamento - zone B - ricadenti in aree boscate produttrici di nuova volumetria, del Rapporto di rimboscamento arboreo ed arbustivo (RAr), in funzione delle nuove previsioni edificatorie, espresse mediante superficie fondiaria o superficie territoriale. E' auspicabile che venga osservato il seguente Rapporto di rimboscamento arboreo ed arbustivo (RAr) nei confronti della nuova superficie fondiaria o territoriale (nuova costruzione e/o ampliamento) prevista:
100 mq RAr ogni 200 mq di Slp di progetto
2. Gli interventi di cui sopra devono concorrere al mantenimento di:
 - a) compattezza delle aree agricole e boschive, evitando che gli interventi ammessi comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo o boschivo;
 - b) la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche tramite opere di ingegneria naturalistica;
 - c) la salvaguardia e valorizzazione della viabilità agro-silvo-pastorale e delle piantate tradizionali.
3. Le modalità per la realizzazione e la gestione delle azioni di compensazione ambientale di cui ai precedenti punti devono seguire gli specifici criteri seguitamente enunciati.
4. La localizzazione delle nuove essenze arboree deve obbligatoriamente avvenire, a seguito di concertazione con l'Amministrazione, entro:
 - a) Lo stesso ambito di intervento, qualora vi siano aree idonee a rimboscamento / potenziamento del verde in contiguità con la rete ecologica comunale;
 - b) Ambiti esterni all'area di intervento, di medesima proprietà, qualora vi siano aree idonee a rimboscamento / potenziamento del verde in contiguità con la rete ecologica comunale;
 - c) Ambiti esterni all'area di intervento, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, qualora vi siano aree idonee a rimboscamento / potenziamento del verde in contiguità con la rete ecologica comunale;

Art. 43 CRITERI PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI BOSCHI, FASCE BOScate E FILARI

1. Indirizzi generali

- a) Ad oggi trova applicazione quanto prescritto dalla L.R. 31/2008, oltre a quanto di seguito specificato.
- b) E' preferibile perseguire l'incremento della superficie a bosco tramite rimboschimenti o imboschimenti su aree marginali e dismesse, non più utilizzate a fini agricoli, ed entro ambiti oggetto di degrado.

2. Rimboschimenti: requisiti dimensionali

I nuovi boschi dovranno avere i requisiti dimensionali minimi previsti dalla definizione di "bosco", contenuta nell'art. 42 della l.r. 31/2008; in particolare: superficie minima di 2.000 mq e, in caso di creazione di popolamenti di forma stretta e allungata, larghezza minima di m 25. Le norme per la creazione di nuovi boschi sono contenute negli artt. da 49 a 52 delle vigenti Norme forestali regionali (NFR, r.r. 5/2007)

3. Rimboschimenti: densità di impianto e scelta delle specie

Per quanto riguarda la creazione di nuovi boschi, la densità dell'impianto sarà 1.300 esemplari/ettaro (13 esemplari / 100 metri quadri), corrispondente, a un teorico sesto quadrato con distanza tra un esemplare e l'altro, sulla fila e tra le file, di m 2,77.

Nelle tabelle si riporta l'elenco delle specie impiegabili, con l'incidenza di ogni singola specie nel caso vengano tutte utilizzate per la creazione di un popolamento forestale misto. Nel caso di utilizzo parziale delle specie indicate devono essere rispettate in proporzione le percentuali di incidenza seguenti: max 30% per specie, con min 3 specie da utilizzarsi.

Tabella 1 - Alberi, elenco delle specie

Species	
Nome comune	Nome latino
Castagno	<i>Castanea sativa</i>
Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i>
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>
Ciliegio	<i>Prunus avium</i>
Rovere	<i>Quercus petraea</i>
Farnia	<i>Quercus robur</i>
Salice bianco	<i>Salix alba</i>
Tiglio	<i>Tilia cordata</i>
Faggio	<i>Fagus sylvatica</i>
Acero di Monte	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Acero Campestre	<i>Acer campestre</i>
Betulla	<i>Betula pendula</i>

Tab. 2 - Arbusti: elenco delle specie

Species	
Nome comune	Nome latino
Corniolo	<i>Cornus mas</i>
Sanguinella	<i>Cornus sanguinea</i>

Biancospino	<i>Crataegus monogyna</i>
Ginestra	<i>Cytisus scoparius</i>
Evonimo	<i>Euonymus europaeus</i>
Ligastro	<i>Ligustrum vulgare</i>
Nespolo	<i>Mespilus germanica</i>
Rosa selvatica	<i>Rosa canina</i>
Sambuco	<i>Sambucus nigra</i>
Viburno	<i>Viburnum opulus</i>
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>

Art. 44 QUALITA' E PROVENIENZA DEI NUOVI IMPIANTI

Si utilizzerà materiale vegetale di buone dimensioni iniziali, quali, indicativamente, astoni forestali di tipo S1+T3 (4 anni di età) alti da 2,5 a 3 m (per gli arbusti: altezza cm 150/200), forniti in zolla da vivai specializzati nella produzione di astoni forestali, di provenienza accertata e, ove possibile, certificata, dalla stessa zona fito-climatica.

Le piante e gli arbusti forestali dovranno essere perfettamente sane, prive di malformazioni e con un buon rapporto tra lo sviluppo radicale/epigeo e altezza/diametro (H/D = 60/80).

Dovranno altresì evitarsi generi e specie fitosanitariamente vietate od inopportune: a tal fine valgono le norme vigenti e le loro s.m.i. emesse dalla competente autorità fitosanitaria nazionale e regionale.

Art. 45 SESTO DI IMPIANTO

Le specie, sia d'alto fusto che arbustive, saranno poste a dimora formando gruppi monospecifici da 3 a 12 esemplari (con maggior frequenza per gruppi di 6 - 10). Il sesto di impianto sarà irregolare, con distanza minima tra una piantina e l'altra variante da m 3 a m 5 all'interno del medesimo gruppo e distanze superiori tra un gruppo e l'altro.

La piantagione a gruppi monospecifici presenta diversi vantaggi:

- più equilibrato sviluppo delle singole specie, in quanto è garantito l'affermarsi di un certo numero di esemplari di ogni specie impiantata; un comune rimboschimento andante a specie mescolate, al contrario, porta spesso al soccombere dell'essenza che presenta minor potere competitivo rispetto alle altre, nonché minore adattamento alle condizioni pedoclimatiche e al tipo di associazione vegetale, difficilmente prevedibili al momento della messa a dimora;
- dal punto di vista ecologico il gruppo monospecifico imita i naturali processi di rinnovazione della maggior parte delle specie arboree;
- migliore resa paesaggistica: il bosco appare di aspetto più naturale;
- si susseguono settori più fitti a spazi più radi, con una maggiore varietà di microambienti e quindi ecologicamente più validi e più adatti alla vita animale;

- creazione di spazi utili alla frequentazione, alla manutenzione e alle altre cure culturali. L'intervento prevede la creazione del bosco in settori con forma irregolare, con contorni ondulati e forma sinuosa .
In ciascuna di queste aree la scelta delle specie avviene secondo i seguenti criteri:
- calcolo del numero di esemplari necessari, usando la densità media di riferimento di 1.300 esemplari/ha (13 esemplari / 100 mq);
- gli arbusti saranno 1/2 degli esemplari totali;
- dividere gli esemplari per 10 e ricavare il numero indicativo dei gruppi monospecifici; il numero degli esemplari per gruppo potrà comunque variare da 3 a 12, in modo tale che il numero totale degli alberi risulti poi corrispondente a quanto determinato in base alla densità media;
- la disposizione dei gruppi di specie sarà in ordine casuale, facendo in modo che una specie non si trovi a contatto con gruppi della stessa specie.

Art. 46 FASI DELL'INTERVENTO D'IMPIANTO

Gli impianti verranno effettuati operando nel modo seguente:

- messa a dimora delle piantine in buche aperte con l'ausilio di una trivella montata su trattrice da 75 hp, profonde mediamente 40/50 centimetri e larghe 40/50 centimetri; reinterro utilizzando il terreno precedentemente smosso, eventualmente migliorato rimuovendo sassi o residui di radici, concentrazione del terreno e dello scheletro più grossolano nel fondo della buca, ricopertura di questo strato di fondo con terreno concimato con prodotti a lenta cessione;
- posa di quadrati pacciamanti di materiale foto/biodegradabili della dimensione di 50x50;
- posa di palo tutore in legno di castagno di diametro cm 4 - 6, infisso con forza nel terreno; fissazione della piantina al tutore mediante treccia di corda in materiale sintetico, in modo da non provocare strozzature;
molto consigliabile è la collocazione di una recinzione su tutto il perimetro dell'area, a protezione di danni provocati dalla fauna selvatica ai nuovi impianti; in alternativa (ma con costi molto più elevati) è possibile l'utilizzo di protezioni individuali delle piantine (reti tubolari protettive, shelter).

L'impianto dovrà essere effettuato durante il riposo vegetativo, fuori dai periodi di gelo, preferibilmente nel periodo autunnale (ottobre - metà novembre); è comunque possibile l'impianto primaverile (marzo).

Si dovrà procedere preferibilmente con andamento meteorologico favorevole, ovvero con piogge previste in prossimità della semina; trattandosi di miscugli di specie rustiche autoctone, un intervento di adacquamento sarà necessario solo nel caso in cui un periodo di siccità significativo si presenti dopo il germogliamento dei semi e nelle prime fasi di sviluppo. Un intervento preliminare di concimazione con prodotti organo-minerali da interrare, anche in profondità, al momento della stesa della terra di coltivo, sarà da valutare sulla base di apposite analisi chimiche che ne mettano in evidenza la dotazione in elementi nutritivi; tale concimazione sarà effettuata, se necessaria, sia nei settori da rimboschire, sia nei settori a prato.

Art. 47 CREAZIONE DI FASCE VERDI (FILARI E FASCE BOScate)

Le fasce verdi naturaliformi (fasce boscate), verranno create applicando i medesimi principi applicati per i rimboschimenti. Le fasce boscate sono considerate tali, e non "boschi", in quanto sono strutture verdi lineari con larghezza inferiore ai 25 m.

Art. 48 CREAZIONE DI TAPPETI ERBOSI NATURALIFORMI

Gli interventi sopra descritti potranno essere completati e/o integrati con la creazione di tappeti erbosi di tipo naturaliforme.

La semina di tappeto erboso avverrà con un opportuno miscuglio di specie adatte alle condizioni pedologiche e climatiche del luogo.

Di seguito si riporta esempio di miscuglio di sementi reperibili sul mercato adatto ad un clima mediamente caldo e asciutto della Pianura Padana:

- *Bromus inermis* 20%
- *Dactylis glomerata* 25%
- *Festuca ovina* 20%
- *Festuca rubra* 20%
- *Lolium perenne* 40%
- *Lotus corniculatus* 5%

La creazione del tappeto erboso comporterà: l'accurato livellamento del terreno allo scopo di ottenere le livellette di progetto, oltre che a una buona resa estetica; si avrà particolare cura nell'eliminare residui grossolani, quali ghiaia e sassi (di diametro superiore ai 2 cm) e residui organici (zolle di grosse dimensioni, pezzi di legno, ecc.); spargimento del seme e accurato interramento dello stesso, ove possibile (pendenze non eccessive) utilizzando una seminatrice meccanica.

Art. 49 CURE CULTURALI MANUTENTIVE DEGLI IMPIANTI

Dovranno essere assicurate adeguate cure culturali per permettere l'affrancamento degli impianti, il loro accrescimento costante, continuo e il più rapido possibile. Gli impegni di manutenzione devono durare per almeno 5 anni dalla data dell'impianto. In particolare:

- risarcimento delle fallanze: le piantine morte, malate, parzialmente secche, malformate o con sviluppo anomalo e/o ridotto tali da pregiudicarne l'avvenire, andranno sostituite entro il 31 marzo nel caso interessino, nei primi 2 anni dall'impianto, oltre il 30% degli esemplari o, anche al di sotto di tale soglia, se concentrate in modo da lasciare scoperti settori significativi dell'area; dal terzo anno potranno essere tollerate ulteriori fallanze purché, entro il 6° anno, sia possibile riscontrare la presenza di almeno 500 piante vitali di buon portamento per ettaro; successivamente, al 10° anno, l'obiettivo è la presenza di almeno 400 piante vitali di buon portamento e di sicuro avvenire per ettaro; nel conteggio delle piante presenti si includono sia alberi che arbusti, e sarà possibile considerare anche gli esemplari nati spontaneamente da seme e in seguito affermatisi, ivi comprese le Robinie se non presenteranno incidenza superiore al 10%; potranno essere mantenuti alcuni buoni semenzi di Robinia nelle aree che, a causa delle fallanze, risultino eccessivamente diradate;
- manutenzione del tappeto erboso e sfalcio della vegetazione infestante: nei primi 5 anni dall'impianto verranno effettuati tre sfalci periodici dell'erba e della vegetazione infestante (Rovo, Fitolacca, Convolvolo, ricacci di Robinia, ecc.) durante la stagione vegetativa (indicativamente ad inizio giugno, metà luglio, metà settembre) mediante attrezzature meccaniche (trattrice e trinciatocchi sull'interfila, decespugliatore manuale a barra rigida sulla fila). Potrà essere tollerata una presenza di erbe infestanti tale da non compromettere lo sviluppo ottimale degli alberi, nonché la presenza di rinnovazione arborea naturale se di specie di pregio diverse dalla Robinia; l'erba trinciata verrà lasciata sul posto e avrà funzione pacciamante e fertilizzante, ad esclusione delle radure, dove dovrà essere asportata ed eventualmente utilizzata come pacciamante nei settori soggetti a rimboschimento. L'intervento di contenimento della vegetazione spontanea erbacea assume particolare importanza in quanto ha notevole potere competitivo sui giovani impianti arborei fino alla loro affermazione. Oltre i 5 anni non è più generalmente necessario intervenire, in quanto lo sviluppo delle chiome inibisce la crescita del sottobosco erbaceo; gli sfalci dell'erba continueranno regolarmente solo nei settori a prato;
- potature/spalciature: verranno praticati sporadici tagli dei rami bassi degli alberi in modo da garantire tronchi diritti e stimolare la crescita in altezza dei nuovi impianti e agevolare la percorribilità del bosco per i lavori di manutenzione. Interventi di potatura saranno necessari solo in situazioni particolari (chioma con sviluppo molto irregolare; rami malati, spezzati, morti);

- interventi di difesa fitosanitaria: la lotta fitosanitaria sarà necessaria solo in caso di patologie in grado di arrecare significative morie del popolamenti e in presenza di danni superiori alla soglia economica di intervento, si privilegeranno in ogni caso le tecniche della lotta biologica e/o integrata;
- irrigazione di soccorso: anche in caso di andamento meteorologico nella media, si possono prevedere da 3 a 5 interventi di irrigazione all'anno a partire da fine maggio; l'irrigazione di soccorso nei primi 2 anni dall'impianto è da considerarsi assolutamente indispensabile per garantire l'atteggiamento dei giovani alberi e arbusti;
- sfolli e diradamenti: saranno necessari sfolli e diradamenti nei settori in cui la densità, all'approssimarsi del 10° anno dall'impianto, sia superiore alle 600 piante/ha.

NORMATIVA PER LA COMPENSAZIONE BOSCHIVA

Art. 50 COMPENSAZIONE BOSCHIVA

Le azioni di compensazione richieste, relativamente al consumo di aree boscate sono di seguito esplicitate entro specifica normativa, correlata alle azioni previste per la definizione degli elementi della rete ecologica a scala locale di cui all'approfondimento "Studio di correlazione tra le scelte di Piano e la Rete Ecologica Regionale (RER)" allegato al PGT, e in coerenza con le linee guida dettate dall'approfondimento al PGT "Studio sugli ambiti agricoli e boschivi Comunali in rapporto alla pianificazione Provinciale e al redigendo PGT".

Art. 51 NORME PER LE AZIONI DI RIMBOSCHIMENTO E POTENZIAMENTO DI FASCE ED AREE BOSCATE, FILARI

1. Al fine di promuovere azioni di rimboschimento e potenziamento di filari, fasce boscate e aree boscate si propone per ciascun Comune l'inserimento, entro gli ambiti di trasformazione - zone C - nonché entro gli ambiti di completamento - zone B - ricadenti in aree boscate produttrici di nuova volumetria, del Rapporto di rimboscamento arboreo ed arbustivo (RAR), in funzione delle nuove previsioni edificatorie, espresse mediante superficie fondiaria o superficie territoriale. E' auspicabile che venga osservato il seguente Rapporto di rimboscamento arboreo ed arbustivo (RAR) nei confronti della nuova superficie fondiaria o territoriale (nuova costruzione e/o ampliamento) prevista:
100 mq RAR ogni 200 mq di Slp di progetto
2. Gli interventi di cui sopra devono concorrere al mantenimento di:
 - d) compattezza delle aree agricole e boschive, evitando che gli interventi ammessi comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo o boschivo;
 - e) la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche tramite opere di ingegneria naturalistica;
 - f) la salvaguardia e valorizzazione della viabilità agro-silvo-pastorale e delle piantate tradizionali.
3. Le modalità per la realizzazione e la gestione delle azioni di compensazione ambientale di cui ai precedenti punti devono seguire gli specifici criteri seguitamente enunciati.
4. La localizzazione delle nuove essenze arboree deve obbligatoriamente avvenire, a seguito di concertazione con l'Amministrazione, entro:
 - d) Lo stesso ambito di intervento, qualora vi siano aree idonee a rimboscamento / potenziamento del verde in contiguità con la rete ecologica comunale;
 - e) Ambiti esterni all'area di intervento, di medesima proprietà, qualora vi siano aree idonee a rimboscamento / potenziamento del verde in contiguità con la rete ecologica comunale;

- f) Ambiti esterni all'area di intervento, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, qualora vi siano aree idonee a rimboscamento / potenziamento del verde in contiguità con la rete ecologica comunale;

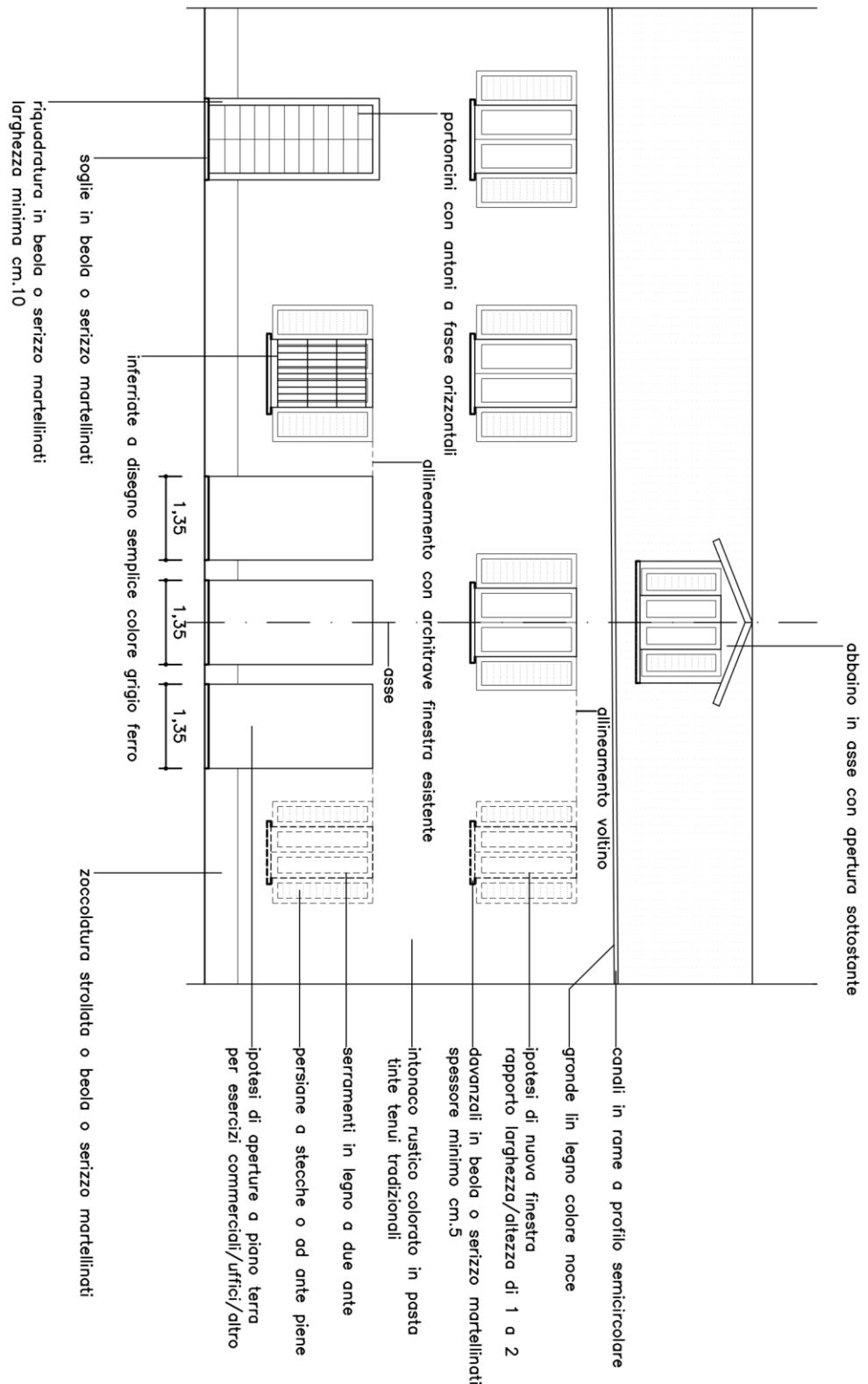
Si intende di seguito richiamato il contenuto degli artt. 42-49 delle presenti norme.

INCIDENZA SULLA RETE NATURA 2000

Art. 52 PRESCRIZIONI GENERALI DI CANTIERE - RETE NATURA 2000

In relazione alle fasi di cantiere eventualmente previste, con conseguente incidenza potenziale reversibile che può essere ricondotta a emissioni sonore e in atmosfera, delle macchine operatrici specialmente durante le fasi di scavo e movimentazione terra, e al carico antropico dovuto agli addetti ai lavori, si deve osservare quanto prescritto da Provincia di Varese e Parco Campo dei Fiori, ovvero:

- saranno delimitate chiaramente le aree di cantiere e verrà localizzato il più possibile il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali avendo cura di non danneggiare in alcun modo la vegetazione circostante; inoltre l'area di cantiere sarà circoscritta allo spazio di manovra strettamente necessario;
- saranno impiegati mezzi ed attrezzature il più possibile idonei a minimizzare l'impatto acustico ed il danno ambientale;
- si adotteranno tutti gli accorgimenti per evitare la diffusione di specie esotiche invasive (ad esempio: la pulizia dei mezzi di cantiere prima di accedere all'area, e la ripiantumazione /risemina della vegetazione nei terreni oggetto di rivoltamento);
- si adotteranno tutte le precauzioni e sarà usata la massima cautela, al fine di evitare sversamenti o perdite accidentali di sostanze inquinanti (idrocarburi, solventi, ecc..) che possano peggiorare lo stato di suolo, sottosuolo e acque superficiali e sotterranee; nel caso di sversamenti accidentali di tali liquidi, si provvederà al loro contenimento e rimozione tramite l'utilizzo di sabbia o di altro materiale inerte;
- dovrà essere mantenuta la continuità territoriale, attraverso la conservazione di spazi aperti e varchi tra le diverse lottizzazioni anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale e riducendo il più possibile la costruzione, al contorno delle proprietà, di muretti e recinzioni impermeabili alla fauna, ai quali preferire la realizzazione di siepi e/o staccionate.



abbaini

