



COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

PGT 2013 Prima Variante PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PdR 2013
PrimaVAR

PIANO DELLE REGOLE

ADOZIONE

APPARATO NORMATIVO

EDIZIONE

sett 2018

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del
Pubblicazione	B.U.R.L. n° del
Entrata in vigore	

Il Sindaco

Il Responsabile
del Procedimento

Il Segretario
comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA - Società Svizzera Ingegneri
e architetti n° 160796

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

Studio Associato
INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA

I - 21040 Morazzone (VA)
Via Europa 54

I - 20123 Milano
Passaggio Duomo 2

T +39 0332 870.777
F +39 0332 870.888
info@mpma.it
www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01884550128

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
(L.R. 11 MARZO 2005, N. 12)

PIANO DELLE REGOLE

APPARATO NORMATIVO

PRIMA VARIANTE

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche apportate per effetto della Prima Variante al PGT 2013.

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

INDICE

PREMESSA METODOLOGICA	5
AMBITI TERRITORIALI	10
ARTICOLATO	16
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	16
ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE: FUNZIONE, OGGETTO ED EFFICACIA.	16
ART. 1 _{BIS} – DISPOSIZIONI GENERALI	18
ART. 2- L'ASSETTO PAESAGGISTICO AMBIENTALE	19
ART. 3- RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE	19
ART. 4- RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)	20
ART. 5 - ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI	20
ART. 6- PROGETTO URBANO	21
ART. 7 – DISCIPLINA DEL PAESAGGIO	23
ART. 7 _{BIS} – UNITA' DI PAESAGGIO UP1	23
ART. 7 _{TER} – UNITA' DI PAESAGGIO UP2	24
ART. 7 _{QUATER} – UNITA' DI PAESAGGIO UP3	26
ART. 7 _{QUINQUES} – UNITA' DI PAESAGGIO UP4	29
ART. 8	SOPPRESSO
TITOLO III	SOPPRESSO
TITOLO II – TERRITORIO URBANIZZATO	32
ART. 11	SOPPRESSO
ART. 12 – AS – L'AMBITO STORICO: DESCRIZIONE E OBIETTIVI REGOLATORI	32
ART. 13 - NORME GENERALI PER L'AMBITO STORICO	32
ART. 13 _{BIS} – ATTUAZIONE DI INTERVENTI IN AMBITO STORICO: SPECIFICA	38
ART. 14 - COMPLESSO VILLA CAGNOLA	47
ART.15 – ADS – AMBITO DELLA RESIDENZA SATURA	48
ART. 16 – ARD – AMBITO DELLA RESIDENZA DENSA	48
ART. 17	SOPPRESSO

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

ART. 18 - ADI - AMBITO DELLA RESIDENZA DIFFUSA	49
ART. 19	SOPPRESSO
ART. 20- [AAE] AMBITO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE	51
ART. 21- ACC: AREE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANIZZATO	52
ART. 21 _{BIS} - VERDE URBANO	53
ART. 22 - AREE MONOFUNZIONALI	54
ART. 23	SOPPRESSO
ART.24 – ASE - AREE PER SERVIZI	59
ART.25	SOPPRESSO
ART. 26	SOPPRESSO
TITOLO III – TERRITORIO NON URBANIZZATO	
ART. 27 - AG - AREA AGRICOLA	60
ART. 27 _{BIS} – AREA VERDE PER LA FRUIZIONE QUALIFICATA	62
ART. 27 _{TER} – EDIFICI ESISTENTI PER RESIDENZA NEL TERRITORIO NATURALE	63
ART. 28	SOPPRESSO
ART. 29- AB - AREA BOSCHIVA	64
ART. 30	SOPPRESSO
TITOLO IV – AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE	
ART. 31- RETE ECOLOGICA	66
ART. 32- PLIS: PARCO LOCALE INTERESSE SOVRACOMUNALE	67
ART. 33- RETICOLO IDROGRAFICO	67
ART. 34	SOPPRESSO
ART. 35	SOPPRESSO
TITOLO V – COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA	
ART. 36 - FONDAMENTI GENERALI DEL SISTEMA INCENTIVALE	69
ART. 37 - APPLICAZIONE ED EFFETTI DEL SISTEMA INCENTIVALE	70
ART. 38	SOPPRESSO

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

ART. 39	SOPPRESSO
TITOLO VI – FASCE DI RISPETTO	
ART. 40 – FASCIA DI RISPETTO STRADALE	72
ART. 41 - FASCIA DI AMBIENTAZIONE STRADALE	72
ART. 42- FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA	73
ART. 43	SOPPRESSO
ART. 44 - FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE	74
ART. 45 - FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	74
ART. 46 - FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI	74
ART. 47- FASCIA DI RISPETTO DELLE LINEE DI METANODOTTO	74
ART. 48 - FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO IDRICO	74
ART. 49 - EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE	75
ART. 50 - TUTELA DEL VERDE	75
ART. 51	SOPPRESSO
TITOLO VII - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	
ART. 52- COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	80
TITOLO VIII – DISCIPLINA URBANISTICA DEL COMMERCIO	
ART. 53 – RIFERIMENTI GENERALI	81
ART. 53 _{BIS} – DISPOSIZIONI	81
ART. 53 _{TER} – CLASSIFICAZIONE	81
ART. 53 _{QUATER} – REQUISITI STRUTTURALI ED ORGANIZZATIVI PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	82
TITOLO VIII – DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	
ART. 54 - DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	83
ART. 54 _{BIS} - FABBRICATI ACCESSORI	91
ART. 55 – AREE DI PERTINENZA	92
ART. 56	SOPPRESSO

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

ART. 57 – RECINZIONI, ACCESSI, ALLINEAMENTI	93
ART. 58 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	95
ART. 59 – REGIME GIURIDICO DEI TITOLI EDILIZI	96
ART. 60	SOPPRESSO
ART. 61 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	97
ART. 62	SOPPRESSO
ART. 63- PERMESSI, AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI GIÀ RILASCIATI	98
ART. 64– AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	98
ART. 65- DESTINAZIONI D’USO	99
ART. 66- CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO E CARICO URBANISTICO (...)	100
ART. 66 _{BIS} – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI E PARCHEGGI DI USO PUBBLICO	101
ART. 67- RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	103
TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORI	
ART. 68 - REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO IN DEROGA	104
ART. 69 – UFFICIO DI PIANO E COMMISSIONE PAESAGGIO	104
ART. 70 – REGOLAMENTI ATTUATIVI - NORMA DI CHIUSURA	104
ALLEGATI	SOPPRESSO

PREMESSA METODOLOGICA

(...)

Il PIANO DELLE REGOLE (di seguito PdR 2013 – Prima Variante) è strumento di controllo della qualità urbana e territoriale:

considera e disciplina - cartograficamente e con norme - l'intero territorio comunale, ivi comprese le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione, individuate nel Documento di Piano e qui analiticamente normate (per coerenza con la funzione del presente strumento).

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

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

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

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

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

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

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

1) garantire la conservazione ed il riuso del costruito;

2) assicurare la salvaguardia del territorio non edificato

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

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

Il piano delle regole ha ad oggetto, in primo luogo, gli **ambiti consolidati, dei quali fissa il perimetro**, tale perimetrazione, in assonanza alla L.r. 12/2005 viene definito come **Tessuto Urbano Consolidato (TUC)**.

Il piano delle regole detta la disciplina urbanistica riferita ad aree entro le quali vanno regolate vicende di uso (e riuso) dei manufatti presenti e di trasformazione delle (rare) **aree interstiziali** ancora libere, così come identificate nell'ambito della VAS e nella fase conoscitiva. Peraltro, va rimarcato come si tratti di aree che, nella più parte dei casi, risultavano già edificabili secondo il previgente PRG (cd. **residui di piano**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. - Gli «Ambiti»

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

Il piano delle regole deve 'identificare e definire' (è questa la terminologia usata nella legge) gli ambiti che hanno già subito delle trasformazioni. Si tratta, per così dire, della «città ricevuta», del lascito di un passato che nelle diverse stagioni ha impresso tracce indelebili sul territorio. Il pianificatore non può certo isolarsi in un orizzonte *de futuro* che prescinda dal confronto con questo patrimonio, a volte di elevato valore iconico, a volte più prosaico, ma a Gazzada Schianno sempre connotato da un rilevante significato, quantomeno sul piano identitario (ma, sovente, anche formale e testimoniale). L'individuazione degli **ambiti consolidati** e la fissazione della correlativa **perimetrazione** costituisce un elemento essenziale per gli equilibri dell'intero PGT. Questo sposta l'attenzione su un carattere originale dell'insediato come sistema fisico: la sua capacità di autorigenerarsi, di ricrescere su se stesso, adattandosi ai bisogni sempre nuovi degli abitanti (ed utilizzatori). Il piano delle regole deve quindi accompagnare e favorire questo processo, evitando, da un lato, che il ritmo di rinnovamento risulti più lento rispetto a quello di emersione dei bisogni, dall'altro lato, che il processo intraprenda percorsi inefficienti, destinati a scaricare esternalità sul sistema urbano. In questo senso, assumono rilievo la scelta di non prevedere piani di recupero e di **favorire – mediante l'incentivazione volumetrica – la riqualificazione morfologico-paesaggistica ed ambientale-energetica** degli edifici esistenti e di quelli da realizzare nelle aree interstiziali.

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

Il piano delle regole non deve limitarsi a fare il censimento degli edifici distribuiti sul territorio, ma deve identificare - con approccio più approfondito - i diversi tessuti, denominati nel presente piano «ambiti» consolidati. Questo sintagma esprime una nozione

fondamentale, che prende il posto delle zone A e B del d.m. 1444/1968 (ormai inapplicabile, in seguito alla l. cost. di riforma del Tit. V Cost.). Il pianificatore, non costretto da automatismi classificatori, è dunque chiamato a riconoscere secondo quali linee e con quali risultati materiali si è stratificata e consolidata l'attività insediativa. Si tratta dei territori nei quali si sono consumati uno o più cicli di crescita edilizia massiva, nei quali non è più configurabile (non necessariamente per ragioni fisiche) la trasformazione. Il concetto di consolidamento non ha dunque matrice unicamente quantitativa: non si tratta di zone che hanno superato una certa soglia di saturazione (la legge stessa prevede anzi che nei tessuti consolidati possano essere ricomprese anche «le aree libere o di completamento»), ma piuttosto degli ambiti in cui sono intervenute manifestazioni edificatorie 'definitive', produttive di effetti fisici tendenzialmente irreversibili (nel medio-lungo periodo, per effetto della resilienza pari a zero del territorio rispetto agli effetti dell'edificazione). Sono le zone antropizzate, nelle quali - in un tempo storico od in un passato recente - si è consumato l'irreversibile trapasso dalla situazione di originaria naturalità alla dimensione urbana, e che conseguentemente presentano oggi un carattere di stabilizzazione dei processi edilizi (nel senso che non evidenziano una perdurante propensione per la trasformazione tramite rinnovamento, almeno nel medio-lungo periodo, a differenza dei fabbricati in degrado e dei manufatti incongrui).

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

L'approccio «per ambiti», connotato dalla massima flessibilità, riesce invece a far emergere *ab intrinseco* la effettiva matrice tipologica dei diversi segmenti morfologicamente omogenei della città, facendone altrettante autonome **unità di regolamentazione**, ossia ambiti nei quali trova applicazione un calzante e finalmente diversificato impianto regolatorio. L'operazione classificatoria che deve compiere il pianificatore si articola in più passaggi.

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

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

Nel complesso lavoro di riconoscimento di questi indicatori valoriali, la prima attenzione del pianificatore a Gazzada Schianno è stata quella di non sovrapporre, come accadeva nella logica del d.m. 1444/1968, suddivisioni e ricomposizioni artificiose rispetto alle reali linee di frattura che percorrono il territorio. Si è quindi privilegiato un approccio attento

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

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

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

AMBITI TERRITORIALI

Il territorio comunale di Gazzada Schianno è strutturato in porzioni di suolo con significativa continuità ed estensione, entro le quali si mantengono sostanzialmente costanti i caratteri strutturali del paesaggio:

(...)

1. **ambiti storici**, che si segnalano in ragione un carattere eminente di matrice architettuale e storica;

2. **ambiti del tessuto urbano consolidato** (ambito della residenza saturo, ambito della residenza densa, ambito della residenza diffusa, residenza in ambito prevalentemente produttivo, aree per servizi, ambito delle attività economiche);

(...)

3. **ambiti del territorio extraurbano**, caratterizzati da significativa naturalità e di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio.

(...)

GLI AMBITI STORICI

Costituiti dalla parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovvero sia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'ambito risultano comprese le parti del nucleo storico di Gazzada e di Schianno ancora portatrici di valori storici e paesaggistici.

Persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine storica, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.

Il PdR 2013 – Prima Variante persegue i seguenti obiettivi:

- garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate;
- garantire la corretta funzionalità urbana, mediante una equilibrata dotazione di spazi pubblici e privati per la sosta dei veicoli;
- garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propriamente urbana e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici.

(...)

I TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA

Costituiti dalla parte del territorio coincidente con le aree centrali maggiormente dense e con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente: Si tratta di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione, intervallati da taluni brani edificati periferici recenti aventi profilo tipologico unitario; si riscontra una discreta organizzazione degli spazi aperti, pur con limitata dotazione di spazi pubblici.

L'AMBITO DELLA RESIDENZA SATURA è costituito da una serie di ambiti in cui l'edificazione, particolarmente densa consumatasi nel periodo più recente sia da quelle situazioni in cui l'edificazione è definita "*in itinere*", questa situazione induce ad evitare – almeno nel periodo di prima vigenza del documento di piano - ogni ulteriore intervento di trasformazione, fanno parte di questo ambito anche le aree interessate da edificazioni in itinere.

L'AMBITO DELLA RESIDENZA Densa è costituito dal segmento di territorio quasi completamente trasformato, definito nei caratteri morfologici e funzionali e connotato da una non significativa compattezza e, solo in alcuni casi da uniformità formale, formatosi a partire dal secondo dopoguerra, nella fase che ha preceduto il 1967 od in attuazione dei precedenti strumenti urbanistici. Comprende inoltre le porzioni del tessuto consolidato a maggiore densità edilizia risultato di episodi lottizzatori prevalentemente ascrivibili agli anni 70-80.

L'AMBITO DELLA RESIDENZA DIFFUSA è costituito dalla parte più ampia del territorio consolidato ed è solo parzialmente configurato; all'interno di questo ambito si interpongono delle aree interstiziali, talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura, in coerenza con le indicazioni della VAS ed, in alcuni casi, in coincidenza con il rafforzamento dell'assetto infrastrutturale o mediante il ricorso alla tecnica della compensazione.

L'AMBITO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE comprende gli ambiti occupati dalle aziende manifatturiere – artigiani ed industriali – presenti sul territorio, le attività di tipo commerciale, le attività di tipo terziario.

Si riconosce altresì la presenza sporadica di insediamenti residenziali non connessi alle attività economiche.

LE AREE PER SERVIZI comprendono brani del tessuto urbano consolidato attraverso cui si svolge la funzione della città pubblica. Tali ambiti vengono descritti e regolamentati nel Piano dei servizi.

Il PdR 2013 – Prima Variante persegue i seguenti obiettivi:

- confermare l'assetto morfotipologico esistente,
- confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali,
- consentire il completamento e la sostituzione edilizia, nel sostanziale rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti,
- garantire che il completamento dell'edificazione relativamente alle aree ancora libere avvenga con densità proporzionata alle effettive esigenze delle attività economiche;
- consentire il completamento e l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di mantenere le imprese esistenti e di potenziarne la capacità occupazionale;
- confermare lo stato di monofunzionalità dell'ambito delle attività economiche, pur garantendo la presenza di minime quote residenziali finalizzate specificamente alla gestione e allo sviluppo delle attività economiche;
- garantire il miglioramento dello stato dei suoli scoperti, sotto il profilo della permeabilità e della tutela dall'inquinamento.

IL TERRITORIO EXTRAURBANO

Caratterizzato da significativa naturalità e di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio, l'ambito si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica di modesta dimensione spesso correlati all'uso agricolo del territorio.

Il PdR 2013 – Prima Variante persegue i seguenti obiettivi:

- limitare le nuove edificazioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale;
- consentire il mantenimento degli edifici esistenti, indipendentemente dalla destinazione

d'uso, anche per la fruizione amatoriale del territorio rurale, ferma restando l'esigenza prioritaria della tutela del territorio naturale;

- disciplinare l'edificabilità per scopi agricoli in genere in applicazione degli artt. da 59 a 62 della L.r. 12/2005, con il fine di non generare negatività sul paesaggio.

Con riferimento alle aree propriamente agricole, il PdR 2013 – Prima Variante recepisce le disposizioni contenute nel titolo terzo della parte seconda della legge. Si tratta delle norme che, inserendosi nel solco della tradizione che rimonta alla l.r. 7 giugno 1980, n. 93, limitano le possibilità di intervento in questi contesti ai soli imprenditori agricoli.

Va ricordato che nell'individuazione delle aree agricole ha un ruolo preponderante la pianificazione provinciale: il carattere strategico della preservazione di adeguati spazi per questa attività primaria giustifica l'efficacia prevalente (art. 15, V comma, della l.r. 12/05) delle previsioni contenute nel P.T.C.P. Al piano delle regole compete unicamente, entro questa cornice identificativa, "apporta(rvi)... rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive evidenze riferite alla scala comunale": l'esercizio di questa funzione di puntualizzazione e precisazione delle previsioni del piano approvato nel 2006 dalla Provincia di Varese viene esercitata entro uno schema procedurale che prevede il coinvolgimento dell'ente sovracomunale. In particolare, sono oggetto di conferma pressoché integrale le previsioni del PTCP, fatta eccezione per alcuni episodi. Queste previsioni rivestono valenza strategica per il Comune di Gazzada Schianno:

- a. per la salvaguardia degli equilibri occupazionali, in un contesto economico fortemente recessivo;
- b. per il riordino territoriale morfologico, ponendosi in continuità-completamento-razionalizzazione di ambiti produttivi preesistenti, in collocazione che – anche in questo caso – è emersa come ottimale, nel confronto multiscenario con altre opzioni risultate sub-ottimali). Il sacrificio di aree agricole qualificate come tali dal PTCP è, peraltro, solo apparente: le analisi condotte alla scala locale hanno infatti fatto emergere che le aree prative – come emerge dalle schede di approfondimento – non presentano valori agricolo- produttivi veramente irrinunciabili.

(...) È dunque importante non limitarsi a considerare il territorio agricolo unicamente alla stregua di un ambito funzionalizzato, suscettibile di essere trasformato alle condizioni (pur restrittive) stabilite dagli artt. 59 e seguenti della legge: anche gli edifici e le strutture finalizzate alla conduzione del fondo ed all'esercizio dell'agricoltura (nell'accezione allargata che ne fornisce oggi l'art. 2135 c.c.) possono infatti divenire fattore perturbativo di questo specifico paesaggio. Occorre quindi che la collocazione dei manufatti agricoli (oggi sempre più massivi e non dissimili da quelli tipici della produzione industriale) sia valutata anche dal punto di vista della compatibilità con i caratteri formali del territorio: ciò per preservare un paesaggio costruito dall'agricoltura ed oggi divenuto vulnerabile anche rispetto agli usi prettamente agricoli. (...)

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

L'ORDINAMENTO GIURIDICO DEL PAESAGGIO

Il piano delle regole contiene anche una dettagliata ricognizione dei vincoli che gravano sul

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

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

L'azione di riqualificazione sicuramente la più complessa, in quanto deve confrontarsi con manufatti già strutturati - è possibile solo attivando strumenti quali l'**incentivazione volumetrica**, che si rendono disponibili solo a scala locale e solo nell'ambito di uno strumento urbanistico.

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

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

L'idea-cardine che si fa strada, ed attorno a cui ruota il superamento della tradizionale idea di paesaggio, è quella che ascrive rilevanza paesaggistica a *“tutto il territorio è [...]”*

(secondo una nozione che abbraccia) *sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, sia i paesaggi della vita quotidiana, sia i paesaggi degradati*" (art. 2 Convenzione cit.).

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

La nozione di paesaggio si allarga quindi per effetto di un ridisegno dell'orizzonte assiologico che presiede all'identificazione del meritevole di tutela; per la prima volta vengono ritenuti significativi anche processi sociali identitari, che portano una collettività a riconoscersi nella stratificazione riflessa entro la forma del territorio su cui è insediata (paesaggio-identità), e valenze testimoniali, che portano a vedere nel territorio un testo, un archivio di segni evocativi di eventi e stagioni (paesaggio-storico). Questi schemi assumono un ruolo primario nella costruzione del significato giuridico-normativo della nozione e si collocano sullo stesso piano rispetto alla percezione della valenza formale. Assumono cioè un ruolo equordinato rispetto al richiamo alla eccezionale bellezza degli scenari naturali posto a base delle norme che, dopo la 'scoperta' del paesaggio, si sono succedute ed hanno percorso tutto il Novecento.

Il risultato è che, a differenza del passato, questa nozione di paesaggio non soffre limiti spaziali e si estende – anche a Gazzada Schianno - sino a comprendere anche territori 'non (esorbitantemente) belli' (i territori feriali ovvero i paesaggi della vita quotidiana) e, financo, territori che manifestano un degrado e perciò non sono più in grado di esprimere alcun senso identitario-culturale (in queste fattispecie ci si trova di fronte ad un paesaggio da recuperare o, in qualche caso, da reinventare secondo canoni ancora tutti da definire: si pensi ai luoghi della produzione dismessi od in dismissione, presenti anche a Gazzada Schianno).

Questo radicale ripensamento della nozione normativa di paesaggio, che ha coinciso con la fase di elaborazione del piano, ha suggerito di verificare quali siano oggi le funzioni che l'amministrazione comunale è chiamata a svolgere e quali siano del pari gli strumenti di regolazione di una entità intrinsecamente dinamica, il cui mutamento continuo costituisce l'esito di un numero indeterminato di azioni produttive di externalità territoriali difficilmente programmabili e coordinabili in sede accentrata. La consapevolezza della necessità di confrontarsi con un processo e non (più soltanto) con la staticità di alcuni siti da preservare nel loro assetto formale originario (paesaggi immoti) costituisce un altro momento di netta rottura con il passato ed impone di interrogarsi circa l'adeguatezza degli strumenti giuridici identificati dal Codice e posti nella disponibilità dell'amministrazione, anche si quella comunale.

L'affiancarsi ad una concezione 'monumentalista' (il paesaggio come bene coincidente con alcuni quadri emergenti: *id est* il paesaggio del Lago di Varese in senso stretto) di una concezione 'territorialista' e 'culturale-semiotica-identitaria' postula l'identificazione di strumenti capaci di consentire una visione autenticamente olistica, attenta cioè ai valori diffusi ed ordinari (a volte latenti), strumenti utili non tanto alla salvaguardia dei paesaggi

eccezionali, ma piuttosto a guidare in termini ‘sostenibili’ l’ininterrotta attività di costruzione-utilizzo-manipolazione dei paesaggi ordinari-diffusi. Il Codice dei beni culturali e del paesaggio si richiama infatti all’idea dello sviluppo sostenibile, a segnare il passaggio da uno schema meramente protezionistico ad una logica che ricerca la compatibilità tra i bisogni di trasformazione e le esigenze di preservazione del valore culturale espresso dal territorio.

ARTICOLATO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

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

1. Il piano delle regole, redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è lo strumento di elevazione e controllo della qualità urbana e territoriale. Ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo e la salvaguardia delle aree edificate ed agro-naturali.
Tali diversi ambiti sono identificati in via ricognitiva secondo criteri funzionali e morfologici.
Il piano delle regole ha effetto conformativo dei suoli.
2. Le norme, generali ed astratte, dettate dal piano delle regole assolvono essenzialmente alle funzioni di:
 - garantire la conservazione ed il riuso del costruito;
 - assicurare la salvaguardia del territorio non edificato;
 - promuovere la qualità paesaggistica dell'intero territorio comunale, con particolare riferimento alle nuove costruzioni;
 - assicurare eguale trattamento ai fondi che presentano medesime condizioni morfologiche e ripartire secondo un criterio di giustizia distributiva le potenzialità edificatorie e gli oneri infrastrutturali, tramite oneri infrastrutturali o contributi integrativi.
3. Il piano delle regole (...) **individua** all'interno dell'intero territorio comunale:
 - a) le parti di territorio (...), su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere interstiziali (edificabili e non) (...):
 - ambito storico ,
 - ambito della residenza satura,
 - ambito della residenza densa,
 - ambito della residenza diffusa,
 - aree per servizi
 - verde urbano
 - ambito delle attività economiche
 - b) le parti di territorio in sostanziale stato di naturalità, da preservare da trasformazioni: le aree agricole (...) effettivamente destinate all'agricoltura, (...) i fabbricati per la produzione agricola e gli edifici adibiti ad agriturismo, (...) le aree boscate ai sensi della l.r. 31/2008; le aree in stato di naturalità aventi caratteri

significativi e rilevanti sotto il profilo paesaggistico.

(...)

- c) gli immobili e le aree assoggettate a vincoli e misure di tutela ai sensi di legge

4. SOPPRESSO

5. Il piano delle regole recepisce la componente geologica, idrogeologica e sismica, nonché le indicazioni previste dall'art. 57, comma 1, lett. b), L.R.n.12/05 e dal PTCP;

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

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

(...) Identifica, altresì, i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento previste;
- c) rapporti di copertura;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso ammesse e non ammissibili;
- g) requisiti paesaggistico-percettivi degli interventi previsti;
- h) requisiti di efficienza energetica.

7. SOPPRESSO

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

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

10. SOPPRESSO

11. In caso di contrasto tra le disposizioni del Piano delle Regole e le norme del Regolamento Edilizio approvato precedentemente alla data di entrata in vigore del PdR 2013 – Prima Variante, si applicano le disposizioni di cui alla presente disciplina generale.

ART. 1bis – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le aree specificamente identificate in cartografia quali *Aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano* sono soggette alle direttive specificamente dettate dal Documento di Piano stesso.
In assenza dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento previsto dal Documento di Piano, nelle *Aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano* sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005.
Limitatamente alle aziende agricole esistenti e in attività eventualmente comprese nelle aree di cui al presente comma, al fine di sostenere la competitività del settore agricolo, si applica quanto previsto dalla presente disciplina per le aree agricole, indipendentemente dalle previsioni dettate dal Documento di Piano stesso.
2. Le aree specificamente identificate in cartografia quali *Aree disciplinate dal Piano dei Servizi* sono governate in via esclusiva dal Piano dei Servizi o governate in forma integrata dal PdR 2013 – Prima Variante e dal Piano dei Servizi.
La rappresentazione grafica sulle cartografie del PdR 2013 – Prima Variante si intende indicativa e non probante: la puntuale identificazione di tali aree è demandata al Piano dei Servizi.
3. Tutte le aree che nella cartografia del PdR 2013 – Prima Variante risultano prive di simbologia grafica (pura rappresentazione cartografica) afferente alla disciplina del paesaggio di cui al presente documento non sono assoggettate alle disposizioni in materia di paesaggio.

ART. 2- L'ASSETTO PAESAGGISTICO AMBIENTALE

1. Sono componenti dell'assetto paesaggistico - ambientale:
 - a) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - b) il reticolo idrografico;
 - c) i boschi.
2. Concorrono all'assetto paesaggistico-ambientale le aree a verde (pubblico e privato) come disciplinate dalle norme relative all'assetto insediativo.
3. Concorrono a garantire il funzionamento ecologico del territorio le componenti della 'rete ecologica' dei successivi articoli.
4. Gli interventi ammessi sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione delle aree e degli immobili. In particolare, la valorizzazione comporta il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originali degli ambiti che compongono l'assetto del presente Titolo; mentre la riqualificazione comporta –comunque ai fini della valorizzazione- il recupero di aree che potrebbero essere una risorsa in termini paesistico-ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, tramite il recupero delle frange urbane ed il ripristino nei luoghi degradati.
5. Gli interventi sono ammessi se coerenti con l'obiettivo di:
 - a) preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio;
 - b) proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
 - c) assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

ART. 3- RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

1. Per quanto di sua competenza, il Piano delle Regole si uniforma ed attua l'azione di tutela del paesaggio contenuta nel Piano Territoriale Regionale (PTR).
2. L'applicazione del Piano delle regole in materia di paesaggio costituisce adempimento delle prescrizioni del PTR, ai sensi e per gli effetti delle norme del piano territoriale paesistico medesimo.

ART.4- RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

1. Il piano delle regole, nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura, si uniforma agli ambiti destinati all'attività agricola, così come definiti nel PTCP, fatti salvi gli scostamenti necessari per il più organico dispiegamento dell'assetto infrastrutturale.
2. Si sensi degli artt. 15, co. 4 e 5, e 18, co. 2, lett. c), l.r. 12/05, la previsione degli ambiti destinati all'attività agricola contenuta nel PTCP ha efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT, fatta salva la facoltà del comune di apportare, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale.

ART. 5 - ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

1. I progetti che incidono sull'aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame per la verifica del loro inserimento nel contesto urbano e territoriale.
2. E' soggetta a valutazione di compatibilità paesaggistica anche la realizzazione dei seguenti interventi di opere di grande impegno territoriale:
 - a) complessi sportivi (ivi compresi i maneggi) e parchi tematici;
 - b) complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
 - c) campeggi e aree di sosta attrezzata per caravan;
 - d) impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura;
 - e) impianti per la produzione energetica, di termovalorizzazione e stoccaggio;
 - f) dighe, sbarramenti e invasi;
 - g) depositi di merci e materiali;
 - h) infrastrutture, discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti;
 - i) opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;
 - j) reti infrastrutturali, torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazioni;
 - k) interventi di sistemazione idrogeologica, impianti di irrigazione;
 - l) interventi di urbanizzazione secondaria.
3. I provvedimenti di approvazione dei piani attuativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.
4. Sono escluse dall'esame dei commi precedenti le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

ART. 6- PROGETTO URBANO

1. Il progetto urbano costituisce una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PGT, relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.
2. La procedura di progetto urbano è obbligatoria nei piani attuativi, in caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione su fondi confinanti con strutture pubbliche o posti in affaccio sulle strade pubbliche, per gli interventi di nuova costruzione con volume superiore a 1000 mc su aree poste all'interno delle isopercettive [...] identificate dal PdR, all'interno dell'Ambito Storico per interventi di trasformazione finalizzati a promuovere soluzioni edilizie e architettoniche innovative anche in difformità rispetto alle disposizioni delle "schede di intervento" di cui all'art. 13 e in ogni altro caso in cui l'amministrazione comunale ne valuti l'opportunità.
3. Tale procedura consente, mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro le isopercettive, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.
4. La procedura del Progetto urbano, è avviata mediante la predisposizione di una proposta di assetto di iniziativa privata. I proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento.
5. L'Amministrazione Comunale nell'interesse pubblico della strategicità dell'intervento nonché della tutela della qualità ambientale del territorio comunale, individua i seguenti contenuti

FASE	ELABORATI
RICOGNIZIONE	Planimetria di inquadramento territoriale geografico con indicazione dei principali caratteri territoriali ed elementi di rilevanza paesaggistica
	Individuazione dei vincoli esistenti
	Rappresentazione dello stato di fatto in scala adeguata - Planivolumetrico esteso al contesto più prossimo; - Individuazione della vegetazione esistente (indicazione specie vegetali); - Piante, prospetti e sezioni; - Individuazione dei caratteri architettonici di pregio. - Individuazione dell'area all'interno dell'isopercettiva in cui si colloca (foto attuale)
	Rilievo fotografico dello stato di fatto esteso anche al territorio limitrofo
	Ricognizione dei principali strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica
	Individuazione dei principali caratteri insediativi

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

	Individuazione del contesto paesaggistico di riferimento
	Individuazione del contesto socio economico (dinamiche insediative)
	Individuazione del rapporto con gli schemi di rete ecologica individuati (RER, REP, RE-pgt)
	Individuazione degli obiettivi della trasformazione con evidenza della relazione con gli obiettivi del PGT
PROGETTO	Redazione di almeno 2 scenari progettuali descritti e rappresentati dai seguenti elaborati:
	Planivolumetrico di progetto con indicazione delle altezze dei fabbricati, delle aree a verde , indicazione della vegetazione in progetto
	Piante, prospetti e sezioni (<i>nel caso di PA solo schema di massima</i>)
	Individuazione dei caratteri architettonici di pregio del progetto (in caso di interventi di ristrutturazione indicare le modalità di conservazione)
	Inserimento fotografico di massima sulla foto individuante l'isopoercettiva rilevante
	Inserimento fotografico di massima da terra
	Abaco dei principali caratteri architettonici
	Tabella sinottica delle soluzioni progettuali

Gli elaborati di progetto dovranno essere di volta in volta contestualizzati alla specificità progettuale.

Il livello di dettaglio degli elaborati è comunque riferito ad una scala ed un livello di definizione pre-progettuale.

6. Sulla base della proposta di assetto preliminare, degli emendamenti della commissione paesaggio e degli eventuali contributi partecipativi, è redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo, su cui viene assunto un ulteriore parere della commissione paesaggio a verifica dell'effettivo recepimento degli emendamenti da essa precedentemente prescritti.
7. Nel procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente reconsiderati, salve le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano.

ART. 7 – DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

1. Il PdR 2013 – Prima Variante, mediante il documento Pdr_04 “*Unità di Paesaggio*”, individua le seguenti unità di paesaggio principali, ai fini della definizione di una specifica disciplina di tutela del paesaggio e di orientamento per lo sviluppo delle trasformazioni ammesse:
 - UP1: Tessuti edificati di pregio
 - UP2-1: Città contemporanea
 - UP2-2: Frange urbane
 - UP2-3: Tessuto produttivo
 - UP3-1: Sistemi naturali
 - UP3-2: Aree comprese nei parchi di interesse sovracomunale
 - UP3-3: Percorsi e visuali
2. Le parti del territorio naturale di rilevante significato ecologico, sono assoggettate a disciplina specifica relativa ai temi della rete ecologica e della naturalità in genere.
3. Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono disapplicate per gli interventi nelle aree identificate con simbolo asterisco (*) sulla tavola Pdr 1.1 Carta delle previsioni.

ART. 7bis – UNITA' DI PAESAGGIO UP1

1. *Tessuti edificati di pregio.* Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovvero sia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'Unità di Paesaggio UP1 risultano compresi il nucleo principale di Gazzada e il nucleo minore di Schianno.

Il PdR 2013 – Prima Variante persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP1:

- garantire la permanenza dei valori storici, monumentali, artistici esistenti nelle aree di edificazione più antica e più rilevanti per quanto attiene ai valori paesaggistici.

L'unità di paesaggio UP1 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:

- edifici aventi valore di antichità,
- edifici aventi valore architettonico, artistico, monumentale,
- tipi edilizi,
- elementi tipologici,
- rapporti morfologici tra edificato e spazi aperti.

La disciplina specifica per ciascun edificio facente parte dei tessuti edificati di pregio è oggetto dei documenti del PdR 2013 – Prima Variante relativi alle categorie di intervento edilizie. Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2013 – Prima Variante, gli interventi non devono determinare variazioni delle quote e dei profili naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 0,50. Il superamento di detta soglia è soggetto a espressione di parere da parte della commissione paesaggio; le variazioni morfologiche dovranno comunque garantire la prevenzione di fenomeni di dissesto idrogeologico dell'intero contesto interessato dall'intervento. L'accertamento di questi aspetti dovrà essere specificato in apposita relazione geologica.

ART. 7ter – UNITA' DI PAESAGGIO UP2

1. **UP2-1 Città contemporanea.** Parti di territorio caratterizzate da elevata unitarietà tipologica, dalla presenza di tipi edilizi omogenei e di rapporti morfologici tra edifici e spazi aperti sostanzialmente costanti, dunque riconoscibili per la sussistenza di un grado significativo di ordine degli elementi strutturali del paesaggio urbano.

Obiettivi. Il PdR 2013 – Prima Variante, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi:

- conservare l'assetto tipologico così come risulta consolidato;
- conservare tendenzialmente i rapporti morfologici esistenti tra diversi edifici;
- conservare il rapporto dei fronti edificati verso lo spazio pubblico, sia nel caso di edifici disposti a cortina, sia nel caso di edifici dotati di aree pertinenziali a verde anteposte rispetto alle strade;
- conservare il rapporto diretto tra edifici e spazi aperti pertinenziali;
- tutelare i caratteri edilizi ed architettonici ricorrenti.
- impedire l'alterazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti;
- sostituire i tipi edilizi di origine non residenziale che risultano privi di attività insediate.

Prescrizioni. Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2013 – Prima Variante, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:

- gli interventi edilizi ammessi non dovranno determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari aventi destinazione d'uso residenziale;
- gli interventi edilizi relativi a tipi edilizi con caratteristiche devianti rispetto a quelli tipicamente ricorrenti nell'ambito di paesaggio potranno determinare la trasformazione del tipo originario, a condizione che il tipo edilizio risultante dall'intervento sia riconducibile a quelli che caratterizzano l'ambito di paesaggio;
- le potenzialità edificatorie stabilite dal PdR 2013 – Prima Variante e impiegate per l'ampliamento di corpi edilizi esistenti non dovranno dar luogo ad entità riconoscibili come parti autonome rispetto agli edifici esistenti, pertanto tali ampliamenti dovranno omologarsi con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio;
- le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche geometriche esistenti;
- minimizzare l'occupazione di suolo scoperto per effetto dell'applicazione dei diritti edificatori, in particolare per quanto attiene alle porzioni di suolo pertinenziale visibili dallo spazio pubblico;
- non determinare la soppressione di aree a verde pertinenziale;
- qualora vi sia effettiva disponibilità di aree scoperte pertinenziali, nel caso di ampliamento degli edifici esistenti il progetto dovrà prevedere il miglioramento della dotazione arborea delle aree pertinenziali, con il fine principale di mitigare le visuali degli spazi accessori e di servizio;
- non determinare variazioni delle quote e dei profili naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 0,50. Il superamento di detta soglia è soggetto a espressione di parere da parte della commissione paesaggio; le variazioni morfologiche dovranno

comunque garantire la prevenzione di fenomeni di dissesto idrogeologico dell'intero contesto interessato dall'intervento. L'accertamento di questi aspetti dovrà essere specificato in apposita relazione geologica.

2. **UP2-2: Frange urbane.** Aree di mediazione tra i caratteri tipici del paesaggio urbano e quelli del paesaggio naturale, laddove il tessuto edificato si confronta con i vasti spazi aperti in stato di naturalità.

Obiettivi. Il PdR 2013 – Prima Variante persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP3:

- consolidare i margini del sistema insediativo verso il territorio naturale, mediante edificazione delle aree libere di frangia, conferendo a tale nuova edificazione il compito di definire un limite dell'edificato morfologicamente strutturato.

Prescrizioni. Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2013 – Prima Variante, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:

- compatibilmente con la geometria del lotto edificabile, le nuove costruzioni dovranno essere disposte con il lato maggiore tendenzialmente parallelo alla direzione del margine;
- compatibilmente con la geometria del lotto edificabile, privilegiare l'allineamento dei nuovi edifici rispetto agli edifici già esistenti nelle aree contermini;
- gli edifici dovranno essere localizzati coerentemente rispetto agli elementi -eventualmente presenti- che caratterizzano la morfologia del paesaggio naturale direttamente relazionabili con l'area oggetto di trasformazione (fossi, percorsi, fronti boscati, limiti culturali, etc.);
- non localizzare gli edifici accessori nella fascia compresa tra l'edificio principale e il margine;
- non posizionare le rampe di accesso ai piani interrati nelle aree comprese tra gli edifici e il margine;
- prevedere sistemazioni delle aree a verde con prevalente copertura arborea solamente nel caso in cui le aree in stato di naturalità localizzate oltre il margine visivamente correlabile con l'area di intervento risultino in prevalente condizione di suolo boscato;
- prevedere sistemazioni delle aree a verde con puntuale e significativa presenza di esemplari arborei isolati solamente nel caso in cui le aree in stato di naturalità localizzate oltre il margine visivamente correlabile con l'area di intervento risultino in prevalente condizione di suolo agricolo non boscato.

3. **UP2-3 Tessuto produttivo.** Aree caratterizzate da quasi totalità di edifici destinati ad attività produttiva o da sequenza di aree pertinenziali non edificate prevalentemente impermeabili.

Obiettivi. Il PdR 2013 – Prima Variante, relativamente alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi:

- elevare la qualità degli spazi aperti;
- migliorare i rapporti di margine tra il paesaggio industriale e le zone prive di insediamenti;
- attenuare le negatività visuali, superando la tipica rigidità del rapporto che intercorre tra l'edificato industriale e il territorio non edificato e migliorando le relazioni di prossimità tra gli ambiti produttivi e il restante territorio.

Prescrizioni. Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2013 - Prima Variante, i progetti di trasformazione rientranti nelle seguenti categorie:

- demolizione e ricostruzione,

- nuova costruzione,
- ampliamento con Slp superiore al 20% dell'esistente,
- ristrutturazione edilizia di una quota di Slp superiore al 50% dell'esistente,

sono soggetti al sostanziale rispetto dei requisiti di seguito elencati con il fine generale di indurre significativi miglioramenti dei caratteri del paesaggio e dell'ambiente locale:

- gli spazi aperti devono essere organizzati con superfici destinate a verde, a parcheggio o a deposito all'aperto; negli spazi all'aperto possono essere effettuati stoccaggi temporanei di materiali, purché ciò non determini interazioni negative con l'intorno (quali ad esempio percolamenti, emissioni di gas e rumori eccedenti le normative in materia);
- le aree scoperte in prossimità di impianti tecnologici in genere dovranno essere sistemate a verde, con impianto di esemplari arborei e arbustivi finalizzati alla mitigazione della percezione di tali impianti se visibili dallo spazio pubblico;
- le zone di margine, confinanti con ambiti territoriali in stato di naturalità, dovranno essere sistemate a verde, impiegando esemplari arborei e arbustivi in associazione vegetale tipica della zona, disposti secondo schemi di impianto congruenti con i caratteri del paesaggio naturale. Entro tali zone di margine, la mitigazione visuale degli edifici produttivi potrà essere conseguita mediante l'implementazione di soluzioni atte a:
 - a) determinare l'interruzione della continuità della percezione delle masse edilizie mediante formazioni arboree disposte a macchia;
 - b) realizzare coperture vegetali;
 - c) impiegare elementi architettonici tali da diversificare talune porzioni delle facciate, anche mediante variazione di altezza.

ART. 7quater – UNITA' DI PAESAGGIO UP3

1. ***UP3-1: sistemi naturali.*** Aree caratterizzate da significativa naturalità, nelle quali si riscontrano sequenze di di aree verdi, aree agricole, aree boscate.

Obiettivi. Il PdR 2013 – Prima Variante persegue i seguenti obiettivi:

- mantenere -e impiantare- preferibilmente colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dell'idrografia superficiale e la scomparsa delle specie erbacee, arbustive e arboree tipiche della zona;
- mantenere il patrimonio boscato e in particolare i fronti boscati che si stagliano sulle radure, ferma restando l'autorizzazione da parte degli enti forestali competenti eventualmente necessaria per l'esecuzione del taglio di alberi;
- conservare integralmente la conformazione geomorfologica dei suoli agricoli eccezion fatta per le piccole variazioni necessarie all'ordinaria pratica colturale.

Prescrizioni. Tutti gli interventi ammessi dalla disciplina per l'ambito territoriale di riferimento devono concorrere al perseguimento della tutela ambientale e paesistica, nonché garantire piena coerenza e compatibilità rispetto alle caratteristiche paesistico- ambientali del contesto in cui si inseriscono. Nelle unità di paesaggio afferenti ai sistemi naturali si applicano i disposti di cui al Titolo II della L.R. 12/2005; salva l'applicazione di diverse disposizioni del presente Piano, sono di norma vietati:

- sostituzioni delle colture in atto o realizzazione di qualsivoglia manufatto, neppure a carattere temporaneo;

- attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale;
- apertura di nuove cave;
- realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, salva la prova documentata di una oggettiva impossibilità di diversa localizzazione (la realizzazione è, in ogni caso, subordinata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale);
- creazione di nuove strade o la modifica dei tracciati esistenti, è consentita l'esecuzione di pavimentazioni impermeabili su tracciati stradali privi di pavimentazione al momento di adozione del presente piano, solo per comprovate esigenze di sicurezza pubblica. E' obbligatoria la conservazione dei fossi laterali dei tracciati esistenti ed il mantenimento delle piantate a filare;
- interruzione, deviazione e canalizzazione di fossati e scolmatori;
- variazioni delle quote e dei profili naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 0,50. Il superamento di detta soglia è soggetto a espressione di parere da parte della commissione paesaggio; le variazioni morfologiche dovranno comunque garantire la prevenzione di fenomeni di dissesto idrogeologico dell'intero contesto interessato dall'intervento. L'accertamento di questi aspetti dovrà essere specificato in apposita relazione geologica.

Ai fini della valutazione paesistica dei progetti, a tutti gli interventi soggetti alla disciplina di cui al presente articolo è attribuita la classe risultante dal documento Pdr_03 "*Classi di sensibilità paesaggistica*".

2. **UP3-2: Aree comprese nei parchi di interesse sovracomunale.** Trattasi delle aree interessate dal "Parco Locale di Interesse Sovracomunale Rile-Tenore-Olona" (PLIS), ai sensi della Legge Regionale n. 86/1983 corrispondenti alle aree agricole e boscate che circondano l'abitato di Schianno e si estendono fino ai confini comunali orientali e meridionali, e delle aree comprese all'interno della proposta di istituzione del "PLIS Cintura Sud Varese".

La rappresentazione grafica dei perimetri dei PLIS sulla cartografia del PdR 2013 – Prima Variante si intende indicativa e non probante: la verifica puntuale circa l'effettività del perimetro dovrà essere effettuata con riferimento agli atti istitutivi dei parchi.

Obiettivi. Il PdR 2013 – Prima Variante, per le aree comprese nei PLIS, persegue lo scopo di disciplinare il territorio interessato in forma consortile con tutti i comuni del parco stesso, per raggiungere i seguenti fini:

- la gestione armonica del territorio in funzione della sua salvaguardia e conservazione ambientale;
- la razionalizzazione della pianificazione e della gestione delle aree destinate a parco;
- la realizzazione di economie e di servizi più avanzati di quanto, singolarmente, ogni Comune potrebbe ottenere;
- l'individuazione di modalità di intervento di attività, di sistemi gestionali e tecnici opportuni, di attrezzature e quant'altro necessario alla sistemazione ed alla fruibilità delle aree per la cittadinanza dei Comuni associati;
- la promozione dell'informazione e dell'educazione ambientale mediante iniziative culturali e divulgazioni atte a favorire la conoscenza dell'ambiente naturale e paesistico.

Prescrizioni. Nelle porzioni di territorio comprese nei PLIS, aventi rilevanza naturalistica, si applicano i disposti di cui al Titolo II della L.R. 12/2005. Ad integrazione delle disposizioni di cui

ai titoli III e IV della presente disciplina, sono di norma vietati:

- gli interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli Enti istituzionalmente competenti;
- tutte le alterazioni e mutazioni morfologiche del suolo, ad esclusione dell'attività di mantenimento delle colture agricole;
- gli spostamenti di terra e/o i livellamenti che non siano di miglioramento dell'assetto idrogeologico preesistente;
- la rimozione permanente delle alberature ad alto fusto esistenti fuori dal bosco, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
- la trasformazione dei boschi, nel rispetto del Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Varese e della L.r. 27/2004;
- la costruzione di recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona e fatto salvo quanto disposto dal presente articolo;
- il deposito di materiali di qualsiasi tipo se non per scopi agricoli;
- qualsiasi tipo di nuova costruzione non pertinente alla conduzione dei fondi agricoli.

Al fine di salvaguardare la continuità del territorio agricolo ineditato, si prescrive che le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori siano prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni dovranno essere realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.

Ogni progetto edilizio deve essere subordinato alla necessità aziendale e alla sua sostenibilità economica, dimostrata attraverso idonea documentazione tecnica, a firma di tecnico del settore, relativa al ciclo produttivo, canale di commercializzazione, tipologia e dimensionamento dei fabbricati, smaltimento delle deiezioni animali.

E' fatto obbligo di messa a dimora di siepi campestri e/o filari arborei di specie autoctona.

Edifici per infrastrutture. Possono essere di tipo "in opera" o "prefabbricato", con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali:

- coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone e delle gamme della terracotta,
- pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.

Edifici residenziali e assimilabili. Si prescrive l'impiego dei seguenti materiali e manufatti:

- facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpiano di tipo tradizionale;
- rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista e in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non per parti limitate o decorazioni complementari;
- serramenti: devono essere in legno o metallo verniciato;
- porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato;
- coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30% ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde

dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale;

- canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata.

Recinzioni. Sono consentite solo nei seguenti casi:

- recinzioni dei fondi agricoli, solo se previste da specifiche norme di legge in materia di allevamento e di caccia e pesca;
- recinzioni delle costruzioni agricole, solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza e comunque in proporzione non superiore a mq 10 di superficie recintata per ogni mq di superficie coperta di edifici.

Nei casi consentiti, le recinzioni dovranno avere altezza non superiore a m 1,50 ed essere di tipo aperto senza zoccolo. Esse dovranno essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde, metallo verniciato colore verde o altro colore adatto all'ambiente), con esclusione di recinzioni in muratura o in calcestruzzo (prefabbricato o no). Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di m 6,00, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.

ART. 7quinques – UNITA' DI PAESAGGIO UP4

1. ***UP4: Percorsi e Isopercettive.*** L'unità di paesaggio UP4 restituisce:

- la rete dei percorsi esistenti nel territorio in stato di naturalità e di connessione tra ambiti urbani e aree verdi di rilevanza territoriale;
- le linee isopercettive, che corrispondono a coni visuali di particolare rilevanza panoramica, che permettono di percepire le peculiarità del territorio.

Obiettivi. Il PdR 2013 - Prima Variante persegue i seguenti obiettivi:

- conservare la rete esistente,
- garantire la coerenza con i canoni del paesaggio.

Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2013 - Prima Variante, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:

- conservare i percorsi esistenti;
- conservare i percorsi sotto il profilo materico, escludendo la realizzazione di pavimentazioni e altri elementi artificiali incongrui con il paesaggio naturale, a meno dei casi in cui ciò risultasse indispensabile per fini di circolazione di mezzi per la manutenzione, la pubblica sicurezza o l'accesso alle attività insediate;
- non impiantare colture arboree o vivai frangenti i percorsi compresi nella presente unità di paesaggio;
- non alterare la capacità drenante della rete di fossi esistente lungo i percorsi che si innervano nel territorio naturale.

Prescrizioni. Qualora ricadenti all'interno delle isopercettive, nelle aree comprese nelle unità di paesaggio *UP4* a sono altresì vietati interventi volti a:

- a) installazione di cartelli pubblicitari;
- b) alterazione degli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente.

ART. 8- Soppres

<u>TITOLO III – ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE</u>
--

SOPPRESSO

TITOLO II – TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO I – L'AMBITO STORICO

ART. 11 - SOPPRESSO

ART. 12 - AS - L'AMBITO STORICO: DESCRIZIONE E OBIETTIVI REGOLATORI

1. Entro l'*Ambito storico* si evidenziano segmenti del sistema insediativo connotati per la riconoscibile presenza di edifici risalenti con i relativi spazi aperti di pertinenza (giardini privati e cortili). Si tratta di manufatti riconducibili a logiche omogenee di impianto, legate alla risalente suddivisione delle proprietà, al rapporto tra gli edifici e gli spazi pubblici ed all'applicazione delle regole precodicistiche sulle distanze.
2. Il PdR, per quanto attiene all'Ambito Storico, persegue i seguenti obiettivi:
 - garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate;
 - garantire la corretta funzionalità urbana, mediante una equilibrata dotazione di spazi pubblici e privati per la sosta dei veicoli;
 - garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propriamente urbana e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici;
 - favorire la riqualificazione dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione del ruolo funzionale e simbolico che essi rivestono sul piano pro-coesivo;
 - favorire la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni compresi nel sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed in quello insediativo(corti, giardini, orti).

ART. 13 - NORME GENERALI PER L'AMBITO STORICO

1. Il PdR stabilisce per l'Ambito Storico il seguente Indice di Edificabilità Fondiaria:
E_f = esistente
E_{fmax} = volumi costruiti esistenti / St esistente
2. Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
 - modifiche ammesse in forza della specifica disciplina dell'unità di paesaggio "tessuti edificati di pregio" di cui al precedente art. 7bis;
 - realizzazione di soppalchi;
 - realizzazione di piani ammezzati qualora ammissibili nel rispetto della specifica disciplina dell'unità di paesaggio "tessuti edificati di pregio" di cui al precedente art. 7bis nonché delle disposizioni di cui alle seguenti "schede di intervento";
 - recupero dei sottotetti, nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 67;

Gli interventi di cui al presente comma non costituiscono incremento di volume per i fini della verifica di cui al precedente comma 1.
3. (...) Per (...) gli edifici minori privi di **comprovata** valenza architettonica o paesaggistica, si assume la categoria di intervento della scheda n°6 "riqualificazione ambientale" (cfr. Art.13

NTA del Piano delle Regole), fatto salvo diversa indicazione di cui agli elaborati cartografici “PDR01d – centri storici – categorie di intervento edilizio – Gazzada” e “PDR01e – centri storici – categorie di intervento edilizio – Schianno”. (...)]

4. Negli interventi non edificatori che coinvolgono le aree libere di pertinenza degli edifici, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli. Non è ammessa la sostituzione di pavimentazioni in pietra naturale con altro tipo di pavimentazione.
5. Tutti gli interventi sono (...), di norma, volti a:
 - a) conservazione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni;
 - b) mantenimento e alla salvaguardia dei fronti degli edifici e degli elementi isolati di interesse storico-culturale, architettonico e paesaggistico;
 - c) mantenimento e alla manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, e al rispetto delle aree di pertinenza;
 - d) ricerca di omogeneità tra strutture edilizie ed ambiente;
 - e) mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori, decori e finiture per edifici o blocchi di edifici;
 - f) miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti;
6. E fatto divieto (...) di realizzare autorimesse interne al corpo degli edifici o interrate nelle aree libere, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato.
7. In applicazione dell'art. 51 della L.R. 12/2005 è sempre vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso principali (come definite all'art. 66 della presente disciplina):
 - a) Funzioni commerciali di medie e grandi strutture di vendita
 - b) Funzioni terziarie e paracommerciali con Cu A
 - c) Funzioni produttive e manifatturiere
 - d) Funzioni agricoleE' ammesso il mantenimento delle attività florovivaistiche esistenti.
8. E' ammessa la destinazione residenziale ed è (...) consentita (...) la destinazione d'uso del piano terra degli immobili con affaccio su strada:
 - per funzione commerciale di vicinato (...)
 - per funzioni terziarie e paracommerciali (ad esclusione per quelle con Cu A)
 - per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi simili),E' fatto divieto per l'insediamento di esercizi in cui la somministrazione di alimenti e bevande viene effettuata congiuntamente ad attività di trattenimento e svago, quali sale da ballo, sale da gioco, locali notturni.
È (...) ammessa e incentivata la destinazione
 - all'uso terziario;
 - all'uso quale sede di gruppi ed associazioni.
9. Nell'Ambito storico debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dal (...) D.M. 1444/68, come definite dal presente piano delle regole.
Si osservano le distanze tra i fabbricati (Df) e le distanze tra i confini (Dc) non inferiori a quelle preesistenti e le altezze massime (H) non superiori a quelle esistenti o in allineamento agli edifici contigui. Trova in ogni caso integrale applicazione la disciplina del codice civile.
Tutti gli interventi di restauro e di risanamento edilizio debbono essere affrontati con cultura del restauro architettonico ed urbano e mai come una mera operazione di carattere tecnico.
Le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro

scientifico nel rispetto delle prescrizioni della “carta del restauro” (circ.min.P.I. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per “la condotta dei restauri architettonici” e per “la tutela dei centri storici”.

9^{bis}

- a) **Reperti:** se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si reperiscono pezzi autentici, lapidi, sculture, elementi lavorati significativi con riferimento a quanto descritto al precedente punto del presente articolo, la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi debbono essere opportunamente collocati sul posto denunciandone il valore documentario senza mai affidargli una funzione pratica. Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.
- b) **Demolizioni:** si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico. Sono senz'altro da considerare eliminabili tutti i tramezzi, le tamponature, le parti murarie che, realizzate nel tempo, risultano scientificamente inutili e/o in contrasto con l'organismo strutturale originario. Con esse tutte le superfetazioni di epoca recente e prive di qualità.
- c) **Murature:** gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare. Di grande importanza è la qualità dell'intervento restaurativo dei paramenti murari, specie esternamente. In nessun caso è consentito intonacare le murature sopra indicate se scoperte. Al contrario, salvo in casi da accertare, non è consentito decorticare le facciate di edifici intonacati per mostrare i paramenti murari sottostanti. Sono straordinariamente consentite “aperture” nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti. Norma generale per le murature nei casi di sostituzione di singoli conci (anche se facenti parte di archi) a causa del degrado fisico di quelli antichi, la nuova pietra o nuovo mattone, ancorché di qualità uguale a quella da sostituire, dovrà avere un trattamento della superficie che sarà più levigato se quelle antiche avevano un trattamento scabroso e più scabroso se quelle antiche avevano un trattamento levigato. Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.
- d) **Mantenimento di archi e volte:** è fatto divieto di abbattere volte e chiudere archi. Le une e le altre debbono essere mantenute e se ne deve assicurare la statica. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradosatura.
- e) **Sostituzione di solai:** è ammessa la sostituzione di solai fatiscenti a condizione che il nuovo solaio abbia lo stesso comportamento statico e compatibilmente con il criterio del restauro, la stessa tessitura del solaio che viene sostituito. Sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare, i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) il cui intradosso risulti a vista in portici, loggiati o androni. E' sempre consigliabile la posa in opera di solai che non costituiscano una continuazione (e quindi un'alterazione) fisica della struttura muraria originale in una nuova membratura. Vale a dire che non sono ammissibili solette in c.a. e laterizio, gettate di cordoli in c.a. che taglino orizzontalmente la struttura muraria. E' preferibile, nei casi di nuovi solai, la posa in opera di solai a travi portanti in profilati di ferro portanti tavelloni in laterizio o in c.a. prefabbricato e che richiedono una caldana di pareggiamento sul calpestio non superiore a cm.4. E' possibile usare travetti in c.a. precompresso al posto delle travi in ferro sempre che essi non richiedano il getto di una soletta superiore armata. Sono ammissibili solai a travi, travetti e tavolato in legno. In genere tutte le nuove opere (solai, scale, tramezze) devono avere una costruzione il più possibile a secco ed una individuazione immediata rispetto all'involucro murario

- f) **Spostamento di solai:** è permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile, ferme restando le garanzie di individuabilità e, possibilmente, di reversibilità.
- g) **Trattamento delle aperture:** il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato e deve rispondere ai criteri di cui alla scheda di indirizzo normativo-progettuale di seguito riportate.
- h) **Archi:** gli archi, che possono essere a sesto ribassato (con diverse posizioni dei centri di curvatura moacentrici o policentrici) ed a tutto sesto, possono essere classificati in due categorie:
- A) **archi aperti**
 - A1-in uso in buone condizioni
 - A2-in uso dissestati
 - A3-in uso manomessi
 - B) **archi chiusi**
 - B1-a struttura interamente chiusa
 - B2-a struttura chiusa incompleta

Per le categorie A1-A2-A3 sono ammesse operazioni di restauro conservativo con il criterio del rilievo e della sostituzione di conici rotti o mancanti con conici della stessa forma e qualità, (...) con trattamento superficiale lievemente diverso, per mostrare la differenza di epoca.

Per la categoria B1 sono ammesse le tipologie di intervento di cui al punto precedente, oltre alla possibilità di apertura degli archi.

Per la categoria B2 è ammessa l'apertura degli archi, purché sia garantita la riconoscibilità dell'intervento e nelle modalità previste per le categorie A1-A2-A3.

In caso di intervento su stipiti in conici di pietra, si consiglia di eliminare l'intonaco qualora presente. E' vietato, per nuove aperture di porte e finestre (...) l'impiego di archi di tipo diverso da quelli riscontrabili negli immobili descritti nelle schede di intervento n° 1 - 2 - 3.

(...)

Coperture: le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in coppi a canale in color cotto naturale o "anticato". L'inclinazione delle falde dei tetti sarà minimo al 30% e massimo al 50%. Non saranno ammessi tetti tipo "mansarda". In caso di rifacimento i manti di copertura degli edifici esistenti dovranno essere realizzati con tegole in cotto ove siano realizzati con diverso materiale. Per parziali rifacimenti il manto potrà essere realizzato anche con tegole "marsigliesi" o "portoghesi", se preesistenti, purché in cotto. Qualsiasi altro materiale sarà escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile. Saranno consentiti abbaini per l'areazione e l'illuminazione dei sottotetti anche non abitabili, realizzati con copertura a falde rivestite con lo stesso manto in cotto.

Saranno anche consentiti lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, senza alterazione di falda, chiusi o apribili, solo se preesistenti.

Saranno consentiti accessori di coronamento quali camini, torrini d'esalazione.

Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati come le facciate.

Saranno vietati i seguenti elementi: cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono.

Gronde e canali: salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata non potrà essere superiore a:

- cm. 80 se sporgenti su strade o spazi pubblici;
- cm. 120 se sporgenti su aree private dello stesso comparto o su lotti confinanti per diritti acquisiti o per convenzionamento tra privati confinanti.

La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata in uno dei seguenti modi:

- con elementi di travi in legno a vista, colore naturale;
- con rivestimenti in legno colore naturale.

L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio.

La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna.

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione tonda e realizzati in rame oppure in lamiera verniciata con in colori previsti dalla tabella colori.

I canali, se esterni ai muri e su spazi pubblici, dovranno essere incassati, anche con elementi d'incasso a vista, per l'altezza di metri 1,90 minima dal piano spiccato delle facciate.

Murature esterne: si dovrà mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti.

I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere i colori originali, se documentabili, coll'esclusione d'intonaci di tipo "plastico". Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, i colori dovranno essere conformi alla tabella colori.

Le murature delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso, dovranno riprendere, possibilmente ripristinandoli, i materiali originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in uno dei seguenti modi:

- in qualsiasi materiale, se intonacato civile a grana fine tinteggiato o colorato in pasta;
- in mattone in laterizio a vista ;
- in pietra naturale a vista.

Le tinteggiature delle facciate degli edifici di uno stesso comparto dovranno essere uniformi anche se realizzate in tempi diversi, salvo parziali decorazioni di diverso colore.

(...)

Rivestimenti: Le soglie ed i davanzali delle aperture esterne, se previsti, dovranno essere realizzate in cotto o in pietra grigia tipo beola, o simile.

Le parti esterne delle facciate non finite ad intonaco tinteggiato, potranno essere rivestite con lastre in pietra naturale come sopra od in altra pietra della stessa tonalità e dovranno essere impiegate lastre regolari rettangolari con esclusione del tipo ad "opus incertum" e l'inserimento di pietre isolate; Le parti dell'edificio che potranno essere rivestite saranno:

- zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, esclusivamente al piano terreno, altezza massima dal piano del pavimento cm 70, se in pietra con lastre uniche a tutt'altezza a scansione verticale;
- solo in cotto i pilastri isolati.

Ringhiere e cancellate: Salvo il mantenimento e ripristino dei manufatti esistenti in legno (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriata di ferro verniciato (vedi tabella colori). Le inferriate dovranno essere realizzate con elementi verticali a sezione tonda o quadrata, distanziati con interasse compreso tra cm 8 e 10, contenuti, senza fuoriuscire, in elementi orizzontali a sezione tonda, quadrata o rettangolare. Logge o balconi dovranno essere realizzati con ringhiere come sopra descritte.

Le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere.

Saranno ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a cm 50, realizzati come le facciate in intonaco ed anche coronamenti a protezione dei cancelli realizzati con tettoie eseguite con gli stessi materiali prescritti per le coperture. In questo caso le tettoie dovranno avere altezza non superiore a m 3,50 misurato dal piano di spiccato colmo.

Portali d'ingresso ed i relativi cancelli realizzati negli edifici dovranno avere le seguenti dimensioni: larghezza massima m 3,20; l'architrave dovrà essere ad arco con freccia minima pari a cm 40 e massima pari a cm 60; altezza massima d'imposta dei portali a m 3,50, più altezza dell'arco.

Fioriere: esternamente alle ringhiere dei balconi, dei loggiati e sui parapetti delle finestre potranno essere applicati solo portavasi in ferro, realizzati in analogia alle ringhiere; saranno vietate fioriere in cemento o in altro materiale.

Infissi e serramenti esterni: Per gli apparecchi d'oscuramento si applicheranno le seguenti norme:

- a) nel caso in cui l'edificio originario non prevede apparecchi d'oscuramento, le nuove opere non potranno prevedere apparecchi d'oscuramenti in facciata;
- b) in tutti gli altri casi, l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a pacchetto, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna;
- c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già in opera nella struttura originaria e solo per interventi di ordinaria manutenzione.
I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio (naturale anodizzato, bronzato o comunque colorato) ed acciaio inox.

Aggetti: I balconi ed in genere tutti gli elementi in aggetto saranno vietati, salvo:

- le gronde delle coperture dell'ultimo piano
- modeste protezioni ai portoncini d'ingresso
- modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti max. cm 15.

I balconi saranno consentiti solo se già presenti nella struttura originaria e solo per interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione

Insegne: Si applicano le disposizioni del Regolamento Comunale Installazione mezzi pubblicitari.

Spazi esterni: Gli spazi dei cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde. Fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera, cotto e laterizi in genere posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali.

Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate.

Tutti gli spazi dei cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.

Oltre a quanto sopra enunciato, per gli edifici ricadenti all'interno della perimetrazione di cui alle tavole del Piano delle Regole 01d e 01e, le categorie di intervento edilizio sono disciplinate dalle schede di seguito riportate.

(...)

ART. 13bis ATTUAZIONE DI INTERVENTI IN AMBITO STORICO: SPECIFICA

1. Con il fine di promuovere il ricorso a soluzioni architettoniche ed edilizie innovative, ancorchè finalizzate al raggiungimento di assetti planovolumetrici adeguati alla funzionalità urbana e alle esigenze di trasformabilità d'uso, all'interno dell'ambito AS è ammessa l'attuazione di interventi di trasformazione la cui proposta progettuale differisce dai principi di progettazione di cui all'art. 13 comma 9^{bis} nonché dalle disposizioni specifiche assegnate agli immobili dalle "schede di intervento".
Si intende comunque fatto salvo il raggiungimento degli obiettivi regolatori di cui all'art. 12 e il rispetto delle disposizioni in materia di paesaggio.
2. La proposizione di elementi di nuova progettazione aventi linguaggio architettonico proprio e contemporaneo (pur rispettoso dei caratteri storici grazie all'elevata coerenza tipologica), laddove proposti, è valutata dal Comune anche sulla base dei seguenti fondamenti invariati:
 - permanenza dei caratteri edilizi e architettonici degli edifici e degli spazi aperti storicamente coerenti;
 - rispetto degli elementi tipologici coerenti con le caratteristiche generali del tipo edilizio;
 - conservazione materica degli edifici, degli elementi tipologici ed edilizi significativi sotto il profilo del valore storico e architettonico;
 - trasmissibilità al futuro della memoria insita nei nuclei storici;
 - riduzione delle incongruenze registrate sugli edifici per effetto di trasformazioni non pertinenti intercorse in epoche recenti;
 - ammissibilità di trasformazioni anche integrali di taluni brani del tessuto edificato privi di rilevante significato, purché coerentemente con l'originario impianto morfologico e tipologico del nucleo, con il fine di elevare l'urbanità;
 - valorizzazione del significato degli edifici e degli spazi aperti nel quadro generale del tessuto del centro storico.
3. Nei casi di cui al comma 1, gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante:
 - Permesso di Costruire convenzionato, nel caso l'intervento sia esteso a un singolo edificio come tale individuato per tipologia e architettura;
 - Piano di Recupero.

Piano di Governo del Territorio

SCHEDE DI INTERVENTO PER L'AMBITO STORICO

SCHEDA n.1

CATEGORIE DI INTERVENTO:

TIPO: Restauro Architettonico

DEFINIZIONE:

Edifici vincolati ai sensi di legge ed edifici di particolare interesse storico e/o artistico assimilati a quelli notificati ai sensi di legge

INTERVENTI PREVISTI:

Sono PREVISTI interventi di:

- MANUTENZIONE ORDINARIA
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- (...)

NORME PARTICOLARI:

Devono essere scrupolosamente rispettate le norme per il restauro ed il risanamento edilizio

Piano di Governo del Territorio

SCHEDE DI INTERVENTO PER L'AMBITO STORICO

SCHEDA n.2

CATEGORIE DI INTERVENTO:

TIPO: Restauro Ambientale

DEFINIZIONE:

Edifici di valore storico ed architettonico significativi che si configurano come punti nodali degli ambiti storici dei tessuti consolidati.

INTERVENTI PREVISTI:

Sono PREVISTI interventi di:

- MANUTENZIONE ORDINARIA
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- (...)

NORME PARTICOLARI:

- Porticati, loggiati, archi e volte non possono essere eliminati né tamponati.
- Nelle facciate interne possono essere praticate nuove aperture e modificate quelle esistenti purché non vengano alterati gli elementi di cui al precedente punto.

Piano di Governo del Territorio

SCHEDE DI INTERVENTO PER L'AMBITO STORICO

SCHEDA n.3

CATEGORIE DI INTERVENTO:

TIPO: Recupero Ambientale

DEFINIZIONE:

Edifici di interesse documentario ed ambientale che costituiscono in larga misura i tessuti storici che presentano al contempo l'esigenza di salvaguardia ambientale e trasformazione edilizia statico-igenica.

INTERVENTI PREVISTI:

Sono PREVISTI interventi di:

- MANUTENZIONE ORDINARIA
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

PRESCRIZIONI:

Le murature perimetrali individuate con apposito segno grafico devono essere conservate anche nel loro valore fisico – materico salvo dimostrazione dell'impossibilità tecnica della loro totale conservazione a fronte di apposito progetto esecutivo di recupero.

NORME PARTICOLARI:

- conservazione del sedime dei muri perimetrali, volumi ed altezza originaria;
- eliminazioni delle superfetazioni e volumi aggiunti evidenziate nelle tavole di piano;
- conservazione dell'impianto generale architettonico delle facciate con apertura anche di nuove finestre purché coerenti con la morfologia originaria (allineamento orizzontale e verticale e dimensionamento);
- conservazione dell'andamento originario dei tetti e delle falde;
- obbligo di mantenimento dell'eventuale porticato e loggiato anche riducendone le profondità che comunque non sarà meno di m 1,50 ovvero con la possibilità di chiuderlo ma solo con elementi finestrati ad unico serramento anche parzialmente opaco nella parte inferiore del serramento stesso.

Piano di Governo del Territorio
SCHEDE DI INTERVENTO PER L'AMBITO STORICO

SCHEDA n.4

CATEGORIE DI INTERVENTO:

TIPO: Recupero Edilizio

DEFINIZIONE:

Edifici di epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio (o che hanno subito interventi radicali in tal senso) che comunque presentano caratteri compatibili con il contesto.

INTERVENTI PREVISTI:

Sono PREVISTI interventi di:

- MANUTENZIONE ORDINARIA
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

PRESCRIZIONI:

Occorre ricondurre l'intera progettazione dell'intervento alla reintroduzione di caratteristiche costruttive e tipologiche tipiche del contesto.

NORME PARTICOLARI:

- conservazione del volume d'ingombro e delle linee di gronda;
- possibilità di mutare le aperture;
- possibilità di traslare i solai;
- possibilità di realizzare autorimesse con aperture su lato interno;
- obbligo di mantenimento dell'eventuale porticato e loggiato anche riducendone le profondità che comunque non sarà meno di m 1,50 ovvero la possibilità di chiuderlo ma solo con elementi finestrati ad unico serramento anche parzialmente opaco nella parte inferiore del serramento stesso.

Piano di Governo del Territorio
SCHEDE DI INTERVENTO PER L'AMBITO STORICO

SCHEDA n.5

CATEGORIE DI INTERVENTO: TIPO: <u>Recupero - Ricostruzione</u>
DEFINIZIONE: Edifici di epoca recente o privi di valore architettonico.
INTERVENTI PREVISTI: Sono PREVISTI interventi di: ▪ MANUTENZIONE ORDINARIA ▪ MANUTENZIONE STRAORDINARIA ▪ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ▪ RICOSTRUZIONE
PRESCRIZIONI: ▪ mantenimento del sedime originario se non viene identificato un nuovo ▪ sedime nelle tavole di piano; ▪ possibilità di modificare il numero dei piani senza che ciò comporti aumenti di volume o superficie lorda di pavimento; ▪ (...) ▪ è vietata l'introduzione di balconi; ▪ sono ammesse autorimesse con apertura su lato interno.
NORME PARTICOLARI: nessuna

Piano di Governo del Territorio
SCHEDE DI INTERVENTO PER L'AMBITO STORICO

SCHEDA n.6

CATEGORIE DI INTERVENTO: TIPO: <u>Riqualificazione Ambientale</u>
DEFINIZIONE: Fabbricati che presentano volumi derivanti da superfetazioni
INTERVENTI PREVISTI: Sono PREVISTI interventi di: ▪ MANUTENZIONE STRAORDINARIA ▪ NUOVA EDIFICAZIONE MEDIANTE DEMOLIZIONE
PRESCRIZIONI: Gli INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE MEDIANTE DEMOLIZIONE non debbono superare la superficie coperta dell'edificio di cui si procede alla demolizione e possono essere consentite leggere traslazioni del sedime all'interno di un progetto avente l'obiettivo dichiarato della riqualificazione ambientale.
NORME PARTICOLARI: Sia gli INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA sia gli INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE MEDIANTE DEMOLIZIONE devono perseguire l'obiettivo dichiarato della riqualificazione ambientale ed urbana ed in particolare devono possedere le presenti caratteristiche: ▪ struttura di provata solidità, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di parti in lamiera, lastre ondulate in materiale plastico o simili, coperture comprese; ▪ copertura a falda (o falde) inclinata provvista di sporto di gronda, con linea di colmo all'estradosso non superiore a m. 2,50 dal piano di spiccato, m 5,00 nel caso di edifici a due piani.

Piano di Governo del Territorio
SCHEDE DI INTERVENTO PER L'AMBITO STORICO

SCHEDA n.7

CATEGORIE DI INTERVENTO: TIPO: <u>Demolizione</u>
DEFINIZIONE: Edifici o parti di esse la cui presenza non è ammissibile dal punto di vista ambientale o igienico - sanitario
INTERVENTI PREVISTI: Sono PREVISTI interventi di: ▪ DEMOLIZIONE
PRESCRIZIONI: La demolizione dovrà essere prevista in qualsiasi richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione riferita all'edificio annesso o adiacente così come indicato dalle tavole di piano.
NORME PARTICOLARI: La demolizione operata in forza della presente CATEGORIA DI INTERVENTO non consente nessuna possibilità di recupero del volume o della SLP.

ART. 14 – COMPLESSO VILLA CAGNOLA

1. Trattasi di complesso edilizio connotato da una notevole rilevanza simbolica e pro-coesiva nella struttura urbana.
2. Sono di norma vietati i cambi di destinazione, se non a vantaggio di (...) funzioni pubbliche e di interesse generale.
Si intende comunque esclusa la destinazione d'uso residenziale ad eccezione della residenza di rappresentanza, direzione e custodia.
Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PdR 2013 – Prima variante.
3. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
 - recupero edilizio;
 - ristrutturazione edilizia con aumento una tantum della superficie lorda di pavimento esistente nei limiti del 10%, finalizzato al ripristino dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari alterati (...).(...)
4. Entro il comparto del complesso monumentale e contiguo centro convegni di “Villa Cagnola” sono presenti taluni (...) fabbricati di servizio esistenti quali rustici e serre, attualmente utilizzati in parte per le funzioni di supporto alla manutenzione del complesso edilizio e del parco sono soggetti alle disposizioni di cui agli artt. 12 e 13.
Nei fabbricati di cui al presente comma sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attrezzature religiose, centri studi e congressi, servizi per l'istruzione, centri di ricerca umanistica et similia, residenza per il personale addetto, attività turistico – alberghiere. Sono altresì permesse attività florovivaistiche limitatamente alle aree adibite a serre/ orti urbani esistenti.

CAPO II – I TERRITORI A VOCAZIONALITA' CONSOLIDATA

ART.15 – ADS – AMBITO DELLA RESIDENZA SATURA

1. Per ambito della residenza satura si intendono le aree oggetto di interventi di trasformazione più recenti, **dove sono ammessi esclusivamente** gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
E' escluso ogni incremento volumetrico anche a titolo incentivale, fatte salve **eventuali** deroghe di legge.
2. **È ammessa la realizzazione di fabbricati accessori esclusivamente se non stabilmente ancorati al terreno (overosia privi di qualsivoglia sistema di fondazione) con ingombro planimetrico massimo inferiore a mq 6,50. È fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 54bis. In alternativa è ammessa la realizzazione di portici e logge aperti su tre lati con ingombro planimetrico massimo inferiore a mq 5,00 nel rispetto delle distanze e senza diminuzione della superficie permeabile.**
3. Nell'ambito della residenza **satura**, è ammessa (...) la destinazione residenziale.
È sempre ammesso il commercio di vicinato, limitatamente al piano terra degli immobili con affaccio diretto su pubblica via, e il terziario.
È sempre vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso principali (come definite all'art. 66 della presente disciplina):
 - a) Funzioni commerciali di medie e grandi strutture di vendita
 - b) Funzioni terziarie e paracommerciali con Cu A
 - c) Funzioni produttive e manifatturiere
 - d) Funzioni agricole

ART. 16 – ARD – AMBITO DELLA RESIDENZA DENSA

1. Per ambito della residenza densa si intendono i segmenti del sistema insediativo riconducibili ad un modello diffusivo d'impianto non omogeneo, con manufatti realizzati nel primo e secondo dopoguerra, in regime di nulla-osta o licenza edilizia, in carenza di piano od in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici. Comprende inoltre le porzioni del tessuto consolidato a maggiore densità edilizia risultato di episodi lottizzatori prevalentemente ascrivibili agli anni 70-80.
2. **SOPPRESSO**
3. Nell'ambito della residenza densa, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:
 - a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e moderato ampliamento;
 - b) la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - c) il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
 - d) il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
 - e) la formazione di un patrimonio edilizio incrementale di elevata qualità.
4. **Sono ammessi gli interventi di cui alle lett. da a) a e) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005.**

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

È inoltre ammesso un incremento *una tantum* dei fabbricati esistenti limitatamente al 20% del Volume esistente, **da realizzarsi in ampliamento**, perseguibile subordinatamente all'efficientamento energetico paesaggistico e prestazionale dell'edificio secondo i criteri stabiliti all'art 37 **comma 5, nel rispetto dei parametri e degli indici stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza.**

(...)

5. **Gli interventi edilizi sono ammessi nei limiti e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:**

Ef = 0,55 mc / mq

Ef max = 0,80 mc/mq
così ottenuto:

Ef max = Ef + IprQ

dove IprQ (massimo) = 0,25 mc/mq ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati **al successivo titolo IV**

Ip 35%

Rc 50 %

H massima altezza edificio preesistente attiguo e comunque non superiore a m 8,00

6. Nell'ambito della residenza **densa**, è ammessa (...) la destinazione residenziale.

È sempre ammesso il commercio di vicinato, limitatamente al piano terra degli immobili con affaccio diretto su pubblica via, e il terziario.

È sempre vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso principali (come definite all'art. 66 della presente disciplina):

- e) Funzioni commerciali di medie e grandi strutture di vendita**
- f) Funzioni terziarie e paracommerciali con Cu A**
- g) Funzioni produttive e manifatturiere**
- h) Funzioni agricole**

7. All'interno dell'ambito sono (...) individuate: **Destinazioni speciali**

- C – Attività commerciali esistenti**
- T – Attività ricettive alberghiere esistenti**

(...)

ART. 17 – Soppresso

ART. 18 - ADI - Ambito della residenza diffusa

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

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura. (...)

3. Nell'Ambito della residenza diffusa, la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:

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

4. Sono ammessi gli interventi di cui alle lett. da a) a e) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005; è (...) ammesso un incremento *una tantum* dei fabbricati esistenti, limitatamente al 20% del Volume esistente, da realizzarsi in ampliamento, perseguibile subordinatamente all'efficientamento energetico paesaggistico e prestazionale dell'edificio secondo i criteri stabiliti all'art 37 comma 5. (...)

5. Gli interventi edilizi sono ammessi nei limiti e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ef	= 0,3 mc / mq
Ef max	= 0,5 mc/mq così ottenuto: Ef max = Ef + IprQ
dove	IprQ (massimo) = 0,2 mc/mq ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati al successivo titolo IV
Ip	35%
Rc	50 %
Seatt	≥ 20% della superficie permeabile
H massima	altezza edificio preesistente attiguo e comunque non superiore a m 8,00

6. Nell'ambito della residenza diffusa, è ammessa (...) la destinazione residenziale.

È sempre ammesso il commercio di vicinato, limitatamente al piano terra degli immobili con affaccio diretto su pubblica via, e il terziario.

È sempre vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso principali (come definite all'art. 66 della presente disciplina):

- i) Funzioni commerciali di medie e grandi strutture di vendita
- j) Funzioni terziarie e paracommerciali con Cu A
- k) Funzioni produttive e manifatturiere
- l) Funzioni agricole

7. (...)

ART. 19- SOPPRESSO

ART. 20 – (AAE) AMBITO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

1. (...) Il PdR 2013 – Prima Variante individua le parti del territorio occupate pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, industriali, artigianali e commerciali.

2. Gli interventi edilizi sono ammessi nei limiti e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ef	= 0,7 mq/mq
Ef max	= 0,9 mq/mq desunto secondo la seguente modalità Ef max = Ef + IprQ
dove	IprQ (massimo) = 0,2 mc/mq ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati al successivo titolo IV
Rc	= 1/2 Sf
Ip	15% Sf
Df., Ds., Dc.	= di piano e comunque non inferiori a: Df = 10 m Ds = 5 m Dc = 5 m Derogabili su allineamenti preesistenti
H massima	= 12,50 m.; altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci;
Sv	= 1/10 Sf
Parcheggi privati Pertinenziali	SOPPRESSO
Destinazioni ammesse (art. 66 della presente disciplina)	Funzioni produttive e manifatturiere Funzioni terziaria e paracommerciale Funzioni commerciali con le limitazioni di cui all'art. 53ter comma 4 È ammesso l'insediamento di servizi di interesse generale

3. SOPPRESSO

4. Per quanto riguarda la destinazione residenziale (...) connessa all'attività produttiva sono ammessi unicamente interventi che rispettino le caratteristiche dei fabbricati accessori, secondo le definizioni del presente Piano delle Regole.

Per quanto riguarda invece la funzione principale (produttiva, artigianale e di servizio) sono ammesse, oltre il limite del rapporto di copertura di zona, solo costruzioni accessorie come porticati, tettoie, pensiline e copri-scopri (questi ultimi valutati per il loro ingombro da impacchettati) in misura non superiore al 10% della superficie lorda di pavimento destinata alla funzione principale.

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

La destinazione residenziale a servizio dell'attività è ammessa nel limite massimo di 150 m² di Slp.

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

5. Sono altresì autorizzabili, per una superficie non superiore al 10% della SLP esistente, le attività secondarie, strettamente connesse all'attività principale e che non determinano un cambio di destinazione d'uso o un incremento del peso insediativo.
6. **SOPPRESSO**
7. **SOPPRESSO**
8. La richiesta di edificazione di fabbricati che prevedono l'insediamento di funzioni produttive è corredata da idonea documentazione di previsione di impatto acustico.
9. In presenza di aree sulle quali insistono edifici dismessi /degradati è ammessa la possibilità di riqualificazione urbanistica ed edilizia, anche con l'inserimento di attività sportive ricreative e di svago, limitatamente al 20% della SLP totale esistente.
10. **Con il fine di promuovere il ricorso a soluzioni architettoniche ed edilizie innovative, ancorchè finalizzate al raggiungimento di assetti planovolumetrici adeguati alla funzionalità delle attività insediate, in caso di intervento su edifici esistenti per i quali sussista regolare titolo abilitativo e sia dimostrato il pieno adempimento del pagamento degli oneri di urbanizzazione, è ammesso il superamento dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale AAE a condizione che venga garantito il mantenimento della destinazione d'uso esistente mediante atto registrato e trascritto volto ad escludere futuri frazionamenti delle unità immobiliari costituenti l'edificio antecedentemente all'intervento di trasformazione.**
Il superamento delle soglie di cui al periodo precedente è ammesso previa concertazione con l'Amministrazione Comunale su proposta di progetto preliminare; gli interventi di trasformazione dovranno essere concessi mediante Permesso di Costruire Convenzionato, la cui convenzione -registrata e trascritta- dovrà dare atto dell'applicazione "una tantum" del presente comma.
Per ragioni di tutela paesaggistica e ambientale, il superamento dei parametri di cui al presente comma è ammesso esclusivamente a fronte di interventi compensativi da realizzarsi a carico del proponente da definire in sede di convenzionamento, finalizzati a garantire la sostenibilità delle trasformazioni, anche in ottemperanza ai principi di invarianza idraulica.
Sono comunque fatte salve le disposizioni di legge in merito alle distanze.

ART. 21- ACC: AREE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANIZZATO

1. **Gli interventi edilizi relativi alle aree di completamento sono disciplinati dall'elaborato Pdr01f "Schede ambiti AcC".**
2. **Di norma, gli interventi di cui al precedente comma 1 dovranno essere autorizzati mediante Piano Attuativo di cui all'art. 12 della L.R. 12/2005.**
E' facoltà del Responsabile del Procedimento consentire l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato (...).
3. **Ogni intervento (...) deve essere accompagnato dal progetto del verde e da una sistemazione, a cura e spese del soggetto che propone la trasformazione, dello spazio antistante i lotti affacciato su pubblica via (...).**

4. SOPPRESSO

5. SOPPRESSO

6. Si prescrive la verifica del parametro di superficie ecologicamente attiva:
 $Seatt \geq 20\%$ della superficie permeabile

7. E' ammessa l'attuazione per parti mediante approvazione di strumenti attuativi estesi a singole porzioni delle intere aree identificate, a condizione che:

- sia comunque garantito il rispetto degli obiettivi di riqualificazione urbana, pur applicati alla singola parte,
- i diritti edificatori siano attribuiti alla parte oggetto d'intervento mediante criterio proporzionale in base alla superficie fondiaria,
- l'attuazione delle sole opere previste nella porzione oggetto di proposta non pregiudichi il completamento delle successive e residue parti.

L'attuazione per parti nel rispetto delle condizioni sopra espresse non determina variante al PdR 2013 – Prima Variante.

ART. 21bis VERDE URBANO

Le aree interstiziali comprese nei tessuti consolidati non destinate all'edificazione e le aree ascrivibili a verde privato di pertinenza esterne al perimetro del Tessuto urbano Consolidato, denominate aree a VERDE URBANO, sono assoggettate ai disposti di cui al presente articolo:

- è vietata la costruzione di nuovi edifici;
- è vietata la realizzazione di nuove opere stradali ad eccezione delle opere di urbanizzazione interrata, comunque ammesse, e della viabilità di accesso diramata dalla pubblica via da realizzarsi anche con pavimentazioni di tipo impermeabile;
- è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori esclusivamente se non stabilmente ancorati al terreno (overosia privi di qualsivoglia sistema di fondazione) con ingombro planimetrico massimo inferiore a mq 6,50. È fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 54bis;
- è ammessa la realizzazione di piscine scoperte, sia interrate che fuori terra, nel rispetto dell'ambiente naturale, della morfologia del terreno e delle principali presenza vegetazionali esistenti, salvo il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 54bis punto 7 relative a superfici e distanze.

I locali tecnologici devono preferibilmente essere realizzati interrati; si prescrive l'utilizzo di sistemi per il recupero e il riciclo delle acque al fine di limitare i consumi idrici;

- la realizzazione di nuove pavimentazioni esterne non potrà determinare riduzioni di superficie permeabile superiori al 10% della superficie permeabile esistente; detta riduzione deve essere determinata rispetto alla superficie permeabile documentatamente esistente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2013 – Prima Variante.

ART. 22- AREE MONOFUNZIONALI

1. Trattasi di aree interne agli ambiti territoriali, caratterizzate da spiccata monofunzionalità, o in generale non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui ai precedenti articoli.
2. Ai fini dell'applicazione della disciplina di Piano, nel territorio comunale sono presenti le seguenti aree monofunzionali (AMF):
 - AMF1: MO - crossodromo
 - AMF2: roccoli
 - AMF3: attività produttive in ambito residenziale
 - AMF4: edifici residenziali in ambito produttivo
 - AMF5: impianti di distribuzione carburante
 - AMF6: per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale
 - AMF7: aree per produzione florovivaistica e connesse attività commerciali
 - AMFi: attività produttiva incompatibile

3. *AMF1: MO - crossodromo*

Nell'area identificata con la sigla *Mo* (Area Motocross) sono confermate l'attività esistente di impianto ludico-sportivo motocross e le attività accessorie ad esso strettamente connesse.

Non sono ammessi ampliamenti delle piste esistenti utilizzate per l'attività ludico-sportiva. Per la realizzazione delle attrezzature e dei manufatti di cui al successivo elenco, è stabilita una quota di volume massimo edificabile pari a 2.000 mc:

- a) servizi igienici imposti dall'Autorità e dalla normativa igienico sanitaria,
- b) uffici dell'ente gestore e per gli spogliatoi degli atleti,
- c) box/officina,
- d) depositi e rimesse;
- e) manufatti per il controllo del campo di gara ed il cronometraggio;
- f) attrezzature per l'assistenza agli spettatori.

È vietato l'insediamento di qualsivoglia destinazione commerciale e di impianti di distribuzione di carburante.

Ogni trasformazione deve essere preceduta da specifiche indagini idrogeologiche tese a definire:

- a) l'assetto di regimentazione definitivo delle acque superficiali,
- b) le caratteristiche delle pavimentazioni delle piste e degli spazi non a verde,
- c) le cautele da porre in essere per la tutela di persone e cose anche dal punto di vista
- d) geologico;
- e) le cautele e le azioni da porre in essere per la tutela del patrimonio boschivo.

Sono consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario dell'impianto nel suo complesso, quali:

- a) sistemazioni idrauliche;
- b) tutela, di utilizzo e di manutenzione degli spazi a coltivo, a verde ed a bosco;
- c) sistemi di allontanamento e depurazione dei reflui.

In caso di intervento volto alla realizzazione dei manufatti e degli adeguamenti igienico-sanitari di cui sopra, l'ente gestore è tenuto a predisporre, a proprie spese, un progetto unitario di trasformazione del sito, che dovrà essere valutato dal Comune di Gazzada Schianno sotto il

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

profilo dell'impatto paesaggistico e ambientale.

Le aree devono essere piantumate con essenze autoctone lungo il perimetro di pertinenza, al fine di determinare quinte arboree di mitigazione.

Le aree scoperte dovranno avere manto superficiale di tipo drenante naturale non continuo. Le condizioni per l'utilizzo dell'area devono essere disciplinate mediante apposita convenzione da stipularsi con il Comune di Gazzada, atta a stabilire, tra l'altro, modi e tempi per l'utilizzazione delle aree a scopi sportivi nonché le garanzie finanziarie a copertura di eventuali danni ambientali.

4. *AMF2: roccoli*

Il PdR 2013 – Prima Variante individua con il codice AMF2 i manufatti storicamente adibiti a funzioni connesse alla pratica venatoria.

Sono ammessi gli interventi di cui alle lett. da a) a c) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005, nonché gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005 esclusivamente a condizione che non si determinino alterazioni dei caratteri architettonici esterni o interni identificativi del valore simbolico dei fabbricati.

Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione.

Non sono ammessi ampliamenti dei volumi né incrementi delle superfici esistenti alla data di adozione del PdR 2013 – Prima Variante .

5. *AMF3: attività produttive in ambito residenziale*

Nelle aree specificamente individuate per attività produttive in ambito urbano è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2013 – Prima Variante .

Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso un incremento una tantum della superficie lorda di pavimento fino a un massimo di 300 mq, fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza.

L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che:

- l'insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente,
- siano applicate, per quanto possibile tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'edificio e delle attività esercitate, le eventuali disposizioni relative ad unità di paesaggio di cui alla successiva Parte III della presente disciplina.

Per le aree AMF3 che risultano dismesse alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2013 – Prima Variante, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per residenza nel rispetto dei parametri dell'ambito territoriale di appartenenza.

Per le aree AMF3 che risultano dismesse successivamente alla data di entrata in vigore del PdR 2013 – Prima Variante, l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale di appartenenza è ammessa nel caso in cui siano decorsi almeno due anni dalla data di dismissione delle attività preesistenti.

6. *AMF4: edifici residenziali in ambito produttivo*

Il PdR 2013 – Prima Variante individua con il codice AMF4 gli edifici nei quali risultano esercitate funzioni di tipo residenziale, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell'ambito territoriale di appartenenza.

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

Sono ammessi gli interventi di cui alle lett. da a) a c) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005. Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, è consentito un incremento della superficie lorda esistente fino al 20%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 35, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 35. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 350.

L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei caratteri tipologici, morfologici ed architettonici dell'edificio esistente, nonché alle verifiche di indici e parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza.

7. *AMF5: impianti di distribuzione carburante*

Il PdR 2013 – Prima Variante individua con il codice AMF5 gli impianti esistenti per la distribuzione di carburante.

Con il fine di delocalizzare gli impianti esistenti, il Piano ammette l'incremento una tantum della superficie di vendita degli spazi commerciali esistenti alla data di adozione del PdR 2013 – Prima Variante nella misura massima di mq 150,00 previa ricollocazione in ambito idoneo.

I nuovi impianti per distribuzione di carburante e servizi annessi sono realizzabili all'interno dell'*Ambito delle attività economiche*.

Per i fini di cui al presente articolo sono assimilati ad impianti per la distribuzione di carburante i depositi di materiali combustibili in genere e gli autolavaggi.

I nuovi impianti di distribuzione carburante possono essere autorizzati solo sulla base di specifica previsione del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita, nel rispetto di ogni disposizione normativa vigente.

La realizzazione è consentita solo ed esclusivamente a titolo precario e mediante stipula di apposita convenzione.

Ciascun insediamento deve rispettare le specifiche disposizioni del c.d. Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.

E' fatto divieto di realizzare spazi con destinazioni d'uso diverse da quelle strettamente connesse all'attività da insediare.

Per destinazioni strettamente connesse si intende:

- Stazione di servizio o di rifornimento per uso autotrazione costituita da costruzione edilizia contenente ufficio, servizi igienici, spazi di ricovero personale ed eventualmente un'officina di emergenza, una zona di lavaggio per i veicoli e piccole attività commerciali e bar, limitate all'utenza automobilistica.

Non è consentito l'inserimento di spazi commerciali, se non quelli previsti al capoverso precedente o di autofficine autorizzate.

8. *AMF6: per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale*

Si definiscono aree cimiteriali e fasce di rispetto cimiteriale le parti del territorio comunale a tal fine già destinate, o per le quali si prevede la destinazione, comprendenti il sedime cimiteriale propriamente detto e le fasce di rispetto circostanti.

La zona di rispetto cimiteriale è istituita ai sensi dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, con le modifiche apportate dall'art. 28 della Legge 1° agosto 2002 n° 166.

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

Le aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale possono essere destinate solamente agli usi ammessi dalla Legge e da ogni fonte normativa regolamentare.

All'interno delle aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del PdR 2013 – Prima Variante ;
- commercio di fiori e generi comunque al servizio specifico del cimitero mediante l'installazione di piccoli chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto aventi precise caratteristiche di semplice removibilità;
- parcheggi pubblici e privati.

All'interno delle aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Gli edifici e i manufatti esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono assoggettabili esclusivamente ad interventi di manutenzione, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con ampliamento della Slp esistente in misura inferiore al 10% (fermi restando indici e parametri stabiliti per l'ambito territoriale) ai sensi dell'art. 28 della legge 166/02. Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione.

9. *AMF7: aree per la produzione florovivaistica e connesse attività commerciali*

Il PdR 2013 – Prima Variante individua con il codice AMF7 le aree utilizzate per attività florovivaistiche specializzate e attività di vendita al dettaglio.

Per le aree specificatamente destinate all'attività di produzione florovivaistica, conformemente ai disposti del comma 3 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, il PdR 2013 – Prima Variante stabilisce i seguenti indici e parametri:

Ef	= 0,03 mc/mq per le residenze agricole e le attrezzature florovivaistiche quali depositi, spazi di vendita, uffici e più in generale tutte le strutture fisse non strettamente connesse alle attrezzature produttive.
Rc	20% per le attrezzature produttive 40% per le serre, sia stabili che stagionali
H massima	9,00 m ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi

Ogni edificio diverso dalle residenze, deve mantenere la distanza di 7,5 mt dal confine del fondo se coincidente con il limite dell'area agricola.

Sono fatte salve le norme in tema di igiene, anche con riferimento alla raccolta dei reflui e degli effluenti.

Il PdR 2013 – Prima Variante ammette, nel rispetto degli indici e parametri di cui ai precedenti capoversi, la realizzazione di spazi aperti al pubblico o da destinare ad attività formative sociali e culturali, da destinare quali orto botanico – didattico, fattoria didattica, area compostaggio.

È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso commerciali esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR; allo scopo di garantire la sussistenza di tali attività è ammesso l'ampliamento della Slp esistente in misura non superiore al 20%, fermo restando il

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza.

L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso esclusivamente previa verifica della dotazione degli spazi a parcheggio nella misura di legge; non è ammessa la monetizzazione delle superfici a parcheggio.

10. *AMF8: Attività produttive extraurbane*

Il PdR 2013 – Prima Variante individua con il codice AMF8 le aree per attività produttive esistenti localizzate in ambito naturale, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell'ambito territoriale di appartenenza.

Nelle aree specificamente individuate è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2013 – Prima Variante.

Gli interventi edilizi sono ammessi entro i limiti di cui alla lett. b) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Si intende esistente un'attività esercitata secondo le seguenti condizioni:

- continuativamente,
- continuativamente anche con cambio di ragione sociale,
- continuativamente anche con cambio di merceologia,
- cessata, tuttavia corrispondente all'ultima attività esercitata nell'edificio.

Sono equiparate alle attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l'operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovvero sia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).

Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente, le aree di cui al presente comma sono assoggettate alla disciplina della corrispondente unità di paesaggio.

11. *AMFi; attività produttiva incompatibile*

Nelle aree specificamente individuate per attività produttive incompatibili nel centro urbano, è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2013 – Prima Variante .

Per gli edifici esistenti nelle aree AMFi sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a) e b) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente, è consentita esclusivamente l'esecuzione della completa demolizione degli edifici e di ogni manufatto esistente, nonché l'esecuzione di interventi di bonifica qualora necessari nel rispetto delle norme vigenti.

In caso di cessazione dell'attività esistente, trovano applicazione i disposti del PdR 2013 – Prima Variante per l'ambito territoriale di appartenenza.

Qualora si dovesse provvedere all'esecuzione di interventi di bonifica a causa dello stato di contaminazione del sito, trovano applicazione i disposti di cui alla L.r. 7/2012, con il conseguente beneficio dell'incremento del 30% della S.L.P. determinata dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza.

ART. 23 – SOPPRESSO

ART.24 – ASE - AREE PER SERVIZI

1. Comprende quelle parti di territorio in cui sono presenti o sono previste opere e infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico;
2. In tali aree si applicano le norme e i disposti contenuti nel Piano dei Servizi.

ART.25 – SOPPRESSO

ART. 26 - SOPPRESSO

TITOLO III – TERRITORIO NON URBANIZZATO

ART. 27- AG - AREA AGRICOLA

1. Le aree considerate dal presente articolo sono aree rurali utilizzate per attività produttive agricole, che al contempo costituiscono risorsa ambientale rinnovabile e dunque presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare.

1_{bis}. Nelle aree agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005.

1_{ter}. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, così come definiti dalle lett. da a) a c) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

E' ammessa in via generale la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico o generale, nonché di opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.

1_{quater}. Il PdR 2013 – Prima Variante stabilisce i seguenti indici e parametri:

Indice edificabilità fondiaria massima:

- 0,02 mq/mq quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,00333 mq/mq, per un massimo di 166,67 mq per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli.

Superficie coperta:

- $Sc = 20 \%$

Altezza massima degli edifici:

- $H_{max} = 7,50$ m per edifici residenziali
- $H_{max} = 9,00$ m per edifici con altra destinazione

Superficie permeabile:

- 25 % della superficie fondiaria

Gli indici e i parametri di cui al presente comma si applicano unicamente all'edificazione in aree agricole.

2. Gli interventi edificatori entro l'ambito della produzione agricola devono essere coerenti con i fini indicati e perseguiti dai regolamenti comunitari in materia, dalla normativa regionale vigente e dagli strumenti di pianificazione di settore; in particolare, è esclusa ogni trasformazione per nuovi insediamenti non agricoli.
3. Nell'intera area agricola e nel ambito della produzione agricola deve essere garantita:
 - a) la compattezza delle aree agricole, evitando che gli interventi ammessi comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
 - b) la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche tramite opere di ingegneria naturalistica;
 - c) la salvaguardia e valorizzazione della viabilità agro-silvo-pastorale e delle piantate tradizionali.
4. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata alla tutela dei caratteri materiali del paesaggio agricolo.

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

5. Nelle aree destinate all'attività agricola corrispondenti all'area agricola, si applicano le disposizioni contenute nel titolo terzo, parte seconda, della l.r. 12/2005, in materia di:
- g) interventi ammissibili e relativi indici;
 - h) presupposti soggettivi ed oggettivi per il rilascio del permesso di costruire;
 - i) interventi regolati dal PGT.
6. In particolare, ai sensi dell'art. 59, l.r. 12/05, nell'ambito della produzione agricola sono ammesse alle condizioni di legge:
- a) opere realizzate in funzione di conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
 - b) attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile (silos, serre, depositi, locali per lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli);
 - c) locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte di imprenditori agricoli, a condizione che tali locali siano limitati alla dimensione del vicinato o, nel caso di attività svolte in serre, non superino la dimensione massima di medie strutture secondo la definizione della normativa regionale vigente in materia;
 - d) attività agrituristiche, nel rispetto della **legge n. 31 del 5 dicembre 2008 (Titolo X)**
 - e) ai sensi dell'art. 62, comma I-bis, della l.r. 12/2005 micro-edifici in legno (od in pietra ove sussistano delle preesistenti riqualificabili) aperti su tutti i lati di dimensioni non superiori a 1,5 mt per lato e di altezza non superiore a 2,50 mt. Direttamente e comprovatamente funzionali alla attività agro-forestale, unicamente nel rapporto di uno di tali edifici ogni 15.000 mq effettivamente coltivati in unico contesto.
7. **Ai** sensi dell'art. 62, l.r. 12/05, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici.
8. Nel ambito della produzione agricola il PGT le trasformazioni si attuano per intervento diretto; al fine del computo delle superfici utili realizzabili, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda agricola, compresi quelli ricadenti nel territorio di comuni contermini; su tutte le aree interessate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.

9. SOPPRESSO

10. Nell'area agricola, al di fuori di quanto previsto per la produzione agricola, sono vietate le nuove costruzioni e sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, nel rispetto della disciplina di salvaguardia del paesaggio agricolo. E' ammessa la demolizione e ricostruzione anche con accorpamento di più volumi in un solo sedime.
11. Sono fatte salve le norme in tema di igiene, anche con riferimento alla raccolta dei reflui e degli effluenti.

12. SOPPRESSO

13. All'interno delle aree agricole sono realizzabili impianti fotovoltaici a terra previo valutazione di impatto paesaggistico con esclusione delle aree identificate quali Ambiti Agricoli dal vigente PTCP della Provincia di Varese. La procedura per la realizzazione di tali impianti è subordinata a Programma Integrato di Intervento. E' vietata l'installazione di impianti eolici. Sono

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

comunque fatte salve le procedure in materia di V.I.A.

14. Sono fatte salve tutte le disposizioni normative e di altri enti, che determinano maggiori distanze tra edifici e tra edifici e confini, derivanti tra l'altro da:
- vincoli in genere,
 - fasce di rispetto in genere,
 - disposizioni normative e raccomandazioni in materia di igiene pubblica e di polizia veterinaria da parte dei competenti enti.

ART. 27bis – AREE EXTRAURBANE DI RIVITALIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. Corrispondono a parti del territorio comprese in ambito *AG – Area Agricola* site in località Schianno, nelle immediate vicinanze dell'impianto del crossodromo.

Le *Aree extraurbane di rivitalizzazione paesaggistica* si presentano in stato di naturalità e detengono caratteri pregiati di fondamentale importanza per la qualità del territorio; all'interno delle stesse possono essere esercitate attività a basso impatto ed elevato potenziale in termini di rivitalizzazione paesaggistica e fruibilità del territorio.

Trattasi di attività agricole non tradizionali, ovvero prettamente rivolte al sostentamento personale senza scopo di lucro da parte dei proprietari dei lotti.

2. Fatto salvo quanto stabilito dalla presente disciplina per l'ambito *AG – Area Agricola*, è facoltà del Comune integrare la disciplina, per le aree di cui al presente articolo, approvando uno specifico strumento operativo del Piano delle Regole denominato "*Regolamento per la fruizione qualificata delle aree extraurbane di rivitalizzazione paesaggistica*", con l'obiettivo di puntualizzare e precisare le modalità d'uso delle aree di cui al presente articolo al fine di promuoverne lo sviluppo e l'attuazione.

3. Nelle *Aree extraurbane di rivitalizzazione paesaggistica* il PdR 2013 – Prima Variante persegue i seguenti obiettivi generali:

- favorire la valorizzazione di del paesaggio extraurbano contemporaneo quale potenziale strumento di aggregazione sociale;
- garantire aree destinate a verde coltivato, con finalità diverse dall'uso commerciale, condotte secondo principi di compatibilità ambientale, contrasto all'inquinamento, promozione della produzione locale;
- offrire alle fasce deboli della popolazione un'opportunità di impiego del tempo libero mediante la fruizione qualificate del territorio extraurbano, con il fine di contribuire al miglioramento della qualità della vita e all'implementazione di attività socializzanti,
- offrire agli istituti scolastici e alle associazioni la possibilità di attuare programmi didattici di concerto con i privati cittadini, anche sperimentando percorsi formativi di educazione ambientale.

Ne discendono le seguenti direttive di governo, riportate di seguito in forma non esaustiva:

- promuovere interventi finalizzati alla riqualificazione delle strade "bianche" interpoderali, aventi il fine di costituire una rete per la fruizione pubblica ciclabile e pedonale;
- promuovere interventi di miglioramento idraulico o agroforestale in genere;
- ammettere la realizzazione di piccoli fabbricati, previa comunicazione al Comune e

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi al termine del periodo di utilizzazione, funzionali alla conduzione delle suddette attività agricole non tradizionali.

Detti fabbricati devono essere realizzati in legno o altro materiale leggero o con materiali tradizionali tipici della zona evitando l'impiego di capanni e/o altri manufatti edili in muratura e/o in altro materiale diverso da quanto specificato nel regolamento.

La struttura in elevazione deve essere appoggiata a terra o, eventualmente, ancorata al suolo senza opere di fondazione, a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi, escludendo la realizzazione di servizi igienici, impianto idrico e illuminazione permanenti o comunque di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo; il piano di calpestio deve rimanere in terra battuta, eventualmente coperta con assi in legno fissate al suolo; è esclusa la possibilità di realizzare massetto in cemento per la pavimentazione.

Nella scelta della localizzazione, devono essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo o eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva, evitando la localizzazione in prossimità di formazioni ripariali, impluvi e scoli naturali delle acque e in prossimità di elementi del paesaggio rurale tradizionale meritevoli di conservazione.

La realizzazione dei fabbricati di cui al presente comma non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile ai fini abitativi;

- evitare modificazioni morfologiche sostanziali dello stato dei luoghi;
- mantenere le caratteristiche di ruralità delle aree, per le quali non è consentita l'alterazione del perimetro e della fisionomia dei lotti agricoli;
- orientare all'utilizzo di buone pratiche per la conservazione del terreno umido, mediante pacciamature, reinterro di materiale vegetale, paglia e fogliame per evitare l'aridità del terreno e l'eccessiva dispersione di umidità.

4. È facoltà della Giunta Comunale modificare (aumentando o riducendo), con proprio atto deliberativo, le aree destinate alla rivitalizzazione paesaggistica.

5. In assenza dello strumento di cui al precedente comma 2 si applica quanto previsto dalla disciplina per l'ambito *AG – Area Agricola*.

ART. 27ter – EDIFICI ESISTENTI PER RESIDENZA NEL TERRITORIO NATURALE

1. Negli edifici siti in ambito extraurbano destinati alla residenza, esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT 2013 – Prima Variante, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005, è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2013– Prima Variante.

Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici residenziali di cui al presente comma, è consentito un incremento straordinario (una sola volta) della superficie lorda di pavimento esistente fino al 30%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 50,00, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 50,00. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

di una slp massima stabilita in mq 350.

L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza, rapporti di copertura e superficie permeabile.

2. Per gli edifici di cui al precedente comma 1, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005, è ammesso il recupero per usi residenziali delle superfici lorde di pavimento esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT 2013 – Prima Variante, comprese nella seguente casistica:
 - superfici destinate alla residenza realizzate sulla base dei presupposti soggettivi e oggettivi stabiliti dall'art. 60 della L.R. 12/2005, non più utilizzate per il fine originario per effetto della dismissione dell'attività agricola;
 - superfici destinate alla residenza realizzate sulla base dei presupposti soggettivi e oggettivi stabiliti dall'art. 3 della Legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93 – pur abrogata – non più utilizzate per il fine originario per effetto della dismissione dell'attività agricola;
 - superfici destinate alla residenza in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi stabiliti dalla L.R. 12/2005 o dalla L.r. 93/1980, di cui sia dimostrata la destinazione d'uso effettiva mediante atti di fabbrica (titoli abilitativi comunque denominati quali Permessi di Costruire, Concessioni edilizie, Licenze Edilizie, Denunce di Inizio Attività, Segnalazioni Certificate di inizio Attività, etc.);
 - superfici destinate alla residenza, di cui sia dimostrata la destinazione d'uso effettiva e l'esistenza antecedentemente al 1° settembre 1967;
 - fermo restando che sussistano le condizioni di regolarità e legittimità rispetto alle leggi e alle norme vigenti.
3. E' ammessa la costruzione ex novo di edifici accessori, a condizione che:
 - la superficie di pavimento complessiva degli edifici accessori non risulti superiore a mq 30,
 - non sia stato applicato antecedentemente il disposto di cui al precedente comma 2 con il fine di recuperare ad uso principale (residenziale), superfici costruite esistenti originariamente di carattere accessorio.

Gli edifici accessori di cui al presente comma non potranno in nessun caso essere trasformati in applicazione dei disposti di cui al precedente comma 3.

ART. 28 - SOPPRESSO

ART. 29- AB - AREA BOSCHIVA

1. Appartengono alle aree boschive: i boschi e le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che assumono interesse paesistico. (...) Nelle aree risultanti boscate ai sensi di legge, così come individuate negli elaborati del vigente Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), trovano applicazione prevalente i disposti delle norme di attuazione di detto strumento.
2. Nelle aree boschive è vietata l'edificazione. Qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005, i diritti edificatori di cui al successivo comma potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi in aree AG –AGRICOLE secondo i disposti di cui all'art. 27.

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

3. In particolare, sono vietati:
- a) gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità dell'ecosistemica o la fruibilità paesaggistica; tuttavia, sono fatti salvi gli interventi di modificazione per il miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;
 - b) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione;
 - c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo; in ogni caso, le strisce parafuoco per la prevenzione degli incendi devono essere realizzate con tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.
 - d) rimboschimenti con specie non autoctone ed esotiche.
4. Nelle aree boschive è comunque ammessa la realizzazione di:
- a) infrastrutture di interesse pubblico o generale finalizzate alla miglior fruizione del bosco quale risorsa collettiva;
 - b) opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.
 - c) sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.

ART. 30 - SOPPRESSO

TITOLO IV – AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE

ART. 31- RETE ECOLOGICA

1. Il piano delle regole **recepisce** il concetto di 'rete ecologica' indicato negli artt. 70 e seguenti del PTCP vigente e persegue gli obiettivi generali di tutela ivi indicati. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTCP vigente in materia di rete ecologica e ne garantisce la attuazione.
2. Secondo le definizioni e le prescrizioni del PTCP vigente, il PGT individua le aree costituenti la rete ecologica e, in particolare, distingue le seguenti componenti:
 - a) *elementi costitutivi fondamentali*, che comprendono quali unità ecologiche diffuse sul territorio: sorgenti di biodiversità (core-area) di primo livello; sorgenti di biodiversità (core-area) di secondo livello; corridoi ecologici ed aree di completamento delle core areas di primo e secondo livello, varchi costituenti barriere opposte alla progressione della edificazione, elementi areali di appoggio alla rete ecologica (stepping stones), zone di riqualificazione ambientale, ambiti di massima naturalità;
 - b) *fasce tampone* con la funzione di prevenzione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, che comprendono fasce tampone di primo livello e fasce tampone di secondo livello.
3. In particolare, le sorgenti di biodiversità (core-area) di primo livello, sono aree caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi e che devono essere tutelate con massima attenzione con priorità; mentre le sorgenti di biodiversità (core-area) di secondo livello, sono aree caratterizzate da medi livelli di biodiversità, che fungono da nuclei secondari di diffusione degli organismi viventi e che devono essere tutelate con attenzione attraverso corrette strategie di ecosistemi e del paesaggio.
4. Sono aree essenziali alla funzionalità della rete ecologica quelle che ricadono nelle aree paesaggistico-ambientale.
5. Sono corridoi ecologici ed aree di completamento delle core areas quelle ricadenti nelle aree paesaggistico-ambientale.
6. Sono aree di connessione ecologica a livello locale, a completamento di quelle identificate dal PTCP vigente, quelle ricadenti nelle aree paesaggistico-ambientali.
7. Gli interventi nelle aree della rete ecologica sono ammessi se coerenti con gli obiettivi indicati dal PTCP vigente e, in particolare, se sono compatibili con le priorità di:
 - a) limitare gli interventi di edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
 - b) prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
 - c) favorire per le compensazioni ambientali la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con la finalità della rete ecologica provinciale.
8. Nelle aree ricadenti nella rete ecologica, sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (come ad es. opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili.

ART. 32- PLIS: PARCO LOCALE INTERESSE SOVRACOMUNALE

Ambito di interesse ambientale e paesaggistico - parco locale di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 34 della Lr. 86/83

1. Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) è identificato sulle tavole del Piano delle Regole con apposito perimetro. Il PLIS viene denominato Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Rile - Tenore - Olona" [...].
2. All'interno delle aree definite come da precedente punto 1- si confermano le zonizzazioni e le destinazioni funzionali già previste dal Piano relativamente a singoli ambiti ed aree. A tali zone continuano ad applicarsi le relative norme nella formulazione vigente alla data di presentazione di ogni singola istanza. Tutti gli interventi debbono essere finalizzati alla migliore fruizione dei valori ambientali e paesaggistici. Per le parti interessate trovano applicazione, inoltre, le norme e le disposizioni di tutela del Piano stralcio di assetto idrogeologico del fiume Olona (P.A.I.).
3. Oltre alle sopracitate disposizioni, resta intesa la normativa nazionale di riferimento, di seguito riportata (fonte sito internet PLIS RTO)
 - Legge 6/12/1991, n. 394 "Legge quadro sulle aree protette" (G.U. 13.02.1991, n. 292)
 - Legge Regionale 5/1/2000, n. 1 "Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia." Attuazione del d.lgs 31 marzo 1998, n. 112 (conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59) art. 3 - comma 58 - Delega funzioni in materia di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale alle Province (B.U.R.L. 10/1/200, I° suppl. ord al n. 1)
 - Legge Regionale 28/2/2000, n. 11 "Nuove disposizioni in materia di aree regionali protette" (B.U.R.L. 2/3/2000, n. 9. I° suppl. ord)
 - Deliberazione Giunta Regionale n. 6/43150 del 21/5/1999 "Procedure per la gestione e la pianificazione e il riconoscimento dei Parchi Locali di Interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 34 della L.R. 86
 - Deliberazione Giunta Regionale 1/10/2001 - N. 7/6296

ART. 33- RETICOLO IDROGRAFICO

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

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

ART. 34- ~~SOPPRESSO~~

ART. 35- ~~SOPPRESSO~~

TITOLO V – COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

ART. 36 - FONDAMENTI GENERALI DEL SISTEMA INCENTIVALE

1. Nel rispetto del principio fondativo del Piano, il PdR 2013 – Prima Variante:
 - determina i criteri di premialità necessari per orientare l'azione di Piano verso efficaci esiti applicativi delle politiche e delle strategie definite dal Documento di Piano
 - calibra i diritti edificatori fondiari discendenti dall'applicazione dei criteri premiali, tenuto conto dell'effettiva condizione locale e dell'effetto di interesse generale insito delle trasformazioni territoriali,
 - riconosce l'edificabilità territoriale (c.d. vocazionale) di ciascun ambito territoriale, indicata dal Documento di Piano quale base di riferimento per la definizione dell'effettiva edificabilità fondiaria,
 - riconosce che l'effettiva edificabilità fondiaria deriva dalla variazione dell'edificabilità territoriale (c.d. vocazionale) indotta da specifiche condizioni urbanistiche o di fatto.
2. Il Piano delle regole stabilisce i criteri per l'esercizio della funzione incentivale, che consente di determinare l'indice di premialità qualitativa I_{prQ} mediante un fattore incrementale attribuito al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali.
L'incremento di cui al precedente capoverso si applica all'indice di edificabilità fondiaria E_f , sempre e comunque entro i limiti definiti dall'indice E_{fmax} attribuito a ciascun ambito territoriale.
3. Le azioni di cui al precedente comma sono esercitabili producendo adeguata documentazione delle soluzioni impiantistiche e tecniche mediante progetti esecutivi, da allegare alla documentazione a corredo della richiesta di Permesso di Costruire o di atto equipollente comunque denominato, dichiarazioni di conformità comprensive di elaborati as-built, da produrre ai fini dell'ottenimento dell'agibilità.
4. Il Comune di Gazzada Schianno, entro il termine di 5 anni successivi alla data di comunicazione di fine lavori, si riserva ogni facoltà di controllo e accertamento sul mantenimento in piena efficienza degli impianti che hanno dato luogo all'applicazione delle premialità. Qualora fossero accertate condizioni di mantenimento e di efficienza degli impianti tali da impedirne il funzionamento nel rispetto dei principi di cui al presente comma – compresi i casi di difetto di conduzione per assenza di manutenzione – il Comune, esperite le procedure di diritto per la messa in mora del soggetto interessato, potrà provvedere alla revoca del certificato di agibilità.
Il Comune di Gazzada Schianno, mediante i disposti del Regolamento Edilizio o di altro regolamento comunque denominato, ha facoltà di disporre una specifica disciplina tecnica finalizzata alla corretta implementazione delle azioni di cui al presente comma, nonché alla puntuale definizione delle procedure di accertamento e controllo e del conseguente regime sanzionatorio.

ART. 37 - APPLICAZIONE ED EFFETTI DEL SISTEMA INCENTIVALE

1. Il PdR 2013 – Prima Variante attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni:
 - contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale;
 - perseguimento della migliore qualità paesaggistica del territorio edificato;
2. I criteri che consentono di rendere efficaci le azioni di cui al precedente comma 1 sono identificati dal PdR 2013 – Prima Variante in:
 - Norme e requisiti relativi alle prestazioni dell'involucro*
 - Impiego di materiali ecosostenibili
 - Soluzioni per l'isolamento acustico
 - Realizzazione di tetti verdi
 - Ventilazione meccanica controllata
 - Norme e requisiti relativi alle prestazioni energetiche degli impianti*
 - Installazione pompe di calore
 - Regolazione locale della temperatura dell'area
 - Sistemi a bassa temperatura
 - Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia
 - Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale
 - Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili*
 - Impianti solari termici
 - Impianti solari fotovoltaici
 - Sistemi solari passivi
 - Impianto geotermico
 - Norme e requisiti relativi alla sostenibilità ambientale*
 - Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile
 - Riduzione del consumo di acqua potabile
 - Recupero delle acque piovane
 - Realizzazione rete duale
3. L'applicazione dei criteri di cui al precedente comma è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o atti equipollenti), che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo.
4. Per gli interventi di nuova costruzione, il conseguimento dei requisiti di cui alla tabella "Norme e requisiti relativi alle prestazioni dell'involucro" determina:
 - l'applicazione del 30% dell'indice di premialità qualitativa *lprQ* definito per l'ambito territoriale di appartenenza, qualora siano raggiunti da 1 a 5 punti complessivi
 - l'applicazione del 60% dell'indice di premialità qualitativa *lprQ* definito per l'ambito territoriale di appartenenza, qualora siano raggiunti dai 5,5 ai 12 punti complessivi
 - l'applicazione del 100% dell'indice di premialità qualitativa *lprQ* definito per l'ambito territoriale di appartenenza, qualora siano superati i 12 punti complessivi
5. Per gli interventi che differiscono dalle condizioni di cui al comma 4, il conseguimento dei requisiti di cui alla tabella "Norme e requisiti relativi alle prestazioni dell'involucro" si determina:
 - l'applicazione del 50% dell'indice di premialità qualitativa *lprQ* definito per l'ambito

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

territoriale di appartenenza, qualora siano raggiunti da 1 a 4 punti complessivi

- l'applicazione del 100% dell'indice di premialità qualitativa */prQ* definito per l'ambito territoriale di appartenenza, qualora siano superati i 4 punti complessivi

NORME E REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO	
Impiego di materiali ecosostenibili	1 punto
Soluzioni per l'isolamento acustico	1 punto
Realizzazione di tetti verdi	2 punti
Ventilazione meccanica controllata	1 punto
NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI	
Installazione pompe di calore	1,5 punti
Regolazione locale della temperatura dell'area	1 punto
Sistemi a bassa temperatura	1 punto
Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia	1 punto
Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale	2 punti
NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	
Impianti solari termici	1 punto
Impianti solari fotovoltaici	1 punto
Sistemi solari passivi	1,5 punti
Impianto geotermico	2 punti
NORME E REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	
Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	1 punto
Riduzione del consumo di acqua potabile	1,5 punti
Recupero delle acque piovane	1 punto
Realizzazione rete duale	0,5 punti

ART. 38 - SOPPRESSO

ART. 39 - SOPPRESSO

TITOLO VI – FASCE DI RISPETTO

ART. 40 – FASCIA DI RISPETTO STRADALE

1. Per effetto del D. Lgs. 285/1992 e s.m.i., e del Regolamento di attuazione di cui al DPR 16 dicembre 1992 n° 495 e s.m.i., si intende fascia di rispetto stradale una striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.
2. Per quanto attiene alla determinazione e regolamentazione delle fasce di rispetto, trovano applicazione gli artt. da 26 a 28 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada, di cui al DPR 16 dicembre 1992 n° 495 e s.m.i.
3. Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza della circolazione, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri.
4. In ogni caso, le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare la distanza minima di mt. 7,00 dal ciglio delle strade locali, nonché delle strade private aperte al pubblico transito.
5. All'esterno del centro abitato,
 - negli ambiti territoriali in cui è ammessa la trasformazione mediante intervento edilizio diretto, si osserva la distanza minima di mt. 10,00 per le strade extraurbane secondarie;
 - ove è previsto il ricorso a piano urbanistico attuativo si osserva:
 - a) la distanza minima di mt. 30,00 per le strade extraurbane secondaria;
 - b) la distanza minima di mt. 20,00 per tutte le strade urbane di quartiere e locali;
 - c) la distanza minima di mt. 10,00 per le strade vicinali, ovvero per le strade private di uso pubblico;
6. Per i manufatti che concorrono all'innalzamento delle dotazioni della città pubblica (cfr. Piano dei Servizi) si considera quale distanza minima dalle strade quella già determinata dagli edifici esistenti più prossimi al ciglio stradale, salvo ulteriori deroghe riconducibili a situazioni stradali esistenti e consolidate.

ART. 41 - FASCIA DI AMBIENTAZIONE STRADALE

1. Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico conseguente al traffico motorizzato, lungo i tratti di nuova viabilità previsti dal PGT è prevista una fascia di ambientazione stradale, (...) interna alle fasce di rispetto stradale, destinata ad accogliere gli interventi di ambientazione, nonché alla realizzazione di eventuali piste ciclabili.
2. Le tipologie di ambientazione comprendono:
 - a) il mantenimento delle alberature esistenti comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature
 - b) la messa a dimora di nuovi filari d'alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, e la distanza tra un tronco e l'altro

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

- non dovrà superare i m. 10
- c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere realizzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di Densità arborea $Da = 4$ alberi/100 m² St e di Densità arbustiva $Dr = 6$ alberi/100 m² St; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti simili
 - d) la realizzazione di dune alberate, consistenti indicativamente in movimenti di terra di altezza non inferiore a m. 3 dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di Densità arborea $Da = 4$ alberi I grandezza /200 m² Sv; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti simili
 - e) l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da sistemazioni a verde
 - f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e ed aree edificate o altri confini artificiali o naturali presenti sul territorio; tali aree dovranno essere sistemate a prato in base a un parametro di Densità arbustiva $Dr = 12$ alberi I grandezza /200 m² Sv

ART. 42- FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA

1. Questa zona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e relative fasce di rispetto ferroviario [...].
2. Entro m 30,00 dalla più vicina rotaia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe concesse dall'art. 60 del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753. Entro la fascia di rispetto ferroviario è fatto obbligo di mantenere i fabbricati esistenti in condizioni di assoluta sicurezza.
La nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti al nullaosta dell'ente gestore della ferrovia.
Le fasce di rispetto ferroviario perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612.
Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto ferroviario sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2013 – Prima Variante per gli ambiti territoriali, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.

ART. 43 - SOPPRESSO

ART. 44 - FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE

1. Per la normazione delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile si rinvia ai disposti della "Componente geologica" del PGT.

ART. 45 - FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. Per la normazione delle fasce di rispetto fluviali si applicano i disposti di cui alla Deliberazione 4/2/1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento.

ART. 46 - FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

1. Per effetto del DPCM 8.7.2003, sono stabiliti i limiti per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti.
2. Le fasce di rispetto dei elettrodotti perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612.

Ai fini del godimento dell'area, le fasce di rispetto di cui al presente articolo sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2013 – Prima Variante per gli ambiti territoriali, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.

3. Per l'effettiva verifica della sussistenza ed entità della fascia di rispetto, si rinvia all'applicazione delle norme vigenti in materia e ai disposti dell'Ente proprietario/gestore dell'impianto.

ART. 47- FASCIA DI RISPETTO DELLE LINEE DI METANODOTTO

1. La presenza di metano può determinare limitazioni per l'edificazione in prossimità di essi.
2. Le fasce di rispetto dei metanodotti perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612.

Ai fini del godimento dell'area, le fasce di rispetto di cui al presente articolo sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2013 – Prima Variante per gli ambiti territoriali, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.

3. Per l'effettiva verifica della sussistenza ed entità della fascia di rispetto, si rinvia all'applicazione delle norme vigenti in materia e ai disposti dell'Ente proprietario/gestore dell'impianto.

ART. 48 - FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO IDRICO

1. Per la normazione delle fasce di rispetto del reticolo idrico si rinvia ai disposti della "Componente geologica" del PGT.

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

ART. 49 - EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE

1. Il piano delle regole persegue l'obiettivo di ridurre l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici tramite:
 - a) individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obbiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti.
 - b) risanamento di aree sensibili;
 - c) delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base;
 - d) minimizzazione percettiva delle nuove installazioni e compensazione del pregiudizio paesaggistico non eliminabile, fatta salva la dimostrazione documentata della loro effettiva, attuale e concreta necessità.
2. Gli impianti di telecomunicazione sono vietati:
 - a) nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e in una fascia di rispetto di 200 metri dal perimetro dei tessuti consolidati;
 - b) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;
 - c) su edifici scolastici, socio-sanitari, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale ed in un perimetro di 75 mt. da tali edifici. Nelle isopercettive sono comunque vietate verticalità isolate.
3. Gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, idonei a produrre campi elettromagnetici ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono installati in coerenza con le previsioni di localizzazione dettate dal piano delle regole, preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura universale delle reti, alle seguenti condizioni minime:
 - stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area;
 - sottoposizione dell'impianto a periodiche campagne di rilevamento delle emissioni;
 - impegno alla sostituzione immediata dell'impianto in caso di disponibilità di una miglior tecnologia.

ART. 50 - TUTELA DEL VERDE

1. Le norme di seguito indicate hanno per oggetto la disciplina degli interventi sul patrimonio vegetale pubblico e privato del territorio del Comune secondo una concezione unitaria dell'ambiente ed in particolare degli spazi verdi.
2. Fanno parte del patrimonio vegetale tutelato a norma del presente articolo:
 - gli alberi, singoli, in gruppo o in filare, aventi diametro del tronco, misurato a 1,3 m da terra, uguale o superiore a 20 cm; nel caso di piante policormiche, la tutela si intende estesa a tutti i fusti che costituiscono l'albero, se almeno uno di essi raggiunge il suddetto diametro;
 - gli arbusti, anche se costituiscono rampicanti o siepi, aventi diametro a 1,3 m da terra uguale o superiore a 15 cm, se appartengono alle seguenti specie: Camelie (*Camellia* sp.p.), Rododendri (*Rhododendron* sp.p.), Pieris (*Pieris* sp.p.), Osmanto (*Osmanthus* sp.p.), Viburni (*Viburnus* sp.p.), Bosso (*Buxus* sp.p.), Glicine (*Wisteria* sp.p.), Gelsomini (*Jasminum* sp.p., *Trachelospermum* sp.p.), Clematidi (*Clematis* sp.p.), Vite (*Vitis* sp.p.);
 - le piante di qualsiasi dimensione facenti parte di architetture vegetali storiche (berceaux, pergolati, parterre, ecc.), aventi più di 50 anni di età.
3. Non sono invece soggetti alle tutele prescritte della presente norma:

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

- gli alberi da frutto con l'eccezione di ciliegio, noce, vite (nel caso citato dal precedente capoverso), castagno, quando superaro il diametro di 20 cm misurato a 1,30 cm da terra (15 cm nel caso della Vite);
- gli alberi coltivati nell'attività vivaistica;
- i boschi, secondo la definizione normativa (art. 3, l.r. 27/2004 e s.m.i.).

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

5. (...)

6. (...)

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

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

(...)

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

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

<i>diametro del fusto a 1,30 m dal suolo</i>	<i>Raggio minimo dell'area di rispetto</i>
< 30 cm	2,0 m
30 - 50 cm	3,0 m
50 - 80 cm	4,0 m
80 -140 cm	5,0 m
> 140 cm	7,0 m

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

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

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

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

Alla richiesta deve essere allegata documentazione fotografica dell'area.

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

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

Alla documentazione richiesta deve pertanto essere allegata planimetria in scala adeguata

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

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

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

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

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

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

13. In presenza di strade di intenso traffico e nei lotti a confine con aree a destinazione produttiva è prescritto l'obbligo di distribuire e infittire il verde in funzione della formazione di una adeguata barriera al rumore e all'inquinamento atmosferico, anche derogando dalle prescrizioni precedenti.
14. Non è consentita la realizzazione di orti famigliari o coltivazioni orticole a distanza inferiore a metri 10 dalle strade provinciali, a meno che essi non siano collocati in posizione retrostante ad edifici fronteggianti tali strade.
15. Nei lotti che stanno all'incrocio di strade o lungo raccordi stradali non è di norma consentito costruire recinzioni in muratura e siepi che impediscano o limitino in modo rilevante la visuale. L'amministrazione comunale potrà prescrivere oltre che adeguati arretramenti, anche le caratteristiche tecniche e costruttive delle recinzioni da adottarsi nei singoli casi.

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

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

ART. 51 - SOPPRESSO

TITOLO VI - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA
--

ART. 52- COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, comma primo, lett. b) della l.r. 12/2005, gli allegati al presente PGT costituiscono la documentazione di riferimento per l'analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica.
2. In particolare, le classi di fattibilità sono individuate nell'allegato tecnico secondo le indicazioni regionali contenute nella DGR 7/6645/01. La fattibilità è un indice di pericolosità che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio e alla necessità di controllo di fenomeni in atto o potenziali.
3. Per quanto riguarda le norme geologiche di Piano si rimanda allo studio geologico di piano.

TITOLO VIII – DISCIPLINA URBANISTICA DEL COMMERCIO

PREMESSA: EVOLUZIONE DELLA LEGISLAZIONE IN MATERIA DI COMMERCIO ~~SOPPRESSO~~

ART. 53 – RIFERIMENTI GENERALI

1. Alla data di adozione del PdR 2013 – Prima Variante, la disciplina del commercio risulta regolata dai seguenti atti legislativi e normativi principali, ai quali si rimanda integralmente:
 - DLgs 31 marzo 1998 n° 114 Riforma della disciplina relativa al settore del commercio
 - Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 Testo Unico in materia di commercio e fiere
 - D.C.R. 2 ottobre 2006 n° VIII/215, Programma Triennale 2006-2008
 - D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008
 - D.G.R. 5 dicembre 2007 n° 8/6024, Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008
 - D.G.R. 21 novembre 2007 n° 8/5913, Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale
 - DCR n. 187 del 12 novembre 2013, nuove linee per lo sviluppo delle imprese nel settore commerciale che aggiornano il Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale
 - D.G.R. n. X/1193 del 20 dicembre 2013

ART. 53bis – DISPOSIZIONI

1. La disciplina del commercio del PdR 2013 – Prima Variante consta:
 - delle specifiche localizzazioni in ambiti territoriali di medie strutture di vendita,
 - della individuazione del *commercio* tra le destinazioni d'uso ammesse per ciascun ambito territoriale o area monofunzionale, secondo le specifiche di cui al successivo articolo.

ART. 53ter – CLASSIFICAZIONE

1. Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, le attività commerciali sono così classificate:
 - esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a mq 150,00
 - medie strutture di vendita di I livello, con superficie di vendita compresa tra mq 151,00 e mq 600,00
 - medie strutture di vendita di II livello, con superficie di vendita compresa tra mq 601,00 e mq 1.500,00
 - grandi strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a mq 1.500,00Le tipologie commerciali di cui al presente comma comprendono i seguenti settori di vendita: alimentare, non alimentare, misto.
2. Per quanto attiene all'aggregazione di medie e grandi strutture di vendita in forma di:
 - centri commerciali tradizionali,
 - centri commerciali multifunzionali,

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

- factory outlet center,
- parco commerciale,

si rinvia alle norme regionali vigenti in materia.

3. In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita.
4. L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, sia di I che di II livello, è limitato all'*Ambito delle attività economiche* per la sola porzione che si assesta lungo la strada provinciale SP341 (denominata Via Gallarate), dalla rotatoria di innesto con le vie Gallarate – Rimembranze – Dante Alighieri fino al confine con i Comuni di Morazzone e Brunello.
Sono insediabili nuove medie strutture di vendita di I livello anche negli edifici con accesso lungo la strada provinciale SP49 (denominata Via Gianfranco Miglio) e negli edifici lungo la strada comunale denominata via Cesare Battisti.
5. La superficie di vendita delle attività di commercio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), è computata secondo le disposizioni regionali vigenti.

ART. 53^{quater} – REQUISITI STRUTTURALI ED ORGANIZZATIVI PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. Aree di carico scarico e superfici di servizio.
Ogni spazio commerciale o assimilato dovrà disporre di un'adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse e a superfici di servizio destinate al personale impiegato nelle attività commerciali.
Lo spazio da destinare al carico e scarico delle merci deve essere direttamente collegato alle superfici adibite a magazzino e deposito, con il fine di non occupare spazi di uso pubblico con le merci in attesa di stoccaggio.
Dovrà essere prevista un'apposita area esclusivamente per la sosta dei mezzi di servizio per le operazioni di carico e scarico delle merci; tale area è da intendersi in aggiunta alle superfici da destinare a parcheggio ad uso pubblico.
Per gli esercizi commerciali le cui attività prevedono rifornimento mediante l'impiego di mezzi pesanti, l'area di cui al precedente capoverso dovrà avere dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi.
2. Accessibilità pedonale.
Gli spazi commerciali devono disporre di un'area destinata alla pedonalità, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e quelle che site all'interno di aree private recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività.
Le aree destinate alla pedonalità possono essere reperite lungo il fronte di accesso alla superficie di vendita e lungo i altri fronti su cui si aprono le uscite di sicurezza; i percorsi pedonali devono risultare collegati alla pubblica via.

TITOLO VIII – DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

ART. 54 - DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

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

(...)

- a) Superficie territoriale St: misura in m² la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata ad intervento mediante strumento urbanistico attuativo, comunque denominato; oltre alle superfici fondiari, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. Comprende anche le fasce di rispetto. Sono escluse le aree già destinate alla viabilità pubblica.
- b) Superficie fondiaria Sf: misura in m² la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativo. Comprende le fasce di rispetto. Comprende il sedime di eventuali dotazioni territoriali da attuare in regime di permesso di costruire convenzionato. Sono escluse le aree già destinate alla viabilità pubblica e le strade private a servizio di più unità immobiliari.
- c) Superficie coperta Sc: misura in m² la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi; sono esclusi dal computo della Sc i cornicioni, le pensiline, bow-window ed i balconi aggettanti per non più di 1,50 m dal filo del fabbricato e le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica. 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 silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto, nonché da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento.
- (...)

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

- d) Superficie permeabile Sp: misura la quota di Sf che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, e pertanto mantenuta a prato o a sterrato. Essa, onde mantenere caratteristiche di permeabilità all'acqua piovana, non può essere interessata da costruzioni, anche nel sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni posate su cemento che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo. Previo parere della autorità sanitaria, l'osservanza del limite previsto può essere garantito con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie, fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia secondo le disposizioni del r.r. 4/2006;
- e) Carico urbanistico Cu: esprime l'impegno indotto sui parcheggi in relazione alla attrattività dalle varie funzioni correlate - sul piano urbanistico-regolatorio - alle diverse destinazioni d'uso; si esprime in una classificazione in basso (Cu B), medio (Cu M), alto (Cu A).
- f) Superficie ecologicamente attiva Seatt: parte della Superficie permeabile utile per ridurre la frammentazione dei sistemi ecologici.
La superficie ecologicamente attiva deve essere pari o superiore al 20% della superficie permeabile per:
- aree di completamento AcC disciplinate dal PdR,
- aree di trasformazione disciplinate dal DdP.
Sono computabili al fine della verifica della superficie ecologicamente attiva i suoli nelle seguenti condizioni:
- suoli permeabili con impianti arborei (nella forma aggregata di gruppo o filare) in diretta relazione con gli interstizi verdi naturali;
- suoli permeabili sui quali è possibile intervenire diversificando le specie arboree ed arbustive al fine di migliorare le condizioni di biodiversità.
- (...)
- g) Superficie lorda di pavimento Slp
La superficie utile lorda è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali
Dal computo della superficie lorda sono in ogni caso esclusi:
- le autorimesse fuori terra, nella misura prevista dalla legislazione corrente (*Legge 24 marzo 1989, n. 122*) o dalle presenti norme;
- le autorimesse interrato e parzialmente interrato;

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

- gli spazi e i manufatti accessori alle funzioni residenziali e terziarie fuori terra, anche separati dall'edificio principale (...);
- locali accessori interrati o parzialmente interrati a servizio dell'unità immobiliare con altezza inferiore o uguale a 2,40 m
- i porticati e le gallerie, purché di uso pubblico;
- i portici e logge privati aperti su tre lati
- ;i balconi e terrazze con sbalzo;
- le cabine elettriche, le centrali termiche e di condizionamento, i locali macchine, gli impianti di depurazione e di ogni altro impianto tecnico di unità produttive o commerciali, necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. In caso di pareti confinati con locali generanti Slp l'esclusione viene riferita sino alla mezzeria delle murature;
- gli impianti e le rampe necessari al superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- i corpi scala aperti su tre lati a servizio di una o più unità immobiliari, vani ascensore e relativi locali macchine a servizio di una o più unità immobiliari, esterni alla sagoma. In caso di pareti confinati con locali generanti Slp l'esclusione viene riferita sino alla mezzeria delle murature.

I sottotetti con altezza media interna uguale o superiore a ml. 2,30 dotati di elementi o meno di collegamento fisso con il piano sottostante sono conteggiati al 100% fini del calcolo della S.L.P. indipendentemente dalla destinazione d'uso. La verifica dell'altezza media interna si effettua dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza supera 1,50m per la superficie relativa, al lordo di eventuali partizioni interne.

Le superfici , con altezza inferiore a 2,40m, se interamente o per almeno il 50% del volume poste sotto il livello naturale del terreno, come rilevabile nello stato di fatto, non concorrono alla determinazione della Slp.

h) Volume V

misura in m³ il volume virtuale calcolato moltiplicando per ogni livello la S.L.P. per l'altezza

virtuale di 3.00 m quando l'altezza reale o la media della stessa non superi 3,50. In caso di altezze o medie di altezza superiori verrà conteggiata l'altezza reale. Eventuali soppalchi o aggetti intermedi non interrompono la misura delle altezze sopra definite. L'altezza viene definita la misura in ml compresa tra il piano di calpestio fino all'intradosso del piano superiore (in presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al sotto travetto). Il presente metodo si applica anche nei casi di verifica urbanistica del volume esistente.

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

i) Quota zero - Qz:

E' costituita dalla quota di calpestio finito del primo piano interno utile fuori terra (piano terra) e dovrà essere rapportata ad un elemento esterno facilmente individuabile ed inamovibile da indicarsi nelle tavole di progetto e verificato prima dell'inizio lavori mediante sopralluogo congiunto tra ufficio tecnico e direttore lavori.

j) Altezza massima dei fabbricati H:

E' la massima distanza verticale misurabile tra il piede dell'edificio e la sommità dell'edificio.

Per "quota del piede dell'edificio" si intende:

- la quota del marciapiede esistente adiacente il fabbricato o, in mancanza, la quota naturale del terreno (piano di campagna) o del terreno sistemato se più bassa della quota naturale.

La "quota del piede dell'edificio" si determina considerando la media aritmetica delle quote per ogni facciata. Non sono considerati, ai fini della determinazione della quota del piede dell'edificio, le scale esterne, le rampe per l'accesso ai piani interrati o seminterrati ed i relativi sopralzi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se di ampiezza non superiore a m 6,00).

Per "sommità dell'edificio" si intende:

- l'estradosso dell'ultimo solaio piano.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la quota della sommità dell'edificio è da intendersi in corrispondenza del punto massimo esterno del fabbricato stesso, comprese le coperture, gli impianti ed ogni coronamento, esclusi i comignoli e le torri di raffreddamento.

Nel caso in cui l'edificio risulti composto da vari corpi di fabbrica, la verifica dovrà essere effettuata in relazione ai singoli corpi.

Non sono soggetti a limitazioni di altezza i volumi tecnici convenzionalmente definiti dalle normative regionali e nazionali sia esterni al fabbricato che emergenti dalle coperture (corpi scala, torrette di ascensori, impianti tecnologici, ecc.), purchè giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali, di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico.

Non è ammesso innalzare artificialmente a quota del lotto di intervento mediante riporti di terra (o altro materiale); tale

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

innalzamento potrà essere eventualmente autorizzato dall'autorità comunale solo nei seguenti casi:

- quando l'innalzamento sia effettuato al fine di colmare una depressione naturale del lotto di intervento ed a condizione che l'innalzamento non comporti pregiudizio ai diritti degli altri confinanti;
- quando l'innalzamento sia effettuato al fine di pareggiare la quota del lotto con la quota del marciapiede dal quale avviene l'accesso al lotto medesimo, ed a condizione che l'innalzamento non comporti pregiudizio ai diritti degli altri confinanti.

L'altezza massima degli edifici, espressa in metri, è stabilita dal PdR 2013 – Prima Variante per ciascun ambito territoriale.

k) Distanza tra fabbricati Df:

è la distanza - inderogabile - che intercorre tra le pareti o parti di pareti, finestrate e non, di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale estesa a raggio che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi. Tale distanza è inderogabilmente fissata, in riferimento al D.M. 1444/1968, in 10 metri salvo quanto diversamente specificato nelle norme specifiche dei singoli ambiti. Solo nei piani attuativi e o negli equipollenti permessi di costruire convenzionati (che postulino la formazione di più fabbricati su un unico lotto) è ammissibile una distanza inferiore fino ad un minimo di 5 m solo nel caso di edifici collegati o da edifici accessori o da elementi strutturali che determinano indice urbanistico (SC, SLP, V).

In caso di detrazione del volume occupato dall'involucro edilizio esterno conseguito in conformità alla L.R. 20/04/1995 n.26 ai fini della determinazione della Df la misura viene effettuata al lordo delle stesse (Cfr art 1 comma3 secondo periodo L.R. 20/04/1995 n.26).

l) Distanza dai confini Dc:

è la distanza misurata a raggio tra le pareti di un edificio e il confine del lotto di proprietà; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50. Tale distanza è fissata in 5 m inderogabile.

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

Limitatamente ai fabbricati accessori di cui al successivo art. 54bis, si stabiliscono le seguenti condizioni in deroga alla distanza minima di cui al precedente capoverso:

- la distanza minima tra gli edifici accessori e l'edificio principale è stabilita in m 3,00;
- la distanza minima tra gli edifici accessori e il confine è stabilita in m 3,00;
- è altresì possibile la realizzazione di edifici accessori adiacenti all'edificio principale e a confine nella medesima proprietà salvo i disposti di cui ai successivi paragrafi;
- gli edifici accessori dovranno comunque distare non meno di 5,00 m dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico e non meno di m 3,00 da altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- qualora l'edificio principale sia collocato ad una distanza inferiore a m 5,00 dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico, gli edifici accessori potranno essere collocati alla medesima distanza dal ciglio stradale dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

Qualora costituisca corpo a sé, o in aderenza, stante rispetto al fabbricato principale, sono ammesse costruzioni a confine di proprietà solo nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinate, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza, in corrispondenza del fronte preesistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo su progetto unitario ovvero in forza di progetti concomitanti;
- ove si tratti di manufatti accessori realizzabili a seguito di stipula di specifico accordo tra confinanti mediante atto registrato e trascritto, purchè collocati ad una distanza minima di m 5,00 dalle pareti in genere (finestate e non finestate) degli edifici principali esistenti sul fondo confinante.

Nel caso di costruzioni interrato, l'edificazione è ammessa fino ai limiti della proprietà cui afferisce; sulla base di specifiche convenzioni potranno inoltre essere realizzati edifici privati completamente interrati nel sottosuolo pubblico o di proprietà di altro soggetto.

In caso di detrazione del volume occupato dall'involucro edilizio esterno conseguito in conformità alla *L.R. 20/04/1995 n.26* ai fini della determinazione della Dc, la misura viene effettuata al lordo delle stesse (Cfr art 1 comma3 secondo periodo *L.R. 20/04/1995 n.26*).

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

m) Distanza dal limite di ambito D_{la}:

Il PdR 2013 – Prima Variante non impone distanze minime da rispettare tra edifici e limite di ambito fatti salvi comunque i limiti imposti per D_f, D_c, D_s.

n) Distanza dalle strade D_s:

è la distanza - inderogabile - misurata a raggio tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica od una vicinale aperta al pubblico transito o una strada prevista dal PGT e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a m 1,50.

Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle correlative distanze e fasce di rispetto si assumono le definizioni e previsioni del codice della strada e del correlativo regolamento attuativo.

Fuori dall'Ambito storico, eventuali rampe devono mantenere un arretramento di 3 m dal filo strada, mentre piscine, vasche ed altri serbatoi e, comunque, tutte le costruzioni interrato devono mantenersi ad una distanza di 4,00 m dal filo strada.

I nuovi edifici o ampliamenti dovranno distare dal ciglio stradale 5,00 m.

Le strade a cui si applicano tali limitazione sono individuate nella cartografia del PdR 2013 – Prima Variante.

In caso di detrazione del volume occupato dall'involucro edilizio esterno conseguito in conformità alla L.R. 20/04/1995 n.26 ai fini della determinazione della D_s la misura viene effettuata al lordo delle stesse (Cfr art 1 comma3 secondo periodo L.R. 20/04/1995 n.26).

E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

(...)

o) Indice di edificabilità territoriale E_t

rappresenta la Superficie utile lorda S_{lp} massima realizzabile per ogni mq di Superficie territoriale S_t; il rapporto è espresso in mq/mq e trova applicazione nei piani attuativi, laddove previsto dal PdR 2013 – Prima Variante.

p) Indice di edificabilità fondiaria E_f

esprime in metri cubi su metri quadrati il volume massimo edificabile su ogni metro quadrato di superficie fondiaria disponibile, comprensivo delle quantità derivanti da precedenti trasformazioni che abbiano interessato il lotto; il rapporto è espresso in mc/mq; al fine di evitare attività edificatorie che consumino suolo

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

senza produrre apprezzabili densificazioni, può essere previsto in taluni ambiti e nei piani attuativi un indice di edificabilità fondiaria minimo ($E_f \text{ min}$). Ove prevista l'applicazione del sistema incentivale premiale l'indice E_f viene affiancato all'indice di edificabilità fondiaria massima ($E_f \text{ max}$) determinate la soglia massima dell'indice di edificabilità fondiaria non superabile mediante l'applicazione del sistema incentivale.

Limitatamente all'Ambito delle Attività Economiche (AAE), l'indice E_f esprime la potenzialità edificatoria massima in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria.

q) Indice di copertura I_c

esprime in percentuale il rapporto tra Superficie coperta S_c e Superficie fondiaria S_f di pertinenza dell'edificio.

r) Indice di permeabilità I_p

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

s) Indice di premialità perequativa I_{prQ}

Esprime la quota massima di incremento applicabile all'indice di edificabilità fondiaria di cui alla lettera p) mediante sistema incentivale.

È definito per ciascun ambito territoriale in cui è ammessa l'applicazione del sistema incentivale.

t) Superficie a verde S_v

misura in mq la somma delle superfici mantenute a verde (prato, giardino pertinenziale, ecc). Sono escluse dal computo della S_v :

- Superficie coperta S_c ;
- Superfici pavimentate non permeabili;
- Superfici interessate da pavimentazioni di tipo permeabile nella misura del 50%.

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

u) Lotto

area edificabile asservita o da asservire ad una costruzione (...) di proprietà del soggetto che propone un intervento di trasformazione.

v) Sagoma

involuppo geometrico delle superfici esterne che comprendono il volume geometrico dell'edificio.

w) Aggetto

Ciò che è al di fuori dell'involuppo geometrico delle superfici esterne . Sono da considerarsi

aggetti:

- cornicioni,
- pensiline,
- bow-window,
- Balconi
- Corpi scala

2. Tutti i nuovi edifici devono conformarsi alle previsioni in tema di risparmio e recupero idrico (...) dovranno conformarsi ai regolamenti locali, regionali e nazionali in tema di ambiente, energia, igiene e morfologia paesaggistica. Le franchigie volumetriche e le deroghe ivi previste trovano automatica applicazione sul territorio comunale e vengono assunte integrativamente ai fini del computo di indici e parametri previsti dal presente piano delle regole.
3. Le opere ed i manufatti finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche beneficiano delle deroghe di legge e possono attestarsi a distanze ridotte della metà rispetto a quelle previste dal presente piano delle regole.

ART. 54bis - FABBRICATI ACCESSORI

1. Trattasi di edificio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità.

Sono considerati fabbricati accessori:

- piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino, anche prefabbricate, con ingombro planimetrico massimo pari a mq 6,50;
- serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore a cm 50;
- costruzioni per la sosta delle persone al coperto nei parchi e nei giardini (gazebo);
- tettoie coperte realizzate con sostegni verticali ed orizzontali, senza elementi di chiusura sui lati perimetrali;
- autorimesse pertinenziali di unità immobiliari residenziali (così come risultanti da atto registrato e trascritto).

2. I manufatti accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo.

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

La realizzazione di manufatti accessori dovrà tendere alla massima coerenza sotto il profilo architettonico e di inserimento ambientale tra manufatto accessorio e contesto, sia per la scelta dei materiali e colori che per dimensioni e forma.

Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori e la posa di manufatti, così come definiti dal presente articolo, in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria, anche se costituita da più mappali catastali confinanti.

3. L'altezza media dei manufatti accessori non dovrà essere superiore a m 2,40 all'intradosso della copertura e non potrà avere altezza superiore a m 2,90 all'estradosso di copertura.
4. La somma delle superfici coperte dai manufatti accessori non potrà superare il 5% della superficie fondiaria del lotto: ai fini della presente verifica devono essere escluse le superfici coperte generate da autorimesse pertinenziali di unità immobiliari residenziali (così come risultanti da atto registrato e trascritto).
5. E' consentita la realizzazione di un solo fabbricato accessorio nella medesima proprietà fondiaria. In caso di fabbricato accessorio esistente (anche realizzato con la precedente normativa) è data possibilità di ampliamento nel rispetto dei precedenti parametri. E' escluso il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati accessori realizzati, con le precedenti e attuali disposizioni, al fine di soddisfare le superfici previste a parcheggio.
6. In caso di realizzazione di manufatti accessori non stabilmente ancorati al terreno (ovverossia privi di qualsivoglia sistema di fondazione) con ingombro planimetrico massimo inferiore a mq 6,50, non sussiste l'obbligo di verifica dei parametri relativi al rapporto di copertura e alla superficie permeabile minima.
7. È consentita la realizzazione di piscine esterne pertinenziali in ogni ambito territoriale urbano, nel limite di 100 mq di superficie (compreso superfici pavimentate adiacenti), sia interrate che fuori terra.
In ambito extraurbano è consentita la realizzazione di piscine esclusivamente se di pertinenza di attività agrituristica; le stesse dovranno essere realizzate nel rispetto dell'ambiente naturale e delle principali essenze arboree esistenti.
Le piscine scoperte, sia interrate che fuori terra, dovranno rispettare la distanza di m 2,50 dal confine di proprietà.
Dovrà essere verificato l'indice relativo alla superficie permeabile.
I locali tecnologici, qualora previsti, dovranno preferibilmente essere realizzati interrati; dovranno essere utilizzati sistemi per il recupero ed il riciclo delle acque al fine di limitare i consumi idrici.

ART. 55 – AREE DI PERTINENZA

1. Costituisce area di pertinenza di una costruzione (esistente ed edificanda) la superficie che definisce il compendio edilizio. Si intende con compendio edilizio l'insieme di immobili e terreni che vengono a costituire sul territorio un unico complesso, sia esso definito o meno da recinzioni. Nel caso di edifici storici il compendio é costituito dall'insieme delle aree e dei

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

manufatti oggetto di vincolo ambientale e/o monumentale; nel caso di edifici "d'epoca" esso é costituito dall'unità ambientale che si é costituita nel tempo facente capo alla medesima proprietà; nel caso di edifici di epoca recente esso é costituito da edifici e mappali che sono stati impiegati per il rilascio delle licenze e/o delle concessioni edilizie o che sono stati aggregati successivamente (ma prima dell'adozione delle presenti norme) e costituiscono un complesso ambientale omogeneo.

2. Ove si proceda mediante Permesso di Costruire (o atti equipollenti), le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di edificabilità applicabili al momento della conclusione dell'istruttoria.
3. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici; è fatta salva la facoltà di utilizzare la differenza tra gli indici più elevati che si rendessero applicabili successivamente all'asservimento e gli indici risultanti dall'atto di vincolo.
(...)
4. E' ammesso il trasferimento di volumetria tra lotti contigui dello stesso ambito.
(...)

ART. 56 - SOPPRESSO

ART. 57 – RECINZIONI, ACCESSI, ALLINEAMENTI

1. ***Recinzioni.*** Negli ambiti territoriali As, Ads, Ard, Adi, Aae è consentita la realizzazione di recinzioni aventi altezza complessiva non superiore a m 2,50 misurati dal piano stradale o, in subordine, dal piano di campagna del lotto da recintare, compreso lo zoccolo avente altezza massima pari a m 0,50 da terra (derogabili nel caso in cui la recinzione svolga la funzione di muro di sostegno, nel rispetto dell'altezza massima complessiva).

Le recinzioni interposte verso strada, altri spazi pubblici e di uso pubblico e verso l'ambito territoriale AG, non possono avere altezza superiore a m 2,00 compreso lo zoccolo, e parti chiuse che rappresentino oltre il 33% della superficie (sul piano verticale) escluso lo zoccolo.

In prossimità degli incroci devono essere realizzati smussi con lati di almeno m 3,00.

In via generale, le caratteristiche e l'altezza del manufatto debbono accordarsi con quelle dei manufatti di maggior pregio confinanti, anche derogando alla trasparenza e all'altezza; configurazioni differenti da quelle stabilite al presente articolo sono ammesse se finalizzate a garantire coerenza visiva rispetto al contesto (altezza, forma, materiali), previo rilascio del parere della Commissione Paesaggistica.

1.1 Distanze. La distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale è misurata perpendicolarmente a detto ciglio a partire dal filo esterno della recinzione, esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.

1.1.a. Lungo i tronchi stradali appartenenti al sistema della viabilità sovralocale, di collegamento tra comuni o di livello provinciale, il Piano delle Regole stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto):

a) per tutte le aree comprese nell'ambito AG, in allineamento lungo il ciglio strada;

b) per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali urbani

all'interno del centro abitato, min 2,00 m;

all'esterno del centro abitato, come da c.d. Codice della Strada e relativo

regolamento di attuazione e comunque non inferiore a quanto disposto per il centro

abitato.

Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:

- sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00;
- sistemazioni a parcheggio;
- deposito materiali e manufatti tali da non determinare ostacolo alla visuale dalla strada.

Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni.

1.1.b. Lungo le infrastrutture stradali interne all'area urbana i cui cigli sono in parte definiti da fronti continui edificati o da recinzioni continue, e che pertanto contribuiscono in modo determinante alla definizione della forma urbana nei tratti privi di recinzioni, il Piano delle Regole stabilisce l'obbligo di allineamento delle nuove recinzioni lungo il ciglio stradale (esistente o di progetto), in prosecuzione degli allineamenti esistenti a margine, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) situato a maggiore distanza rispetto al ciglio stradale.

Nel caso di allineamenti preesistenti con un arretramento maggiore, tale distanza diventa vincolante per i nuovi tratti di recinzione.

Qualora la costruenda recinzione risultasse isolata (priva di continuità con altri tratti di recinzione esistenti), il Piano delle Regole stabilisce in min. m 2,00 la distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto).

Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente gestore della strada, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:

- sistemazione a marciapiedi;
- sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00;
- parcheggio in linea (con asse principale parallelo all'asse stradale), con pavimentazione simile a quella della sede stradale, se consentito dai preposti organi di Polizia Locale.

Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni.

1.2 Recinzioni in ambito AG. Nell'ambito territoriale AG è vietato recintare i fondi agricoli, fatta eccezione per l'uso di delimitazioni realizzate esclusivamente con elementi naturali.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde, metallo verniciato colore verde o altro colore adatto all'ambiente), con esclusione di recinzioni in muratura o in calcestruzzo (anche prefabbricato).

Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di m 6,00, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.

E' consentito recintare, solo per motivi di sicurezza e comunque in proporzione non superiore a mq 10,00 di superficie recintata per ogni mq di superficie coperta di edifici, le

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

pertinenze circostanti gli edifici residenziali con rete metallica di altezza massima pari a m 2,00 sostenuta da paletti a fondazione isolata, mascherata con siepi di tipo locale.

Limitatamente all'area di pertinenza degli edifici esistenti per attività produttive nel territorio naturale, è ammessa la realizzazione di qualsiasi tipo di recinzioni aventi altezza massima pari a m 2,00, integrate mediante l'impiego di siepi.

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

1.3 Rinvio. Si intendono comunque fatte salve le disposizioni dettate dalla presente disciplina per ciascuna unità di paesaggio.

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

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

Ove la caratteristica della strada lo consente, in generale quando non vi sia intralcio alla circolazione su pubblica via, la profondità sopra prescritta e l'angolatura degli smussi possono essere ridotti purchè sia garantita la compatibilità con ingombri e dei raggi di curvatura.

Ogni accesso carraio deve essere realizzato in modo da non arrecare danno o convogliare le acque piovane sulla strada sulla quale si immette; pertanto deve essere provvisto di adeguate opere di raccolta delle acque piovane.

3. **Arretramenti.** E' data facoltà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere del Responsabile della Polizia Locale, di prescrivere il rispetto di maggiori arretramenti di accessi e recinzioni per evidenti e motivate ragioni di sicurezza della circolazione stradale. E' altresì consentito, con documentata motivazione, chiedere la deroga alle disposizioni di cui ai punti precedenti previo parere favorevole degli uffici coinvolti.

ART. 58 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il piano delle regole (...) il PGT trova attuazione mediante intervento diretto od indiretto, secondo le previsioni di legge, integrate dalle presenti norme.
2. Sono interventi DIRETTI quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio o la cui formazione (...) non risultano subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Al fine della realizzazione di infrastrutture e di opere di urbanizzazione mancanti e dell'assegnazione di crediti compensativi e diritti edificatori incentivati, l'intervento diretto è subordinato a permesso di costruire convenzionato, egualmente necessario per interventi che interessano aree con Sf superiore a 1.000 mq od in tutti i casi in cui l'amministrazione lo ritenga opportuno. Tale permesso, redatto

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

secondo lo schema-tipo, è approvato e sottoscritto dal responsabile del servizio competente e non richiede il voto degli organi politici comunali.

L'intervento diretto è consentito solo in presenza di una adeguata dotazione di urbanizzazioni e di adeguata dotazione di parcheggi. Il lotto deve inoltre essere dotato di accesso alla viabilità pubblica. In caso di carenze di opere di urbanizzazione, la parte che ne abbia interesse si fa carico dei correlativi adeguamenti.

3. Sono INTERVENTI INDIRETTI quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi, di iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT. I piani attuativi si sostanziano nelle figure di strumenti attuativi previsti dalla legge e dal PGT, nonché nei Programmi Integrati d'Intervento ed in ogni altro programma complesso finalizzato alla riqualificazione urbana e territoriale promosso dalla legislazione nazionale e regionale.
4. Sino alla approvazione del piano attuativo possono proseguire le utilizzazioni del fondo, mentre è preclusa ogni trasformazione edilizio-urbanistica costituente nuova costruzione, compresa la delimitazione del fondo con recinzioni permanenti.
5. Sugli edifici esistenti, fatte salve le norme a tutela del paesaggio e dei beni culturali, sono sempre ammessi gli interventi di recupero edilizio.
6. Laddove il PGT consente interventi *una tantum* in ampliamento, gli stessi sono ammissibili solo ove il proprietario non abbia precedentemente beneficiato delle analoghe previsioni costruttive espresse dal precedente strumento urbanistico, di quelle dettate dalla L.r. 16 luglio 2009, n. 13 e di quelle previste al titolo IV capo I della L.r. 12/2005

ART. 59 – REGIME GIURIDICO DEI TITOLI EDILIZI

1. Il permesso di costruire è rilasciato nel rispetto delle procedure di legge.
2. Il regime di onerosità è dettato dalla legge e dal Piano dei Servizi. Nei casi di assunzione di oneri infrastrutturali da parte del soggetto attuatore o di dispiegamento dei dispositivi incentivati, il permesso è corredato da una convenzione che regola i profili di esecuzione e cessione delle opere rilevanti per l'assetto infrastrutturativo e delle prestazioni a cui si riconnettono i benefici incentivati eguale convenzione è richiesta anche in caso di aree rese per la prima volta edificabili dal PGT, chiamati a concorrere indirettamente alla formazione della città pubblica mediante contribuzione economica.
Le prestazioni previste dal PGT sono integralmente dovute anche in caso di sfruttamento solo parziale delle potenzialità edificatorie.
In caso di interventi che postulino consumo di suolo agro-naturale gli oneri costruttivi dovuti sono aumentati nella misura massima prevista dalla l.r. 12/2005
3. **SOPPRESSO**
4. In caso di intervento su immobili ricompresi in condomini, il soggetto richiedente deve attestare la non interferenza delle opere da attuare con enti e beni di proprietà condominiale e deve dare dimostrazione di avere fatto pervenire copia di tale dichiarazione all'amministratore condominiale od agli altri condomini.
5. **SOPPRESSO**
6. Oltre a rispettare gli indici e parametri previsti dal PGT, gli edifici dovranno essere armonizzati

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

con l'ambito urbano entro cui si inseriscono; l'amministrazione attraverso l'approvazione di atti convenzionali, potrà prescrivere in accordo con gli attuatori, allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezze inferiori a quelle massime indicate dal PGT, specifiche tipologie o materiali, sistemazione del giardino ed ogni altra prescrizione qualora ricorrano esigenze urbanistiche, paesaggistiche e viabilistiche ed eventualmente richiedere nuovi progetti nei casi di soluzioni compositive ritenute incompatibili con le politiche pubbliche di innalzamento qualitativo del paesaggio urbano.

ART. 60 – SOPPRESSO

ART. 61 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

1. I PII – in caso di effettiva identificazione sul territorio comunale, in sede di prima approvazione del PGT o di successive variazioni - concorrono all'attuazione del piano delle regole secondo le modalità indicate dagli artt. 87 della l.r. 12/05. I PII si connotano per la previsione di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse di carattere strategico ed essenziali per riqualificazione di ampi ambiti, come previsto dalla D.G.R. 9413 del 6 maggio 2009.
2. In particolare i PII, caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di intervento, trovano applicazione: nei tessuti consolidati [...] al fine favorire la ristrutturazione, anche per effetto di incentivi urbanistici, di impianti costruttivi incongrui, disomogenei ed incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici.
3. La presentazione di proposte di PII in coerenza a quanto identificato dal Documento di Piano è corredata da Documento di Screening VAS documento in cui si valutano in prima approssimazione, con espresso riferimento alla VAS del PGT, gli effetti ambientali attesi dall'attuazione del PII.
4. I PII posti in affaccio su strade Provinciali identificate "critiche" dal vigente PTCP sono corredati da idoneo studio sulla componente traffico dove vengano evidenziate eventuali criticità e soluzioni applicative atte a risolverle.
5. I PII sono accompagnati dalla dimostrazione dell'erogabilità della risorsa idrica da parte dell'acquedotto. Tale dimostrazione può essere sostituita da idonea dichiarazione da parte del gestore della rete
6. I PII ricadenti in aree individuate dalla Rete Ecologica Provinciale, sono accompagnati da studio di dettaglio volto a dimostrare la compatibilità dell'intervento e ad individuare le opere di mitigazione e compensazione volte a ridurre/limitare gli effetti prodotti dall'intervento sull'assetto ecologico ecosistemico.
7. La previsione di nuovi Programmi Integrati di Intervento può avvenire con procedura semplificata, che contempla la fase di verifica di compatibilità con il PTCP. Tale identificazione può avvenire anche contestualmente all'adozione del nuovo PII.
8. L'identificazione di nuovi Programmi Integrati di Intervento in conformità a quanto stabilito nel Ddp dovrà perseguire i seguenti obiettivi:
 - Riqualificazione di zone degradate interne al ambito consolidato
 - Ricollocazione e riqualificazione delle aree ove individuate attività incompatibili;
 - Ricollocazione e riqualificazione delle aree della città pubblica (ambito natura-sport).

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

9. **SOPPRESSO**

10. **SOPPRESSO**

ART. 62- **SOPPRESSO**

ART. 63- **PERMESSI, AUTORIZZAZIONI, CONVENZIONI IN CORSO DI VALIDITA'**

1. Sono fatti salvi i Permessi di Costruire e le opere asseverate mediante atti equipollenti, anteriori alla data di adozione del PdR 2013 – Prima Variante, entro i termini di validità dei provvedimenti stessi. La proroga dei suddetti provvedimenti è subordinata al rispetto della normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento di proroga.
Ai fini dell'applicazione del presente comma, si intendono equiparati al Permesso di Costruire rilasciato anche i procedimenti edilizi che il Responsabile del Procedimento dichiarerà conclusi sulla base della sussistenza delle seguenti condizioni necessarie:
 - termine istruttoria,
 - acquisizione di pareri e approvazioni da parte di altri enti,
per i quali non sia ancora stato rilasciato il provvedimento conclusivo del procedimento, nonché, per gli atti equipollenti ai Permessi di Costruire, non siano decorsi i termini di efficacia.
2. Gli interventi di cui al precedente comma sono di norma riconducibili all'**ambito "saturo"**. [...]
3. Per i Piani Attuativi vigenti, fino alla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione, e fermo restando il pieno adempimento degli obblighi previsti, si applicano le disposizioni urbanistiche del Piano Attuativo o, se non esistenti, le norme dello strumento urbanistico generale vigente all'epoca dell'approvazione del Piano Attuativo.
4. Le convenzioni urbanistiche e gli atti unilaterali d'obbligo regolarmente stipulati e per i quali non sono state registrate contravvenzioni ai corrispondenti disposti, sono fatti salvi fino al decorrere dei termini di validità.
Successivamente alla data di adozione del PdR 2013 – Prima Variante è ammesso provvedere alla stipula delle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi che risultano quantomeno adottati precedentemente a tale data, nonché la trascrizione degli atti unilaterali d'obbligo relativi a procedimenti in corso corrispondenti alla fattispecie di cui al precedente comma 1.
Ai sensi del comma 5 dell'art. 25 della LGT sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata approvati antecedentemente all'entrata in vigore del PdR 2013 – Prima Variante.

ART. 64– **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

1. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dall'amministrazione comunale, con il coinvolgimento necessario e vincolante delle strutture tecniche del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, secondo quanto previsto dal D. lgs. 42/2004 e salvo quanto previsto dall'art. 80, co. 2, 3, 4 e 5, della l.r. 12/05, con provvedimento analiticamente motivato, emanato previa istruttoria condotta da struttura tecnica diversa da quella preposta al rilascio del titolo edilizio e con l'intervento della Commissione paesaggio, che dà partitamente conto della compatibilità dell'intervento con le linee di tutela del paesaggio, anche in relazione ai valori espressi entro

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

l'isopercettiva in cui ricade l'area oggetto di trasformazione, dell'insussistenza di soluzioni di minor impatto, delle eventuali misure di mitigazione ed, in caso di impatti non mitigabili, delle misure compensative volte all'innalzamento della qualità paesaggistica complessiva.

2. In caso di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'autorizzazione paesaggistica che non sia di competenza dell'amministrazione comunale dev'essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o **atto equipollente**. In tal caso, il comune trasmette in tempo utile all'amministrazione preposta al rilascio della autorizzazione paesaggistica una scheda illustrativa della principali indicazioni sul paesaggio espresse dal **PdR 2013 – Prima Variante**.

ART. 65- DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso previste nel presente piano delle regole sono articolate nelle classi funzionali indicate nel prossimo articolo; a ciascuna destinazione d'uso è associato il relativo Carico urbanistico Cu.
2. Qualora sia necessario realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente previste dal presente piano delle regole, l'ufficio tecnico procede per inferenza analogica, assimilando tali destinazioni a quelle specificamente previste, generatrici di analoghi effetti ed esternalità territoriali in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.
3. La destinazione d'uso è quella risultante dal titolo abilitativo relativo alla data di adozione del presente PGT ovvero, in mancanza, quella risultante dalla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione, soggetta a verifica da parte dell'amministrazione comunale.
4. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto alla disciplina prevista dall'art. 52 della l.r. 12/05.
5. La destinazione costituisce un attributo della singola unità immobiliare.
6. In caso di compresenza di più destinazioni su edifici preesistenti, è ammessa la traslazione delle diverse destinazioni all'interno dell'unità immobiliare e la modificazione delle rispettive percentuali.

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

ART. 66- CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CARICO URBANISTICO (...)

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

- a) Funzioni residenziali, intese quali edifici mono o plurifamiliari e attività ricettive che possono essere insediate in unità con destinazione d'uso residenziale (es, bed & breakfast, foresterie lombarde, casa per ferie, ecc);
- b) Funzioni commerciali, intese quali esercizio di commercio al dettaglio previsti dalla normativa nazionale;
- c) Funzioni terziarie-paracommerciali, intese quali attività di servizio, uffici e/o di produzione per il consumo immediate con la presenza di personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi con l'accesso diretto degli avventori nei locali o in locali ad essi adiacenti. Attività che non risultano inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente;
- d) Funzioni produttive e manifatturiere, intese quali attività artigianali produttive e industriali, nonché attività di depositi con commercio all'ingrosso;
- e) Funzioni agricole, intese quali Attività agricole, silvicole, orticole, florovivaistiche, zootecniche, normate dagli artt. da 59 a 62 della LGT, dalla L.r. 31/08 e da ogni altra fonte normativa vigente in materia.

2. I carichi urbanistici (Cu) sono:

Funzioni residenziali	Abitazioni residenziali	Cu B
	Residence, abitazioni collettive, attività ricettive non alberghiere	Cu M
Funzioni commerciali	Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 mq)	Cu B
	Medie strutture di vendita di I livello (superficie di vendita fino a 600 mq)	Cu M
	Medie strutture di vendita di II livello (superficie di vendita fino da 601 mq a 1.500 mq)	Cu A
Funzioni terziarie	Attività di pizzerie d'asporto, gelaterie, laboratori di produzione di prodotti destinati al consumo sul posto, fotografi, corniciai, calzolerie, internet point, laboratori di analisi mediche o cliniche, acconciatori, estetista, tatuatore, centri abbronzatura e tutte quelle attività indicate come "artigianato di servizio" anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purchè prevedano l'accesso diretto degli avventori	Cu B
	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande sino a 50 mq di superficie di somministrazione	Cu B
	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande oltre a 50 mq di superficie di somministrazione e/o attività di intrattenimento di pubblico spettacolo (sale da ballo, sale da gioco, attività soggette a licenza di pubblica sicurezza)	Cu M
	Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, (...))	Cu B
	(...)	(...)

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative	Cu M
	Banche, sportelli bancari e uffici postali, cambiovalute	Cu M
	Attrezzature socio – sanitarie	Cu M
	Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere e attività di pubblico spettacolo con una superficie superiore a 200 mq	Cu A
	Complessi direzionali, strutture ricettive alberghiere	Cu A
Funzioni produttive e manifatturiere	Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso	Cu M
	Depositi e magazzini	Cu M
Funzioni agricole	Abitazioni agricole	Cu nullo
	Impianti e attrezzature per la produzione agricola	Cu nullo
	Impianti produttivi agro-alimentari	Cu nullo
	Attività agrituristiche	Cu B

3. Sul territorio comunale non sono ammesse grandi strutture di vendita né centri commerciali **di grandi strutture di vendita** di cui al d.lgs. 114/98 ed alla l.r. 6/2010 **come descritti** ai provvedimenti regionali attuativi delle disposizioni in materia di commercio.

ART. 66bis – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI E PARCHEGGI DI USO PUBBLICO

- Si definisce “parcheggio”, la superficie realizzata in ambiti scoperti facenti parte della superficie fondiaria o in ambiti coperti sia all'interno degli edifici principali, sia in edifici accessori, sia in corpi completamente interrati.
Si intendono compresi anche gli spazi di manovra, con esclusione delle strade interne non indispensabili per la manovra, delle rampe o corsie di accesso e delle murature.
- La superficie minima di parcheggio è determinata nella misura stabilita dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122 e delle presenti disposizioni.
- Fatto salvo il precedente comma 2, in ogni caso il progetto dovrà prevedere, nell'ambito delle superfici di cui al precedente comma 1 o su altre superfici, una dotazione minima di parcheggi privati (cosiddetti “pertinenziali”):
 - per le funzioni a carico basso CuB si applica il rapporto
1mq/10mc del volume per gli usi residenziali
1mq/10mq della SIp per le altre funzioni
 - per le funzioni a carico medio CuM si applica il rapporto
3,5 mq/10mc di volume per gli usi residenziali
3,5 mq/10mq di SIp per le altre funzioni)
 - per le funzioni a carico alto CuA si applica il rapporto
1,5/1 mc di volume per gli usi residenziali
1,5/1 mq di SIp per le altre funzioni

A tali parcheggi vanno eventualmente aggiunti, se previsti in quantità superiore, quelli aperti al

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO
PIANO DELLE REGOLE

pubblico indicati dalla normativa sul commercio.

Per gli esercizi di commercio al dettaglio è prevista una percentuale 1mq. parcheggio- 1 mq spazio di vendita (secondo le definizioni del D. lgs. 114/1998 e della disciplina regionale sul commercio).

4. Ai fini delle verifiche urbanistiche si stabiliscono:
 - a) le seguenti dimensioni minime per posto auto:
 - parcheggi a pettine: larghezza m 2,50 lunghezza m 5,00
 - parcheggi in linea: larghezza m 2,20 lunghezza m 6,50
 - b) il seguente rapporto:
 - 60% della superficie complessiva a parcheggio per i soli stalli
 - 40% della superficie complessiva a parcheggio per gli spazi di manovra
5. La verifica di dotazione di posti auto deve essere effettuata obbligatoriamente nei seguenti casi:
 - nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con variazione di sagoma e di sedime;
 - recupero sottotetto ai fini abitativi con formazione di nuova unità abitativa;
 - cambi di destinazione d'uso con o senza opere, dalle destinazioni con carico B a quelle con carico M ed A;
 - apertura di nuovi esercizi commerciali;
 - incremento in misura superiore al 50% delle superfici di vendita di esercizi commerciali esistenti.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nell'*Ambito Storico* qualora le condizioni fisiche delle aree e degli immobili siano tali da impedire la realizzazione di parcheggi pertinenziali.

In caso di mancato reperimento di parcheggi nella misura stabilita dal comma 3 presente articolo, si provvede alla monetizzazione delle corrispondenti aree nei termini di legge. E' facoltà della Giunta Comunale, con proprio atto deliberativo, la determinazione dei valori unitari di monetizzazione da applicarsi nei casi di cui al presente comma.
7. E' sempre consentita in ogni ambito dei tessuti consolidati la formazione da parte dei proprietari di immobili di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti ed al piano terra degli stessi o, senza contrasto con il piano urbano del traffico, nel sottosuolo di aree libere poste entro il raggio di duecento metri dal fabbricato esistente: tali parcheggi sono considerati pertinenziali del fabbricato a cui accedono necessariamente.

Tale intervento beneficia della completa esenzione dagli oneri costruttivi.

ART. 67- RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è soggetto ai disposti degli artt. da 63 a 65 della L.r. 12/2005 e s.m.i. nonché a tutti i disposti della presente disciplina per quanto applicabili.
- 1_{bis}. La modifica delle coperture ai fini del recupero dei sottotetti (formazione di abbaini, lucernari, modifica di quote e pendenze delle falde, etc.) è soggetta, fermi restando i disposti del comma 1 dell'art. 64 della L.r. 12/2005 così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, anche ad ogni norma applicabile della presente disciplina generale.
- 1_{ter}. Per effetto dei disposti del precedente comma, il recupero dei sottotetti è soggetto ai disposti del PdR 2013 – Prima Variante in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun Ambito Territoriale.
2. Nell'ambito Storico AS i recuperi del sottotetto che determinano il sopralzo dell'edificio esistente devono determinare il pieno rispetto dei ritmi delle partizioni di facciata, nonché degli allineamenti esistenti dei diversi elementi edilizi quali, tra gli altri, finestre, porte, balconi, pensiline, assicurando una coerente scelta di materiali e colori rispetto ai caratteri dell'edificio esistente.
Nell'Ambito Storico AS, il recupero dei sottotetti è vietato per le categorie individuate dalle schede di intervento 1 e 2 di cui all'articolo 13.
Nell'Ambito Storico AS, per le categorie individuate dalla scheda di intervento 3, il recupero abitativo dei sottotetti non può determinare la formazione di abbaini e comunque di aperture non integrate. Nel caso di impossibilità accertate al rispetto di quanto riportato al presente comma, altezze, allineamenti ed elementi architettonici di particolare impatto dovranno essere inopinabilmente giustificati.
3. (...)
4. I parcheggi pertinenziali dovranno di norma essere reperiti secondo le modalità e le quantità minime stabilite dal PdR 2013 – Prima Variante. E' ammessa la monetizzazione degli stessi secondo le modalità stabilite dalla L.r. 12/2005.
5. Il giudizio di impatto paesaggistico previsto dal comma 8 dell'art. 64 della L.r. 12/2005 così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, competente alla Commissione per il Paesaggio, è assolto mediante parere di quest'ultima finalizzato alla dimostrazione di rispondenza ai disposti in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun Ambito Territoriale, fermo restando il rispetto degli obblighi di cui al comma 9 della citata legge (redazione della relazione paesistica, formulazione del giudizio di impatto paesistico).
6. I disposti di cui agli artt. da 63 a 65 della L.r. 12/2005 così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 si applicano su tutto il territorio comunale nel rispetto di ogni disposizione applicabile stabilita per ciascun Ambito Territoriale.

TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 68 - REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO IN DEROGA

1. Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 40 della l.r. 12/2005, il dirigente, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati.

ART. 69 – UFFICIO DI PIANO E COMMISSIONE PAESAGGIO

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

ART. 70 – REGOLAMENTI ATTUATIVI (...)

1. Il consiglio comunale e la giunta emanano (...) i regolamenti e gli atti necessari alla piena attuazione del PGT, anche con riferimento (...).
2. (...)
3. (...)

ALLEGATI

- Allegato 1 – SOPPRESSO
- Allegato 2 - SOPPRESSO