

Comune di Brusimpiano

(Provincia di Varese)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

R3 ■

Progettazione urbanistica:

ottobre 2013

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n° 165-A*

Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n° 1984-A*

con

Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n° 2254-A*

Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n° 2151-A*

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:

Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n° 2121-A*

con

Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n° 2254-A*

ADOZIONE	D.C.C. 19.12.12 n. 36
PARERE REGIONE LOMBARDIA	D.G.R. 27.06.13 n. X/327
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	D.C.S. 05.06.13 n. 203
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	D.C.C. 20.07.13 n. 20

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

SOMMARIO

TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.	4
Art. 1 - IL P.G.T.	4
Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	4
TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE	5
Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ	5
Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE, SOPPALCHI	8
Art. 5 - DISTANZE	9
Art. 5 bis - ALLINEAMENTI	10
Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO	11
Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO	11
Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE	11
Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	12
Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO	13
Art. 9 bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE	13
Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	14
Art. 10bis - ACCESSI CARRAI	15
Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI	15
Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	16
Art. 13 - DISCIPLINA PAESAGGISTICA	16
Art. 13 bis - INGEGNERIA NATURALISTICA	17
Art. 13 ter - BENI DI INTERESSE STORICO, MONUMENTALE E PAESAGGISTICO	18
Art. 14 - ATTUAZIONE INTERVENTI	18
Art. 14 bis- SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE	18

TITOLO III : NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	19
Art. 15 - AMBITI OMOGENEI	19
Art. 16 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO	20
Art. 16.1 - N.A.F. – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	20
Art. 16.2 - V.I.S.: VILLE STORICHE ED ORGANISMI EDILI CONNESSI A COMPENDEI DI PREGIO AMBIENTALE	24
Art. 17 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE	26
Art. 17.1 - T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO	26
Art. 17.2- T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE	27
Art. 17.3 - T.T.R. – TESSUTO TURISTICO – RICETTIVO	29
Art. 17.4 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO	30
Art. 18 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE	32
Art. 18.1 - A.T.R. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE	32
Art. 19 - AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE	35
Art. 19.1 - P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA	35
Art. 19.2 - R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA	38
Art. 20 - AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE	41
Art. 20.1 - A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE	41
Art. 20.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO	42
TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ	44
Art. 21 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI	44
Art. 22 - STRADE ED INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE	44
Art. 23 - COLLEGAMENTI MONTANI E VIABILITÀ STORICA	44
Art. 24 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE	45
TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI	46
Art. 25 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	46

Art. 26 -	INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA	46
Art. 27 -	RETICOLO IDRICO	46
Art. 28 -	SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	47
Art. 29 -	ZONIZZAZIONE ACUSTICA	47
Art. 30 -	REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	48
	a) Cabine di trasformazione	48
	b) Elettrodotti	48
Art. 31 -	AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE	49

TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.

Art. 1 - IL P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., definisce, ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005 n° 12 e s.m.i., l'assetto dell'intero territorio comunale ed è identificato dalle seguenti componenti, come riscontrate dall'art. 10bis "Disposizioni Speciali per Comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti" aggiunto con L.R. 14.03.08 n° 4:

1. Il Documento di Piano (D.d.P.)
2. Il Piano dei Servizi (P.d.S.)
3. Il Piano delle Regole (P.d.R.)

Esso si pone come strumento complesso ove tali momenti rappresentano le articolazioni di un unico atto procedimentale, fondato su una concezione unitaria e coordinata del processo di pianificazione.

Sotto il profilo giuridico il Documento di Piano ne interpreta la fase programmatica e non produce effetti diretti sul regime delle aree, il Piano dei Servizi la fase strutturale e costituisce carattere prescrittivo e vincolante per le previsioni concernenti i soli immobili necessari alla realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale, il Piano delle Regole la fase operativa e comporta effetti diretti sul regime delle aree.

Esso, ispirandosi ai principi e ai criteri dettati dall'art. 1 pari legge ne determina le modalità di attuazione, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica di cui al P.T.R. approvato con D.C.R. 19.01.10 n° 8/951 (BURL 17.02.10 n° 6), nonché in applicazione dei contenuti di carattere prescrittivo e in conformità con gli orientamenti programmatici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P. approvato con D.C.P. 11.04.07 n° 27, pubblicazione B.U.R.L. 2.05.07 n° 18) a mente dell'art. 7 N.T.A. ivi parte integrante e sostanziale.

Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di manufatti pubblici o di interesse pubblico e sempre nel rispetto dell'art. 40 della L.R. 12/05 (che sostituisce l'art. 14 D.P.R. 06.06.01 n° 380 e s.m.i. disapplicato, unitamente ad altri articoli, dall'art. 103 pari legge regionale) con i riferimenti alle fattispecie a proposito definite dalla C.M. 3210/67.

TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE

Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ

Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale s'intende l'intera superficie dello spazio interessato dall'intervento, espressa in mq, comprendente sia la superficie fondiaria, sia le aree destinate ai servizi urbanistici previsti dal P.G.T. al suo interno.

Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria, espressa in mq, s'intende la parte di area risultante dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Densità Fondiaria (Df)

La **densità fondiaria** è il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile e la superficie fondiaria.

Densità Territoriale (Dt)

La **densità territoriale** è il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile e la superficie territoriale.

Si utilizza la densità fondiaria nelle zone in cui è stabilita l'acquisizione diretta dei titoli abilitativi; la densità territoriale quando tale conseguimento è subordinato alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente, ovvero negli ambiti assoggettati a preventivo obbligo di Piano Attuativo.

Densità arborea (Da)

È il numero di alberi esistenti o da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie, secondo quanto specificato nelle norme d'ambito.

Volume edilizio (V)

Per **volume edilizio** si intende il volume vuoto per pieno misurato a partire dalla quota naturale del terreno attorno al fabbricato o dallo spiccatto del marciapiede esistente o previsto se più basso, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano computabile.

Sono da considerarsi volume, la parti interrate o seminterrate destinate ad attività (non accessorie e di servizio) che comportino la presenza continuativa di persone.

Dal computo del volume devono essere esclusi soltanto:

- lo spessore dei muri perimetrali e dei solai costituenti l'involucro esterno delle nuove costruzioni e ristrutturazioni secondo le norme di Legge coordinate con le disposizioni vigenti in materia di risparmio ed efficacia energetica.

- i piani interrati o seminterrati altezza interna max mt 2,40 ad uso accessorio e di servizio quando la superficie delle pareti interrate è almeno 2/3 dello sviluppo delle pareti perimetrali del piano stesso, a 1,2 nel caso di terreni contraddistinti da acclività superiore al 30%.
- le autorimesse:
 - se parti integranti di edifici non eccedenti mt 1,00 fuori terra;
 - dotate di un'altezza massima inferiore o uguale a mt 2,40 se ricavate sulla copertura degli edifici stessi;
- logge, loggiati, gallerie entro il limite massimo del 10% della superficie lorda di pavimento del piano di pertinenza, al netto degli stessi, come definita dal successivo art. 6, elevabile al 20% nel caso di porticati, se completamente aperti su almeno due lati per una profondità non superiore a mt 2,00;
- gli spazi accessori e di servizio ricavabili nei sottotetti, quando non venga superato in radice il limite geometrico di altezza di mt 0,50, al colmo il pari limite di mt 2,60, misurato dalla quota di pavimento corrispondente all'intradosso della struttura di copertura (sottotravetto); non sono ammessi sottotetti con copertura piana;
- volumi tecnici come definiti dalla D.G.R. 25.09.98 n°. 6/38573 e i vani scala non di servizio interno ed esclusivo al singolo alloggio; opere di superamento delle barriere architettoniche.
- le opere elencate all'art. 17 punto 3 lett. e) D.P.R. 380/01 e s.m.i. ossia i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storico/artistico e ambientale.

Gli edifici ubicati su terreni in pendenza non possono essere collocati su strutture portanti lasciate aperte ai piani inferiori, fatte salve soluzioni dotate di adeguati requisiti di inserimento ambientale, come comprovato, se del caso, in sede di esercizio della subdelega di tutela del paesaggio ai sensi dell' art. 80 L.R. 12/05 e s.m.i..

Ai fini della verifica della residua capacità volumetrica afferente immobili già edificati, sulla base dei parametri urbanistico-edilizi propri delle zone omogenee di appartenenza, debbono applicarsi alle costruzioni esistenti i criteri di computo esposti ai commi precedenti.

Quando viceversa gli incrementi volumetrici sono identificati con quota percentuale il riferimento volumetrico ai manufatti esistenti deve intendersi come il vuoto per pieno comprese le parti interrate non autonomamente agibili.

Per gli edifici esistenti, non ricadenti negli ambiti NAF, regolarmente autorizzati o condonati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi

contemplati dall'art. 27, primo comma, lettere a), b), c), d), L.R. 12/05 e s.m.i., in conformità con le destinazioni rispettivamente previste dalle zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti norme; nel caso di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i disposti dettati dal terzultimo comma del presente articolo, si applica il disposto dettato dal D.P.R. 380/01 e s.m.i. art. 3 comma 1.. In tema di recupero dei sottotetti si applica la disciplina impressa dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 cit..e s.m.i..

Nel caso che detti edifici risultino in aree riservate ad uso pubblico o identificate come fasce di rispetto stradale nell'elaborato n°. R2 "*Tavola delle Previsioni di Piano*", gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria, sono ammissibili solo se subordinati ad impegnativa di non rivalsa registrata sotto forma di atto d'obbligo unilaterale. Sono assoggettati a pari impegnativa le recinzioni eventualmente richieste per motivi di protezione e sicurezza delle aree.

Gli edifici non funzionali all'agricoltura o non ricadenti negli ambiti agricoli, come individuati nel presente P.G.T. e suscettibili di demolizione per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza sovra locale, possono essere ricostruiti previa apposita convenzione deliberata dal Consiglio Comunale.

In ogni caso gli edifici dotati di valori storico-architettonici, tipologici e stilistico-decorativi sostanzialmente integri e leggibili come testimonianza significativa dell'epoca di appartenenza, sulla base di apposita attestazione documentale scritto-grafico-fotografica, possono essere oggetto degli interventi contemplati dal suddetto art. 27, lettere a), b) e c), L.R. 12/05 cit.; sono inoltre ammessi gli interventi di cui alla lettera d) pari articolo alla esclusiva condizione dell'integrale mantenimento dei valori sopra descritti, ove interessino gli elementi esterni degli organismi edilizi e quelli interni di comprovato valore, sulla base di adeguate testimonianze documentali.

Sono consentiti i trasferimenti di volume esclusivamente da aree appartenenti a zone definite residenziali o similari nel presente strumento urbanistico, fatti salvi i disposti del successivo articolo 12 e comunque nel rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi; analoghe opportunità e condizioni sono estese alla superficie coperta fra zone definite produttive.

Ove siano interessate aree definite di Trasformazione (AT) l'efficacia del precedente periodo è verificata comunque dal rispetto dei requisiti giuridici riconosciuti alla pianificazione esecutiva e degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche.

Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE, SOPPALCHI

L'altezza si calcola a partire dalla quota naturale del terreno o dal piano di marciapiede, se più basso, attestati, su rilievo planialtimetrico, dal caposaldo prefissato più vicino all'area interessata fino all'intersezione fra parete esterna e sporto di gronda alla radice del tetto; l'altezza massima è ottenuta deducendo dalla misura lorda i maggiori extraspessori dei solai, ai sensi del precedente art. 3 in tema di volumi non computabili.

Nel caso di organismi produttivi anche agricoli il recapito superiore si identifica con il piano di imposta della struttura di sostegno alla copertura. Per esigenze comprovate di riempimento di avvallamenti o di adeguamento al livello stradale e comunque non oltre il livello stesso, detta quota può essere attestata su un piano riportato massimo di 1,00 mt rispetto alla quota naturale originaria del terreno.

Per edifici in zone di pendenza, l'altezza si calcola come media dell'altezza massima e minima riferita al piano di campagna originario. In tale caso l'altezza massima, a valle dell'edificio, non può eccedere l'altezza di zona oltre i 3,00 mt.

Nel caso di edifici a gradoni su terreni in pendenza (pedata non inferiore a mt 10,00), l'altezza massima calcolata sui lati a scala dell'edificio, non può mai superare l'altezza massima di zona.

L'altezza media interna dei locali d'abitazione è fissata a m 2,70 riducibili a m 2,40 per gli spazi accessori e di servizio; a m 2,10 per corridoi e ripostigli, fatte salve le disposizioni stabilite dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 e s.m.i. in tema di recupero dei sottotetti. A quest'ultimo proposito l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi dovrà garantire le mere dimensioni sufficienti ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dettati dal regolamento d'igiene tipo vigente.

Sono ammesse altezze inferiori relativamente alle porzioni di territorio comunale situate oltre l'isoipsa di mt 600 s.l.m., secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente; in ogni caso entro i limiti fissati dal paragrafo 3.4.8. del Regolamento d'Igiene Tipo pre-vigente (D.G.R. 45266/89).

Gli spazi dell'alloggio debbono essere dotati di una superficie finestrata utile non inferiore al 12,5% della superficie utile di pavimento. La verifica dei requisiti minimi di aeroilluminazione deve essere effettuata in conformità alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene tipo vigente.

Sono ammessi soppalchi di superficie massima pari a 1/2 di quella totale del vano stesso, quando sia la parte sottostante che quella sovrastante raggiunga un'altezza minima di mt 2,10.

Per quanto non compreso nel presente articolo si rimanda al suddetto Regolamento d'Igiene Tipo.

Art. 5 - DISTANZE

La normativa distingue:

- distanze dai confini;
- distanze dalle strade;
- distanze dagli altri edifici.

Premesso che le diverse distanze definite nel presente articolo si misurano radialmente su piani orizzontali, si definisce:

a) **distanza di un edificio dai confini:**

la misura minore della distanza di tutti i punti dell'edificio dalle linee di confine, valutata su ciascun piano orizzontale fino all'altezza massima dell'edificio.

b) **distanza tra edifici:**

la misura minore della distanza tra tutti i punti dei due edifici valutata su ciascun piano orizzontale fino alle altezze massime dei due edifici;

c) **distanza di un edificio dalla strada:**

la misura minore delle distanze tra tutti i punti dell'edificio ed il confine della proprietà stradale, come definita dal D.Lgs. 285/92 e s.m.i., valutata fino all'altezza massima dell'edificio;

Nel caso di pensiline , balconi, o in genere sbalzi, inferiori o uguali a m 1,50, la distanza si calcola dal filo esterno della muratura di ancoraggio dello sporto stesso, fatte salve le disposizioni dettate dall'art. 905 del Codice Civile;

La distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere di mt 5,00.

La distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di mt 10,00.

È possibile la costruzione di edifici con pareti poste a distanze inferiori ai m 5,00 dai confini del lotto , solo mediante la stipula di convenzione con i confinanti, registrata e trascritta, che sottoscrivano l'impegno a mantenere la distanza fra gli edifici non inferiore ai mt 10,00.

All'interno di lotti di unica proprietà la distanza fra pareti (di cui una sola finestrata) di edifici potrà essere pari a metà dell'altezza più elevata, minimo mt. 6,00.

L'edificazione in aderenza è sempre ammessa: nel caso di lotti contermini non edificati, essa va regolamentata con una convenzione fra i confinanti. Le costruzioni potranno essere realizzate in tempi diversi.

Sono consentite distanze fra edifici, e dai confini ove interessati, inferiori a quelle indicate nel presente articolo nei seguenti casi, fatto salvo il rispetto degli specifici riferimenti al pari Codice Civile:

1. edifici pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art. 40 L.R. 12/05 e s.m.i.;
2. edifici previsti dai Piani Attuativi;
3. edifici appartenenti a fondi finitimi, ma posti in dislivello, tale da ricomprendersi l'ingombro massimo (estradosso copertura) dell'edificio più basso;
4. edifici inseriti nei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) come descritti nel successivo Titolo III delle presenti norme, tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 D.M. 1444/68, in particolare primo comma punti 1) e 2).
5. Opere di superamento delle barriere architettoniche;
6. Opere descritte al settimo comma ultimo punto del precedente art. 3.
7. Costruzioni interrato;
8. Costruzioni accessorie di cui al successivo art. 9 bis
9. Componenti di arredo esterno, limitate ad una per proprietà, non eccedenti una superficie coperta di mq 4,00 ed un'altezza massima di mt. 2,20 (cucce, voliere, bracieri, ripostigli ecc.) non stabilmente ancorate al terreno, nonché piscine e accessori interrati;

Le distanze minime degli edifici dal confine esistente o di previsione di strade riservate al traffico veicolare urbano ed extraurbano di attraversamento debbono essere di mt 5.00, salvo prescrizioni più restrittive in conformità al D.P.R. 26.04.93 n°. 147, come modificato dal D.P.R. 16.09.96 n°. 610, e indicato nell'elaborato n°. R2 "Tavola delle Previsioni di Piano".

Relativamente alle sole infrastrutture non di rango sovraordinato, casi specifici e circostanziati possono essere tuttavia disciplinati con carattere di prevalenza previo nullaosta rilasciato dal responsabile del servizio tecnico comunale.

La distanza di qualsiasi costruzione dal confine di strade esclusivamente pedonali o carraie di interesse agro-silvo pastorale ovvero di tipo locale a fondo cieco o comunque contraddistinti da sedimi storici entro tessuti insediativi consolidati dovrà rispettare i limiti stabiliti dal Codice Civile.

Art. 5 bis - ALLINEAMENTI

Nel rispetto del Codice Civile e dei parametri volumetrici attribuiti ai singoli ambiti omogenei, per ampliamenti non eccedenti il 100% del fronte dell'edificio originario, e per sopraelevazioni prevalgono gli allineamenti preesistenti interessati dai predetti interventi al fine di conseguire omogeneità e continuità di soluzioni architettoniche.

Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO

Rapporto di copertura è il rapporto espresso in % (percentuale) tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto; interessa edifici destinati ad attività produttive secondarie e terziarie, dove non costituiscono componenti di calcolo le superfici di costruzioni accessorie (tettoie e porticati aperti su tre lati) non eccedenti il 10% delle aree scoperte.

Superficie coperta è la superficie che si ottiene proiettando il perimetro dell'edificio ai vari piani (se diversi tra loro), al netto di gronde, balconi, ecc., fino ad uno sporto massimo di mt 1,50.

Gli sporti eccedenti tale limite sono da conteggiare interamente.

Nel caso che la **superficie reale** di un lotto fosse superiore a quella **catastale**, si deve assumere come termine di riferimento, ai fini del computo del volume edificabile, la superficie reale.

Tale situazione deve essere comunque documentata con accurato rilievo asseverato con perizia giurata da un tecnico abilitato.

Per **superficie lorda di pavimento** si intende la sommatoria della proiezione orizzontale dei vari piani costituenti l'edificio compresi eventuali soppalchi.

Ai fini del calcolo della capacità edificatoria sono escluse le superfici ricondotte ai casi di non computabilità volumetrica, individuati dall'art. 3 delle presenti norme.

Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO

Con destinazione d'uso degli immobili si intende il complesso di funzioni per loro non negate dallo strumento urbanistico generale. Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante; accessorie quelle che ne specificano e rendono possibile l'esplicazione; compatibili quelle integranti e di servizio.

La variazione d'uso degli edifici è regolata, negli ambiti omogenei contemplati dal presente P.d.R., dalle specifiche prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.

Ove esse non specifichino le proporzioni quantitative fra le varie destinazioni non vietate, tale assegnazione è del tutto indifferente.

Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Le urbanizzazioni primarie compongono l'insieme dei servizi tecnologici destinati a rendere edificabile un'area e quindi a fornire un soddisfacente livello di utilizzazione degli insediamenti.

Sono costituite, ai sensi dell'art. 4 L. 847/64 e relative Circolari Ministeriali esplicative, nonché dell'art. 44, terzo comma, L.R. 12/05 cit., da:

- a) Strade residenziali di servizio ai singoli lotti compreso marciapiedi;
- b) Spazi di sosta pertinenziali e parcheggi pubblici;
- c) Fognature miste o separate per acque bianche e nere, con obbligo di dispersione nel terreno delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura;
- d) Rete idrica;
- e) Rete del gas;
- f) Pubblica illuminazione, reti ed impianti per l'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione;
- g) Spazi di verde attrezzato;
- h) Canalizzazione telefonica.
- i) Piattaforme o comunque aree preposte alla raccolta rifiuti.

Le urbanizzazioni secondarie sono identificate dall'insieme dei servizi destinati ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare la domanda sociale di attrezzature di istruzione, incontro, assistenza, ecc..

Sono costituite, ai sensi dell'art. 44 L. 865/71 e relative Circolari Ministeriali esplicative, nonché dell'art. 44, quarto comma, L.R. 12/05 cit., da:

- a) Asili nido, micronidi e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Edifici di culto ed altre attrezzature per servizi religiosi, come definiti dall'art. 71 L.R. 12/05 cit.;
- f) Impianti sportivi;
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) Aree verdi di quartiere con rilevanza pubblica;
- i) Gli impianti cimiteriali;

ed inoltre, ai sensi dell'art. 46, primo comma, lett. b), L.R. 12/05 cit., dal sedime:

- di tratti di strade e relative attrezzature appartenenti alla rete viaria al pubblico servizio;
- di tronchi di condotte di acqua, fognatura, gas, illuminazione stradale ecc. appartenenti alle reti di pari natura.

Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le opere di urbanizzazione per i manufatti artigianali non possono essere definite a priori, essendo legate di volta in volta a fattori diversi, quali la morfologia del territorio, l'ambiente naturale, la concentrazione ed il numero degli addetti, le tecnologie di lavorazione, i tipi di scarico, ecc.

Pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

- strade di collegamento della zona;
- impianti di depurazione;
- cabine di trasformazione elettrica;
- collettori principali di fognatura;
- piattaforme ecologiche;
- spazi esterni per la sosta, il verde ed il parcheggio;
- mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari.

Nel caso di interventi riconducibili a produzioni industriali o artigianali dovranno essere attentamente valutate le soluzioni tecniche e tecnologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente naturale, la nocività e rumorosità soprattutto a fronte di lavorazioni insalubri, subordinando a questi accertamenti l'ammissibilità dei nuovi insediamenti, secondo le disposizioni di legge vigenti.

Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO

La costruzione di muri di sostegno, intesi quali manufatti preposti a garantire la protezione statico-strutturale dei versanti naturali esistenti, è ammessa sino ad un'altezza massima di mt 2,50, salvo il caso di rifacimento di elementi preesistenti più elevati.

Per altezze maggiori dovute a comprovate esigenze di sicurezza delle scarpate o dei terrazzamenti, occorrerà un arretramento minimo di cm 100 per l'imposta dei corpi eccedenti l'altezza massima sopra fissata e così via, da inerbire e munire di adeguato corredo vegetale.

Il paramento murario deve essere riconducibile ai tipi contemplati dal manuale di ingegneria naturalistica (D.G.R. 29.02.2000 n°. 6/48740) con preferenza per la finitura in pietra locale naturale a vista.

Art. 9 bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE

E' ammessa la realizzazione di manufatti accessori quali autorimesse, deposito attrezzi, legnaie e similari, di superficie netta non eccedente i mq 20 max, non computabili ai fini planivolumetrici, altezza media non superiore a mt. 2,20, anche in sostituzione di tipi similari già costruiti con materiali precari o impropri.

Essi dovranno essere collocati preferibilmente a confine oppure in aderenza agli edifici principali, e comunque nel rispetto della disciplina dettata dal

precedente art. 5, utilizzando materiali e finiture coerenti con i tipi riconducibili alla tradizione costruttiva locale.
Negli ambiti P.A.U., R.N.P. (artt. 19.1, 19.2 delle presenti norme) prevalgono le disposizioni ivi all'uopo stabilite.

Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

In aggiunta agli spazi destinati a parcheggio pubblico secondo le localizzazioni stabilite dal Piano dei Servizi, ove identificate,, per ogni nuovo intervento edilizio è obbligatoria la previsione di appositi spazi nella misura di:

- a) 1 mq compreso spazio manovra ogni 10 mc computabili di costruzione per edifici residenziali o con destinazioni strettamente connesse alla residenza, compreso l'artigianato di servizio; minimo un posto auto per unità immobiliare.
- b) 1 posto macchina ogni 60 mq di S.L.P. per attività commerciali, banche, magazzini, centri di vendita, negozi, uffici e studi professionali;
- c) 1 posto macchina ogni 80 mq di S.L.P. per edifici industriali od artigianali di produzione;
- d) 2 posti macchina ogni aula di scuole pre-obbligo e obbligo;
- e) 1 posto macchina ogni 5 posti a sedere per edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura, sport, ristorante;
- f) 1 posto macchina ogni 3 posti letto per edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e simili.

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50 (mt. 2,50 x 5,00).

Nel caso di edifici con destinazioni di uso plurime, la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

Tali aree devono essere ubicate nella proprietà configurandosi come esclusiva pertinenza delle singole unità immobiliari; ove collocati all'aperto saranno ispirati a soluzioni preferibilmente di protezione arborea, delimitante anche gli stalli e a pavimentazione filtrante,.

Sono ammessi parcheggi nel sottosuolo di immobili o di aree pertinenziali esterne, nonché ai piani terreni delle costruzioni da destinare a servizio delle singole unità immobiliari anche in deroga al presente P.G.T., ai sensi ed alle condizioni dell'art. 9 L. 24.03.89 n.122 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli artt. 66 e 67 L.R. 12/05 cit..

Negli interventi di ristrutturazione, ove non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici interessati le dotazioni di cui al precedente comma 1, in ogni caso commisurate al reale incremento di capacità insediativa oppure a modifica delle destinazioni d'uso, gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nella quantità di almeno un posto macchina per unità immobiliare.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di detti spazi idonei, ad assolvere a questi adempimenti si ricorrerà alla monetizzazione versando al Comune una somma pari al costo base a mq di spazio a parcheggio da reperire; tale somma dovrà essere destinata, da parte del Comune stesso alla realizzazione di parcheggi anche in regime di convenzione ai sensi dell'art. 9, commi 4 e 5, L. 122/89 cit..

Art. 10bis - ACCESSI CARRAI

Nei nuovi interventi edificatori ovvero in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti la manutenzione, gli accessi carrai, comunque realizzati con raccordi laterali di almeno 15 gradi, dovranno attenersi all'arretramento minimo di mt 5,00, a partire dal limite delle recinzioni o comunque delle proprietà private.

In ogni caso tale arretramento può essere derogato previa dimostrazione di obiettive impossibilità costruttive, per le caratteristiche orografico/morfologiche dei siti, o di gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, nel qual caso i sistemi di apertura dovranno essere dotati obbligatoriamente di comando a distanza.

Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI

I servizi pubblici comunali sono costituiti dall'insieme degli immobili, esistenti o previsti, destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 10bis, commi primo e quinto, L.R. 12/05 come individuati e classificati nel Piano dei Servizi.

In relazione agli interventi come identificati nel successivo art. 14, i soggetti edificatori sono tenuti, per ogni destinazione d'uso e zona omogenea elencata nel Titolo III delle presenti norme, al conteggio di:

- mq/ab 27,00 (mc/ab 150) a servizio della attività abitative. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia (secondo la definizione dettata dall'art. 27 lett. d) L.R. 12/05) la capacità insediativa deve ricondursi soltanto alle volumetrie effettivamente interessate da modificazione delle destinazioni d'uso;
- 10% della s.l.p. destinata alle attività produttive secondarie;
- 100% della s.l.p. degli edifici riservati all'attività produttiva terziaria, ridotta al 75% nei Nuclei di Antica Formazione.

Le aree così determinate, da cedersi gratuitamente al Comune, debbono essere reperite entro comparti di proprietà anche esterni, qualora la tavola delle Previsioni di Piano ivi le abbia collocate; in caso contrario i rispettivi atti convenzionali possono prevederne la monetizzazione, totale o parziale, ai sensi dell'art. 46, comma 1a) L.R. 12/05, nonché l'impegno a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale almeno di pari entità.

Il valore della monetizzazione verrà in ogni caso fissato, per le varie aree, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale conformemente alle leggi vigenti.

Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Al fine di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga utilizzata più volte per il calcolo del volume, le aree considerate di pertinenza del fabbricato, sulla base degli indici di densità fondiaria previsti dal Piano, sono all'uopo vincolate.

La documentazione a corredo dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori deve essere integrata da una dichiarazione autocertificata ai sensi di legge dalla quale risulti il vincolo di asservimento delle aree impegnate. Occorre l'acquisizione di analogo atto ogniqualvolta si intendano utilizzare le volumetrie "una tantum", o similari, ammesse dalle norme degli ambiti omogenei di cui al successivo Titolo III.

L'Ufficio Tecnico Comunale cura la tenuta di apposito registro contenente le suddette dichiarazioni.

Per gli edifici esistenti, come catastalmente identificati, alla data di adozione del P.G.T. l'area da asservire è quella risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità ivi previsti per la zona in cui sono ubicati.

Art. 13 - DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Premessa la disciplina dei vincoli paesistici gravanti sul territorio di Brusimpiano, attesi gli indirizzi per la pianificazione comunale, nonché per la tutela e valorizzazione dei laghi lombardi di cui rispettivamente agli artt. 34, 17 e 19 commi 3, 4, 5, 10 del PPR del P.T.R. cit., elaborato 3 normativa, il D.d.P. del P.G.T., a seguito della verifica di compatibilità con il P.T.C.P., si configura quale atto di maggiore definizione paesistica. Ne deriva, in particolare, che esso abbia meglio precisato la classificazione e l'estensione della rete ecologica provinciale e comunale.

Nel successivo Titolo III sono ricomprese, relativamente agli ambiti omogenei interessati, anche le indicazioni dispositive derivanti dagli indirizzi dettati dall'art. 19, comma 10, del suddetto PPR:

- salvaguardia e valorizzazione della peculiare organizzazione a terrazzamenti dei versanti;

- valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramico e paesaggistico del Ceresio di cui all'art. 24 delle presenti norme;
- tutela e valorizzazione delle visuali sensibili e dei punti panoramici provinciali;
- salvaguardia del sistema delle ville e dei grandi alberghi, costituiti da unità culturali complesse.

Tale disciplina vale come articolazione comunale del regime normativo paesistico stesso; resta in ogni caso inteso l'obbligo di predisporre adeguate opere di mitigazione.

Nelle aree ricomprese nel vincolo paesistico (D.M. 10.09.1963 e D.Lgs. 42/04 e s.m.i. art. 142) ogni intervento di modifica esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, assicurando ai progetti la rispondenza alle Linee Guida dettate dalla D.G.R. 2727/11 (in particolare lungo la linea spondale: attracchi, pontili e strutture galleggianti) e dalla D.G.R. 10974/09 riferita espressamente alle reti tecnologiche e agli impianti di produzione energetica con il divieto, in ogni caso, dell'installazione di parchi fotovoltaici o solari di rilevante impatto.

Relativamente alle aree non assoggettate a suddetto vincolo l'esame paesistico dei progetti dovrà ricondursi alle finalità e ai contenuti dell'art. 8 delle norme paesistiche regionali, attenendosi alle apposite linee guida approvate con D.G.R. 08.11.02 n°. 7/11045 secondo le modalità stabilite dalla Parte IV pari norme.

Tenuto conto della classificazione impressa dalla tavola A5.3 del D.d.P. cit.; ogni intervento non devono altresì interferire con i con visuali dei punti panoramici riportati nella tavola R2^a del Piano delle Regole.

Ancorché non contemplati dal P.G.T. è esclusa, in ogni caso, la realizzazione di nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave e lavorazioni inerti, centri commerciali e grandi strutture di vendita.

Art. 13 bis - INGEGNERIA NATURALISTICA

Richiamate le disposizioni applicative di cui alla D.G.R. 29.02.00 n°. 6/48740 "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica", tenuto conto del peculiare scenario dei versanti e dell'assetto morfologico, vedutistico-naturalistico dei siti, qualsiasi intervento edificatorio non deve introdurre elementi dissonanti rispetto al contesto (andamenti longitudinali e profili), utilizzando tipologie edilizie e materiali riconducibili alla tradizione costruttiva ed architettonica locale.

In particolare i muri di contenimento debbono rivelare paramenti in pietra naturale, o in terre armate.

Inoltre massima cura dovrà essere rivolta alla tutela delle essenze arboree di pregio esistenti, fatto salvo il ricorso a comportamenti ecologici compensativi finalizzati alla ricomposizione ed integrazione del verde di riequilibrio ambientale.

Art. 13 ter - BENI DI INTERESSE STORICO, MONUMENTALE E PAESAGGISTICO

La relazione del Documento di Piano (elaborato A0[■], par. 2.5.5) ai sensi dell'art. 65 e seg. N.T.A. del P.T.C.P. ha identificato sul territorio comunale i beni rubricati.

Il presente Piano individua la loro posizione, con significato di salvaguardia inedificabile, come fattispecie di rilevanza generale per valorizzarne la conservazione e promuoverne la conoscenza attraverso la collocazione di opportuna segnaletica, garantendo la regolare rimozione della vegetazione infestante.

Art. 14 - ATTUAZIONE INTERVENTI

Agli interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato (ovvero atto unilaterale d'obbligo) o riconducibili agli ambiti di riqualificazione/trasformazione subordinati all'approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 12 L.R. 12/05 si applicano le indicazioni dettate dal Documento di Piano (D.d.P.) e trovano puntuale riscontro nel Titolo III delle presenti norme. Fatti salvi gli obblighi desunti dal precedente art. 11, alle iniziative che prevedano ulteriori impegni finalizzati al conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma, L.R. 12/05 cit., ovvero recanti la disponibilità a riservare le unità abitative alla residenzialità permanente, possono essere riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa.

Ogni atto determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento. Concorrono alla distribuzione dei diritti edificatori, come singolarmente quantificati nelle presenti norme, tutte le aree ricomprese nelle perimetrazioni d'ambito, ancorché classificate come APG "Aree ed Attrezzature Pubbliche o di Interesse Generale" di cui al successivo art. 21.1.

Art. 14 bis- SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE

Il documento di Piano non prevede la realizzazione di grandi strutture di vendita. Indica invece per le medie strutture le seguenti soglie di ammissibilità:

- mq 300 in ambiti NAF, VIS; TUC e TUV;
- mq 800 in ambiti TPC

Per superficie di vendita si richiama la definizione dettata dall'art. 4, primo comma, lett. c), D.Lgs 31.03.98 n°. 114.

TITOLO III : **NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI****Art. 15 - **AMBITI OMOGENEI******TESSUTO URBANO CONSOLIDATO****IMPIANTO STORICO**

N.A.F. Nuclei di Antica Formazione

V.I.S. Ville Storiche ed organismi edili connessi a compendi di pregio ambientale

IMPIANTO RECENTE

T.U.C. Tessuto Urbano di Completamento

T.U.V. Tessuto Urbano ad alta incidenza di Verde

T.T.R. Tessuto Turistico – Ricettivo

T.P.C. Tessuto Produttivo

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

A.T.R. Ambiti di Trasformazione - Residenziale

AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE

P.A.U. Protezione Ambientale Urbana

R.N.P. Riqualificazione naturale e paesistica

AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

A.P.G. Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse generale

F.R. Fasce di Rispetto

Art. 16 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO

Art. 16.1 - N.A.F. – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Sulla scorta della disciplina impressa dall'art. 25 della normativa paesistica regionale vigente, comprendono le parti di territorio riconducibili ad agglomerati urbani e sparsi di interesse storico ambientale comprese le aree circostanti e intercluse che per tali condizioni ne sono parte integrante. Esse sono identificate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 05.08.78 n°. 457 e successive modifiche e integrazioni.

Destinazione

Considerati i connotati principalmente residenziali della zona, non sono ammesse le destinazioni primarie (rurale), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media (eccedenti mq 300) e grande struttura di vendita come definite dal D. Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f), e g). Sono altresì vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 27, primo comma, lett. f) L.R. 12/05.

Prescrizioni

Gli interventi urbanistico - edilizi debbono perseguire prioritariamente la conservazione dei valori storico-artistici, ambientali e tipologici degli organismi edilizi e dell'impianto urbanistico originari e la loro migliore fruibilità da effettuarsi secondo le modalità descritte nell'apposito paragrafo del presente articolo, ed in conformità con le prescrizioni puntuali riportate nell'elaborato *R1.2* del P.d.R. "*Centri di antica formazione - Rilievo del patrimonio edilizio esistente - sezione strategia degli interventi di recupero*" agli effetti della correlazione con le disposizioni dettate dai punti appresso descritti.

Ai fini dell'applicazione di quanto ivi contenuto la tipologia delle opere attivabili rispetto a edifici e manufatti, coerentemente con le prescrizioni impresse nel precedente art. 3 terz'ultimo comma, è riconducibile alle definizioni dettate dall'art. 27 L.R. 12/05 cit. (1), nel rispetto comunque del disposto stabilito dal DPR 380/01 e s.m.i. art. 3 primo comma.

Pertanto si determinano le seguenti corrispondenze riferite alla massima possibilità di recupero.

INTERVENTI P.D.R.	DEFINIZIONI Art. 27 lett. a),b),c) e d)
Conservativo - manutentivo	b) – d) ove modifica di destinazione d'uso
Conservativo - restauro	c) – d) limitatamente alle parti interne
Ripristino tipologico	d) limitatamente alle parti interne
Ristrutturazione tipologica	d) esclusa la sostituzione edilizia totale
Demolizione e ricostruzione	d) ristrutturazione edilizia

(1) Art. 27 (Definizioni degli interventi edilizi)

“1. Ai fini della presente legge si intendono per:

a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

... omissis ...

e) 7 bis: Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito;

Fatti salvi i disposti, relativamente alle distanze del precedente art. 5 terz'ultimo comma, nonché rispetto alle altezze dell'art. 8 punto 1 D.M. 1444/68, l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi è subordinata

alla sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per i complessi edilizi o singoli edifici oggetto di richiesta, in ordine alle seguenti fattispecie tipologiche:

1. incremento volumetrico max. mc 100 "una tantum", finalizzato ad allineamenti, completamenti o riassetti delle cortine edilizie.
2. ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;
3. ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione di edifici e loro ricostruzione, identica quanto a volume-sagoma, e caratteristiche dei materiali, agli organismi edilizi preesistenti, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico e funzionale sottoscritta da tecnico abilitato, con le modalità dell'autocertificazione;
4. ricostruzione di edifici riconducibili ad un impianto catastale anteriore al 1920, ad esclusione delle sovrastrutture o superfetazioni aggiuntive non organicamente inserite nella struttura edilizia originaria purché ripristinati nella volumetria originaria secondo comprovato supporto storico-documentale e assetto formale compatibile con i caratteri della zona.
5. Nuove costruzioni su aree libere pertinenziali e non ad edifici esistenti alla data di avvio del procedimento della formazione del P.G.T. alle seguenti condizioni, rispetto all'isolato o agglomerato di appartenenza previamente perimetrato:
 - densità edilizia non superiore al 50% della densità media ivi calcolata;
 - altezza non superiore agli edifici circostanti.

La dotazione minima degli standard urbanistici da reperire obbligatoriamente a mente dell'art. 11 delle presenti norme, può essere pari al 75% della s.l.p. complessiva nel caso di presenza di funzioni miste compatibili.

Gli interventi non riconducibili al punto 1 del presente paragrafo, con riferimento all'art. 14 L. 17.02.1992 n°. 179 e s.m.i., ivi compresi quelli di riqualificazione architettonica finalizzata alla sostituzione di elementi impropri di finitura, con ripristino dei tipi caratteristici della tradizione costruttiva locale, sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.

Prescrizioni speciali

Negli interventi di recupero anche parziale di vani per cui sia comprovata la destinazione residenziale in data anteriore al D.M. 16.07.75 n°. 190 è ammessa la deroga ai minimi di standard abitativo ivi compresi, purché comportanti opere migliorative delle preesistenti condizioni di abitabilità.

E' fatto divieto di recintare o comunque suddividere con manufatti gli spazi a corte privati o per la parte privata.

Le dotazioni di parcheggio primario sono regolate dall'art. 10 delle presenti norme.

Modalità di intervento

Gli interventi debbono perseguire intenti conservativi, ricorrendo a comportamenti ricostituitivi per ragioni di irreparabile degrado statico e di imminente pericolo per la pubblica incolumità.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, devono essere esaminate e intraprese tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

A tale proposito ai fini del trattamento degli elementi strutturali e di presidio statico, possono essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, limitati alle opere indispensabili e coerenti con indirizzi progettuali tipologicamente congrui con i caratteri del presente ambito omogeneo.

Relativamente alle componenti decorative e di finitura è consentito l'utilizzo di malte, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

Le strutture di copertura devono essere mantenute, ripristinate o sostituite con materiali e tecniche tipologicamente coerenti.

L'eventuale rimozione di intonaci, anche interni, deve essere effettuata con particolari precauzioni ed attenzione, per non compromettere o danneggiare la possibile presenza di affreschi o decorazioni.

Il rifacimento di intonaci esterni deve essere realizzato con materiali e criteri analoghi agli originari. Non sono ammessi intonaci plastici.

Per i manti di copertura e relativi accessori comprese le lattonerie, per i serramenti (finestre, chiusure esterne, vetrine, portoni, ecc.), per i parapetti, le recinzioni, i cancelli, le pavimentazioni esterne devono essere utilizzati e/o recuperati materiali, tinteggiature e verniciature, forme, colori e tecniche coerenti con l'assetto storico-tipologico dell'edificio in armonia con i caratteri ambientali da salvaguardare.

Si applicano le stesse prescrizioni tipologico-costruttive alle nuove costruzioni.

Art. 16.2 - V.I.S.: VILLE STORICHE ED ORGANISMI EDILI CONNESSI A COMPENDEI DI PREGIO AMBIENTALE

Comprende le unità ambientali connaturate alle ville in frazione di Brusimpiano, già classificate come zona A2 nel P.R.U.G. vigente - (V.I.S. 1). Annovera altresì aree del territorio comunale riconducibili a edifici più recenti caratterizzati da pertinenze paesisticamente significative (parchi, verde strutturato in giardini e orti botanici ecc.) – (V.I.S. 2).

Destinazioni

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media (eccedente mq 300) e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f) e g). E' altresì vietata la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 27, primo comma lett. f) L.R. 12/05 cit.

Parametri e prescrizioni

Gli interventi urbanistico/edilizi debbono perseguire la integrale conservazione degli elementi architettonici, tipologici, stilistico decorativi originari, propri dell'epoca di appartenenza, da estendersi anche all'assetto strutturale del verde di pertinenza (impianto arboreo, vialetti, terrazzamenti, opere da cementista quali scogliere e gradinate, serre, ecc.) eliminando le eventuali aggiunte superfetative di epoca più recente.

A) V.I.S. 1

Opere eccedenti il livello manutentivo, escludendo in ogni caso nuove edificazioni, debbono rientrare in un programma complessivo di recupero e riqualificazione esteso alle strutture morfologiche delle pertinenze esterne naturali e antropiche, ai fini della valorizzazione, delle emergenze storico – ambientali, Tale programma comporta il conseguimento di titoli abilitativi convenzionati ovvero corredati da atto equipollente.

B) V.I.S. 2

Sono soggetti a titolo abilitativo diretto gli interventi di cui al precedente art. 9 bis e quelli di recupero edilizio, come definiti dall'art. 27, lett. b) c) e d), L.R. 12/05 con l'obbligo tassativo di conservare gli elementi sopra citati anche nel caso di preesistenze rinvenute all'interno di edifici e manufatti accessori.

L'efficacia dei suddetti titoli è subordinata alla sottoscrizione di convenzione o atto equivalente nei seguenti casi, anche concomitanti, con pregiudiziale eliminazione di eventuali intasamenti o aggiunte superfetative non coevi o in ogni caso contrastanti con i caratteri tipologici e stilistico - decorativi degli edifici di appartenenza:

- a) ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;
- b) incrementi volumetrici non eccedenti il 10%, prevedendo soluzioni progettuali armoniche con le caratteristiche tipologico-architettoniche e stilistico-decorative esistenti nonché con la sensibilità paesistica e percettiva dei siti. Qualora questo obiettivo di tutela non potesse essere oggettivamente assicurato, il suddetto bonus di cubatura è suscettibile di trasferimento agli edifici descritti alla successiva lettera c).
- c) sostituzione edilizia di manufatti privi dei riconoscimenti architettonici e tipologici propri della matrice storica originaria, con ricomposizione volumetrica di pari consistenza anche su diverso sedime, eventualmente integrata dall'incremento derivante dalla precedente lettera b).

Le singole convenzioni o atti dovranno contemplare il programma complessivo degli interventi compreso il recupero degli immobili esistenti, meritevoli di conservazione, nonché delle dotazioni strutturali dei luoghi unitamente al censimento e alla salvaguardia delle essenze arboree, la riqualificazione delle componenti decorative del verde, anche ai fini della compatibilità di costruzioni interrato, secondo obblighi, modalità, criteri e tempi prefissati.

La dotazione minima di standard urbanistici è regolata dall'art. 11 delle presenti norme.

Relativamente all'immobile contrassegnato da apposito simbolo nella tavola R2^a del PGT, i richiamati atti debbono altresì garantire la cessione gratuita al Comune degli ambiti APGc n.° 6 e APGn n.° 5 come denominati nel Piano dei Servizi nonché l'allestimento del parcheggio ivi previsto.

Prescrizioni speciali e modalità di intervento

Valgono le medesime disposizioni contenute nei corrispondenti paragrafi dell'art. 16.1 (N.A.F.).

Art. 17 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE

Art. 17.1 - T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con la prevalente attitudine residenziale.

Destinazione

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media (eccedenti mq 300) e grande struttura di vendita come definite dal D.lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie scoperta.

- Indice di densità edilizia 0,90 mc/mq
- Altezza massima 7,50 mt (o maggiore se esistente)

Prescrizioni speciali

- Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione di autorimesse non computabili ai fini volumetrici, h. media non superiore a mt 2,40, distanza almeno mt 5,00 dagli edifici di pertinenza o loro aderenti e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione della presente P.G.T. sprovvisti al loro interno di spazi all'uopo predisposti.
- Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al comma precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto successivo, l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al precedente comma.
- Sono ammessi una sola volta per i fondi edificati saturi o suscettibili di residua capacità edificatoria inferiore a mc 150 alla data di adozione del presente P.G.T., interventi di ampliamento volumetrico sino al raggiungimento di mc 150, per adeguamenti tecnologici funzionali, purché non configurino più di tre unità immobiliari e non ne abbiano già usufruito in attuazione del P.R.U.G. previgente.
 - Parimenti gli immobili ove risultassero insediate attività riconducibili al settore produttivo artigianale, sono suscettibili di interventi di recupero edilizio ovvero di ampliamenti, "una tantum" non eccedenti il raddoppio della s.l.p. esistente computabile anche in deroga ai parametri di zona, purché siano rispettati gli specifici disposti del Regolamento d'Igiene tipo vigente, nonché del precedente art. 8 bis per quanto applicabile. Qualora in alternativa fosse perseguito un programma di riconversione funzionale in destinazioni non negate dal presente articolo il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente, ai sensi del precedente art. 14.
- Il fronte degli edifici non potrà in ogni caso eccedere mt 25,00, anche se intervallati da parti porticate o similari.
- Relativamente ai comparti contrassegnati da apposita perimetrazione nella tavola R2[■] del PdR, il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente, ai sensi e per gli effetti del precedente art. 14.

Art. 17.2- T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE

Comprende le porzioni di territorio caratterizzate da sistemi insediativi di interesse paesistico per la qualità del verde di pertinenza, e altresì già funzionalmente collegate con le reti pubbliche dei servizi primari.

Destinazione

G. & G. Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Rovelli, 51 – 22100 Como

Norme Tecniche di Attuazione - Comune di Brusimpiano (Va) – Piano delle Regole

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media (eccedenti mq 300) e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie non coperta.

T.U.V.

- Indice di densità edilizia 0,50 mc/mq
- Altezza massima 7,50 mt (o maggiore se esistente)

Prescrizioni speciali

- Le costruzioni non dovranno alterare in modo irreversibile lo stato dei luoghi e gli impianti arborei consolidati. Dovranno altresì ricondursi a soluzioni tecniche, materiali e tipi architettonici consoni ai requisiti di appropriato inserimento ambientale; il fronte non potrà in ogni caso eccedere mt 25,00 anche se intervallati da parti porticate o similari.
- Nei limiti previsti dall'art.10 delle presenti norme è consentita la costruzione di autorimesse non computabili ai fini volumetrici, h. media non superiore a mt 2,40, distanza almeno mt 5,00 dagli edifici di pertinenza o loro aderenti e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione della presente P.G.T. sprovvisti al loro interno di spazi all'uopo predisposti.
- Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al comma precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto

successivo, l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al precedente comma.

- Sono ammessi una sola volta per i fondi edificati saturi o suscettibili di residua capacità edificatoria inferiore a mc 150 alla data di adozione del presente P.G.T., interventi di ampliamento volumetrico sino al raggiungimento di mc 150, per adeguamenti tecnologici funzionali, purché non configurino più di tre unità immobiliari e non ne abbiano già usufruito in attivazione del PRUG previgente.
- Parimenti gli immobili ove risultassero insediate attività riconducibili al settore produttivo artigianale, sono suscettibili di interventi di recupero edilizio ovvero di ampliamenti "una tantum" non eccedenti il raddoppio della s.l.p. esistente computabile anche in deroga ai parametri di zona, purché siano rispettati gli specifici disposti del Regolamento d'Igiene tipo vigente, nonché del precedente art. 8 bis per quanto applicabile. Qualora in alternativa fosse perseguito un programma di riconversione funzionale in destinazioni non negate dal presente articolo il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente, ai sensi del precedente art. 14.
- Il fronte degli edifici non potrà in ogni caso eccedere mt 25,00, anche se intervallati da parti porticate o similari.
- Relativamente ai comparti contrassegnati da apposita perimetrazione nella tavola R2[■] del PdR, il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente, ai sensi e per gli effetti del precedente art. 14; per il comparto di Ardena, identificato con specifico simbolo nella pari tavola, l'indice di densità edilizia è ridotto a 0,3 mc./mq.

Art. 17.3 - T.I.R. – TESSUTO TURISTICO – RICETTIVO

Comprende le parti del territorio comunale specificatamente destinate agli insediamenti funzionali al settore produttivo terziario di tipo turistico.

Destinazioni

Richiamate le definizioni elencate nell'art. 6, L. 17.05.83 n°. 217 come sostituita dalla L. 29.03.01 n°. 135

nonché la L.R. 16.07.07 n° 15 e s.m.i., non sono consentite le destinazioni residenziali, primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali); quelle terziarie se non di servizio abitativo, direzionale, amministrativo, gestionale-ricreativo, nei limiti mq 120 della s.l.p..

Prescrizioni e parametri

- Sono soggette a titolo abilitativo diretto le opere di recupero edilizio di cui all'art. 27, primo comma, lett. b), c) e d), L.R. 12/05.

- La distanza minima dai confini e fra edifici sarà conforme ai disposti degli artt. 5 e 5bis delle presenti norme; nel caso di strutture stagionali smontabili prevalgono le specifiche norme del codice civile.
- Spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni di tipo trasparente e adeguatamente mascherate a verde avranno un'altezza massima di mt 2,00 di cui mt 0,50 piena. Qualora fungano da muri di sostegno sono regolate dal precedente art. 9.

Prescrizioni speciali

- L'acquisizione di detto titolo è subordinata ad atto di convenzione o equipollente per incrementi volumetrici una tantum nella misura massima del 20% al netto delle dotazioni di servizio tecnologico complementari alle funzioni ricettive (piscina, sauna, ecc.), conseguentemente dimensionate; non è consentito il superamento dell'altezza esistente.
- La dotazione minima di standard urbanistici è regolata dall'art.11 delle presenti norme. Parimenti ne sono applicabili le opportunità dettate dall'art. 14.

Art. 17.4 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO

Comprende le parti del territorio comunale contrassegnate da settori produttivi in essere.

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di media, eccedente mq 800, e grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f) e g), le residenziali eccedenti il 10% della s.l.p. autorizzata, con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

Parametri

- Rapporto di copertura 50% o superiore se esistente alla data di adozione della presente P.G.T..

- Altezza massima mt 8,50, salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico.
- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro di protezione per la aree contermini.

Prescrizioni speciali

1. Titoli abilitativi diretti per gli interventi di recupero o di ampliamento, dei manufatti esistenti che mantengano invariate le attuali destinazioni d'uso;
2. Titoli abilitativi subordinati alla sottoscrizione di atto di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nei seguenti casi:
 - a) ove gli interventi di cui al punto 1 comportino mutamenti alle destinazioni d'uso;
 - b) per nuove costruzioni;
il calcolo delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente a quelle stabilite dall'art. 11 delle presenti norme.

Art. 18 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 18.1 - A.T.R. – **AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE**

Comprendono le parti del territorio comunale suscettibili, per collocazione geografica, urbanizzativa e quadro ecocompatibile, di sostenere funzioni insediative, come verificato in sede di Rapporto Ambientale della V.A.S

Destinazioni

Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta.
- Edificabilità in termini di volume assoluto e di altezza massima così predeterminati:

DENOMINAZIONE	SITO	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	VOLUME MC.	ALTEZZA Mt.
ATR1	v. Bagattini	1.933	1.000	6,50
ATR 2	v. Gnocchi Viani	4.949	1.200	9,00
ATR 3	v. Gnocchi Viani	1.981	3.000	9,00
Totale		8.863	5.200	

G. & G. Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Rovelli, 51 – 22100 Como

Norme Tecniche di Attuazione - Comune di Brusimpiano (Va) – Piano delle Regole

Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo rispettivamente perimetrato nella tavola delle Previsioni di Piano e identificato nelle schede allegate all'elaborato A0[■] del D.d.P. secondo le prescrizioni ivi impresse e le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 pari legge.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno prevedere:

in generale

0. Le disposizioni applicative della disciplina paesaggistica e naturalistica come rispettivamente dettate dagli artt. 13 e 13bis delle presenti norme.
1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Cubature distribuite in organismi edilizi non eccedenti un fronte di mt 25,00 anche se intervallati da parti porticate o similari, conformemente alle previsioni soprassegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola R.2, nonché descritti nelle suddette schede identificative.
5. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato :
 - 5.1 alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi;
 - 5.2 alla disponibilità a riservare le unità abitative a soggetti residenti presso il Comune di Brusimpiano.

In particolare

ATR 1

Accesso carraio dal tratto stradale a valle; colmo delle coperture non eccedente la sommità del parapetto stradale a monte; specificazione dei caratteri stilistico/costruttivi e dei materiali coerentemente con il contesto morfologico, paesistico e vedutistico di appartenenza.

ATR 2

Edificazione concentrata nel lembo est contermina alla s.p. 61.

ATR 3

Nessuna prescrizione.

Art. 19 - AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE

Art. 19.1 - P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA

Comprende ambiti comunali che, per caratteristiche morfologico-ambientali e collocazione territoriale, rappresentano significative dotazioni naturali preposte alla protezione degli agglomerati urbani. Essi fungono da corridoi ecologici, quale sistema del verde di connessione fra il territorio rurale e quello edificato, come identificato nel Piano dei Servizi.

Per tali ragioni costituiscono la componente comunale (REC) della Rete Ecologica stessa.

Destinazioni

Considerata la definizione e le caratteristiche della zona non sono consentite nuove costruzioni ovvero interventi di trasformazione permanente dei suoli, se non connessi alle necessità di manutenzione e conservazione dei luoghi e degli elementi strutturali del paesaggio, ovvero alle attività agricole (professionali o amatoriali) eventualmente in essere ed alle esigenze di recupero, sostituzione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nei limiti sotto stabiliti.

Parametri

0. Quando gli edifici esistenti non rientrano nella fattispecie descritta all'art. 3, terz'ultimo comma, delle presenti norme, possono essere suscettibili di demolizione e ricostruzione.
1. Ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., dotati di requisiti geometrici per il certificato di agibilità, come dettati dal Titolo III del vigente regolamento d'igiene tipo, pari a mc 100 max, da richiedersi una sola volta, per ragioni di adeguamento tecnologico/funzionale.
 - 2.1. Ampliamenti pari a mc. 36 max. di edifici esistenti alla medesima data, dotati di una superficie coperta utile di almeno mq 12, da richiedersi una sola volta, finalizzati anche all'uso residenziale temporaneo e di servizio compatibile, assicurando soluzioni progettuali che valorizzino le caratteristiche architettoniche e i materiali propri della tradizione costruttiva locale e che non pregiudichino la fisionomia degli assetti originali di natura morfologico/paesistico e tipologico/ambientale.
 - 2.2. Ampliamento di edifici esistenti alla medesima data e funzionali al settore agricolo entro le soglie parametriche assegnate dall'art. 59 (1) L.R. 12/05 altezza max mt 4,50. A tal fine e per ogni insediamento pertinente alle suddette attività resta intesa la computabilità delle aree. Richiamate le disposizioni espressamente dettate dall'art. 62, comma 1bis, L.R. 12/05 cit. al fine di conservare attività che possano contribuire alla

salvaguardia dell'ambiente naturale e del paesaggio agrario, pur non riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti della L.R. 12/05 stessa, Parte II, Titolo III, è ammessa la costruzione di volumi tecnici di servizio al fondo per il ricovero delle relative attrezzature, nei limiti di una per proprietà immobiliare come attestato dal corrispondente titolo anche in sostituzione di analoghe costruzioni realizzate con materiali impropri e precari. In conformità alla morfologia dei luoghi, tali manufatti dovranno essere possibilmente interrati o seminterrati di superficie non eccedente i 12 mq e di altezza media interna non superiore a mt 2,10. Le parti fuori terra dovranno rivelare paramenti murari e coperture riconducibili ai tipi costruttivi ed ai materiali locali tradizionali. In ogni caso non potranno comportare la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici.

3. Interventi di protezione della natura, sia "antropica che naturale" e delle strutture morfologiche originarie del territorio, quali ronchi, terrazzamenti, murature a secco a delimitazione dei fondi o delle strade.

Prescrizioni speciali

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dagli artt. 5 e 5bis delle presenti norme.

Nei confronti delle zone omogenee residenziali come definite nella tavola delle Previsioni di Piano, la distanza minima degli edifici destinati a ricovero degli animali, è disciplinata dal vigente Regolamento d'Igiene Tipo (analogamente per quanto concerne le distanze che devono intercorrere fra dette strutture agricole, se preesistenti e le nuove edificazioni previste in zona contigua alle aree disciplinate dal presente articolo); per tutti gli altri edifici valgono i disposti del precedente comma.

Sono ammesse recinzioni vegetali ovvero staccionate, nonché rete ad esclusiva protezione di colture speciali ed abitazioni, pari ad un'estensione massima di 10 volte la superficie coperta, altezza max mt 2,00, prive di qualsiasi zoccolatura, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, purché senza parti piene.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche; l'altezza massima non potrà superare di norma i mt 2,50 salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 delle presenti norme; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

Il sistema degli smaltimenti dovrà essere assoggettato a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente, ivi compreso l'accumulo e la dispersione delle acque meteoriche.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento. Non è consentita l'apertura di cave e la riattivazione di quelle chiuse.

È obbligatoria la salvaguardia delle alberature vive esistenti di alto fusto.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme, tenuto conto che l'accessibilità ai fondi lungo i tracciati di interesse agro-silvo-pastorale è autorizzata, ove praticabili, solo per i mezzi di servizio ai sensi delle leggi vigenti.

È fatta salva l'efficacia della L.R. 31.01.92 n°. 3 e s.m.i. concernente l'attività agrituristica".

Eventuali opere infrastrutturali di interesse generale ivi ricadenti o contermini dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica".

(1) . *"Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60.*

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 e` ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) *0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;*
- b) *0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;*
- c) *0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.*

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-florovivaistiche per le quali tale rapporto non può` superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.

Al fine di tale computo e` ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

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

I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità` di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità`."

Art. 19.2 - R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA

Comprende un articolato sistema territoriale che contraddistingue il promontorio del monte Castelletto, il bacino idrografico del torrente Trallo sino ai confini con Marzio e Marchirolo, nonché il versante rivolto al Ceresio a partire da Cuasso al Monte.

Esso è contraddistinto da un sistema di vaste superfici boscate e radure, ai cui valori naturalistici e paesistici è stata storicamente associata una presenza antropica che ha originariamente recitato un ruolo fondamentale di moderatore ambientale, fra esigenze di sopravvivenza economica e di attento approccio allo sfruttamento delle risorse.

Scopo di queste norme è quello di fornire un adeguato contributo all'apprestamento di efficaci misure protezionistiche orientate al rilancio di attività umane sostenibili, compatibili con l'impianto naturale/paesaggistico e le relative necessità di valorizzazione ambientale, di presidio e di arresto dei fenomeni di degrado e dissesto.

Destinazioni e parametri

Non è ammesso qualsiasi intervento di alterazione fisica e morfologica dei luoghi se non rivolto alla loro conservazione e riqualificazione ossia finalizzati alla rimozione della vegetazione infestante il sottobosco ed al ripristino dei manufatti esistenti anche sotto il profilo della sicurezza statico – strutturale, comunque con criteri di rigoroso restauro conservativo e di fruizione, facendo salve le funzioni compatibili (agro allevatorie e forestali, agrituristiche, escursionistiche, ristoro-ricettive di presidio e di protezione, didattico-culturali).

A tale proposito agli interventi di recupero degli edifici e al loro ampliamento si applica la disciplina dettata dall'art. 19.1 "P.A.U." paragrafo "parametri" delle presenti norme.

Analogamente per la computabilità delle aree. Le opere di recupero del patrimonio naturalistico, geologico e antropico esistenti contemplano altresì la riattrezzatura di percorsi esistenti individuando i punti vista panoramici quali luoghi di pubblico accesso, cui affidare la percezione degli scenari paesistici.

Tutte le iniziative sopra descritte dovranno attivare ogni accuratezza progettuale e tecnologica per ottimizzare gli effetti di ripristino-restauro, assicurando la massima cura negli interventi, sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica", valorizzando le caratteristiche architettoniche ed i materiali propri della tradizione costruttiva locale.

Analogamente particolare attenzione dovrà essere prestata al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.

Prescrizioni speciali

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dall'art. 5 delle presenti norme.

E' fatto divieto di effettuare qualsiasi movimento di terra o di asportare humus e cotica erbosa da prati e boschi, senza rilascio di permesso di costruire acquisito il parere degli enti sovracomunali per quanto di competenza in materia.

Non è ammessa l'apertura di cave né la riattivazione di quelle eventualmente chiuse.

Sono consentite esclusivamente recinzioni vegetali ovvero staccionate in legno, altezza max mt 2,00, fatto salvo il restauro e la ricomposizione di tipi in muratura di pietra "a secco" locale.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche. L'altezza massima non potrà superare di norma i metri 2,50, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

La salvaguardia delle alberature "monumentali" e la coltivazione del bosco è regolata dalla L.R. 8/76 e successive integrazioni e modifiche e comunque, secondo le disposizioni dettate dal P.I.F. predisposto dalla

G. & G. Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Rovelli, 51 - 22100 Como

C.M. Piambello e adottato con D.A. 19.03.12 n° 7 (iter di approvazione in corso).

Art. 20 - AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE

Art. 20.1 - A.P.G. - AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE

Comprende tutti gli immobili destinati alle tipologie rubricate, sia esistenti che di progetto, individuati, anche ai fini della verifica di computabilità di cui all'art. 9 L.R. 12/05 nel Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla tavola S2.1^a ivi parte integrante, ed al relativo inventario, elaborato S2.2^a.

Annovera inoltre le dotazioni derivanti dal conseguimento di titoli abilitativi convenzionati, nella misura stabilita, per le varie destinazioni d'uso, dall'art. 11 delle presenti norme, come interrelate, relativamente ai Piani Attuativi, con le rispettive schede identificative degli ambiti AT corredanti il Documento di Piano e disciplinati dalle presenti norme.

Destinazioni

- a) Costruzioni ed attrezzature per l'istruzione quali: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo, da ricondurre al D.M. 18.12.1975 e successive modifiche ed integrazioni.
- b) Attrezzature di interesse comune quali:
edifici religiosi, culturali, congressuali, espositivi, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi ed altri (P.T., protezione civile, mense e ristori, ecc..).
- c) Spazi pubblici attrezzati a parco per gioco e svago, impianti sportivi.
- d) Parcheggi pubblici (con adeguata protezione arborea anche preposta alla delimitazione degli stalli, nonché pavimentazione a fondo filtrante).
- e) Impianti tecnologici con le relative sedi di recapito.

Parametri

Sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi vigenti per le singole destinazioni d'uso, salva la prioritaria verifica di inserimento paesistico.

Le distanze saranno conformi ai disposti dell'art. 5 e 5 bis delle presenti norme.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.

In queste zone è consentito l'esercizio dei poteri di deroga secondo il dispositivo del precedente art. 2.

Le eventuali recinzioni non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con h. massima piena di mt 0,50. Qualora fungano da muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.

Prescrizioni speciali

La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse è regolata dall'art. 10, quarto comma Legge 122/89 e successive modifiche e integrazioni.

I parcheggi potranno essere realizzati anche su aree di tipologia a), b) e c). In tale caso dovranno essere preferibilmente interrati con strato di coltura adeguato alla formazione e manutenzione di verde di superficie con dotazioni arboree significative.

I comparti APGe n°. 6,7,10,20,45 e 46, di cui ai richiamati elaborati del Piano dei Servizi, fungono da fascia di rispetto inedificabile relativamente ai beni storico culturali ivi identificati.

Rispetto al comparto APGc n°. 3, come individuato nel suddetto Piano, è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto edilizio e di trasformazione strutturale dei siti.

I criteri di salvaguardia e manutenzione della sua rilevanza eco sistemica è altresì assoggettata all'iniziativa ed al controllo del Comune, in qualità di soggetto co-proprietario, applicando le disposizioni riservate alla condizione di massima naturalità propria dell'ambito PAU di cui al precedente art. 19.1.

Gli immobili per servizi religiosi sono regolati dal Titolo IV capo III L.R. 12/05 cit..

La realizzazione di attrezzature ricomprese nell'elenco di cui al paragrafo "Destinazioni" da parte soggetti privati deve essere disciplinata da apposita convenzione che ne assicuri e regolamenti le condizioni d'uso per la collettività.

Art. 20.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO

Comprende le aree destinate a costituire la fascia di rispetto per l'allontanamento degli edifici dalle linee stradali, per gli impianti cimiteriali ed il loro ampliamento.

Parametri

In tali ambiti è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatto salvo quanto contemplato del paragrafo "Prescrizioni speciali" del presente articolo.

Le aree di cui sopra, finché rimangono di proprietà privata devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali e rifiuti, discariche, ecc.

Nelle aree di rispetto non è permesso il disboscamento salvo quanto disposto dall'art. 24 L.R. forestale del 05.04.1976 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché i nuovi corridoi elettrici per potenziamento di rete.

Le eventuali opere di piantumazione debbono salvaguardare la percezione del paesaggio dai punti panoramici di pubblica accessibilità.

Nelle sole fasce di rispetto stradale ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, può essere consentita la realizzazione di attrezzature collettive, ad esempio, chioschi, purché realizzati in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso alla costruzione il vincolo di provvisorietà; è altresì ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e relative dotazioni di servizio. In tal caso l'arretramento dal filo stradale dovrà rispettare i limiti imposti dall'Ente proprietario. Analoga procedura si applica alla realizzazione di autorimesse, esclusivamente interrate o parcheggi a raso comprese le rampe di accesso previa sottoscrizione di atto d'impegno alla non rivalsa.

Previo sottoscrizione di analogo atto, fatto salvo il recupero dei tipi in muratura di pietra a secco locale, le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate mediante siepi vegetali mantenute ad altezza non superiore a mt 2,00 e interposta rete metallica lungo le pertinenze di edifici, con divieto assoluto di parti piene.

Tenuto conto dell'elevato grado di sensibilità paesistica dei siti, si applicano agli interventi di protezione delle strutture morfologiche naturali e storico-antropiche le disposizioni di cui alla D.G.R. 29.02.00 n°. 6/48740 "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica".

Le aree assoggettate a fascia di rispetto sono computabili ai fini planivolumetrici.

Prescrizioni speciali

Il vincolo di rispetto cimiteriale si sovrappone alle specifiche destinazioni di zona previste dal P.G.T. e la rispettiva edificabilità è disciplinata dall'art. 28 L. 01.08.02 n°. 166. In particolare vi si evince che per gli eventuali edifici esistenti entro il limite di detto rispetto sono consentiti gli interventi di cui all'art. 27, primo comma, lett. a), b), c) e d) L.R. 12/05, anche con mutamento delle destinazioni d'uso, nonché ampliamenti non eccedenti il 10%, purché conformi alle prescrizioni delle zone omogenee di appartenenza.

TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ

Art. 21 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI

Il P.G.T. nella tavola delle Previsioni di Piano e nel Piano dei Servizi individua il sistema delle infrastrutture stradali:

- a) S.P. n°. 41 e n° 61
- b) comunali e vicinali;
- c) comunali e vicinali di interesse agro-silvo-pastorale;
- d) percorsi assoggettati a pubblico transito esclusivamente ciclabile o pedonale.

Sotto il profilo della classificazione, con riferimento all'art. 2 D.Lgs. 285/92 e successive integrazioni e modifiche, esse si definiscono, salvo le fattispecie delle lett. b), c) e d) come:

Tipo C : Strade extraurbane secondarie S.P. n°. 61;

Tipo F : Strade locali urbane ed extra urbane S.P. n°. 41;

Art. 22 - STRADE ED INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE

Prolungamento v. Ramazzina a costituire anello di collegamento con v. Santuario (S.P. 41).

La tavola delle Previsioni di Piano coerentemente con il Piano dei Servizi riporta il tracciato sopra descritto. Sarà altresì necessario determinare di concerto con l'Ente provinciale, oltre agli elementi geometrico-funzionale, anche la sistemazione delle aree contermini e le opere di adeguato inserimento mitigativo.

Art. 23 - COLLEGAMENTI MONTANI E VIABILITA' STORICA

Lungo tutti i percorsi di cui al presente articolo è obbligatoria una opportuna segnaletica riferita sia all'orientamento che alla conservazione e fruizione del patrimonio naturale e paesaggistico (punti panoramici, alberi monumentali, testimonianze geo-litologiche significative, ecc.).

Le modalità degli interventi di sistemazione/presidio strutturale debbono rispettare la disciplina dettata dall'art. 26 delle norme paesistiche regionali parte costitutiva del PTR cit. riferendosi agli indirizzi ed alle raccomandazioni operative ivi elencate (all. "Piano di Sistema" parte II°) per assicurare il ripristino e l'uso di materiali e finiture coerenti con l'assetto originario e perseguire l'obiettivo della valorizzazione paesaggistica della rubricata rete infrastrutturale.

Art. 24 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE

Al fine di migliorare le condizioni di visibilità e di sicurezza, nonché di assicurare il raggiungimento delle aree a parcheggio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre lungo le strade gli allineamenti in arretramento delle recinzioni, anche vegetali (ml. 1,50 in assenza di marciapiede, ml. 0,80 in tale presenza), e degli ingressi carrai come disciplinato dall'art. 10 bis delle presenti norme.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni dettate dall'art. 20.2 "Fasce di rispetto" delle presenti norme.

TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI

Art. 25 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Poiché il Comune di Brusimpiano è dotato di Regolamento Edilizio approvato con DCC 28.06.05 n° 19 sulla scorta del testo tipo regionale vigente; esso prevale sulle presenti norme, ove in contrasto, fatte salve le disposizioni sovraordinate sulla efficienza energetica, la connessa certificazione e la sostenibilità ambientale (D.Lgs 192/05 e s.m.i.; D.Lgs 115/08; L.R. 24/06; D.G.R. 26.06.07 n°. 8/5018 e s.m.i.).

Art. 26 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA

Il Comune di Brusimpiano ha predisposto lo studio geologico inteso come atto integrante del Documento di Piano ai sensi dell'art. 57, comma 1, L.R. 12/05.

Viene recepito nel presente Piano delle Regole costituendone indirizzo cogente. Di conseguenza gli interventi edilizi eventualmente ricadenti nelle classi di fattibilità superiori alla prima, dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

Inoltre vi si evince che agli edifici e alle opere strategiche rilevanti come definiti dal Decreto dirigenziale dell'unità organizzativa regionale (D.d.u.o.) 21.11.2003 n. 19904, si applicano le disposizioni del secondo livello di approfondimento sismico.

Art. 27 - RETICOLO IDRICO

Relativamente al reticolo idrico minore lo specifico elaborato tecnico comprensivo della componente grafica e di quella normativa, nella edizione oggetto di parere favorevole da parte della Giunta Regionale, direzione Generale Struttura Sviluppo del Territorio, sede di Varese, ricevuto il prot., è parte integrante del presente P.G.T. con effetti di cogenza prevalenti per gli interventi ivi ricadenti.

Art. 28 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

Il rispetto delle captazioni idriche è regolato dall'art. 6 D.P.R. 236/88 come sostituito dall'art. 21 D.Lgs. 258/00.

In particolare vi si evince che:

- 1) La zona di tutela assoluta rientra nei dieci metri di raggio dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta e adibita alle sole opere di presa ed alle infrastrutture di servizio.
- 2) La zona di rispetto ha un'estensione conforme alla specifica risultanza dello studio geologico. Entro tale fascia si applicano le direttive emanate con D.G.R. 10.04.03 n°. 7/12693.

Gli elementi significativi oggetto del presente articolo sono puntualmente identificati nelle tavole di Piano.

Relativamente agli ambiti di trasformazione ed in generale per i nuovi insediamenti debbono essere previste misure atte a favorire il risparmio idrico disponendo:

- L'adozione di sistemi di captazione filtro ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per gli eventuali usi diversi dal consumo umano.
- L'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo d'acqua.

In tema di Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), la tavola A4.2 del Documento di Piano costituisce, unitamente ai riscontri programmatico/previsionali desunti dal pari Documento, il substrato analitico/strumentale e direttivo/strategico di sviluppo infrastrutturale per avviare il Piano stesso inteso come "specificazione settoriale" (art. 38, 1° comma LR 12.12.2003 n° 36), ribadito nella funzione di "strumento integrativo" del Piano dei Servizi dallo specifico regolamento regionale 15.02.2010 n° 6, art. 3 3° comma, congruente altresì con le previsioni "degli altri elaborati del PGT".

Il PUGSS pertanto deve essere assoggettato a formazione procedimentale autonoma da parte degli uffici comunali e ad approvazione deliberata da atto consigliare.

Art. 29 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA

In attesa di approvazione di detto Piano comunale, si applica agli interventi edilizi la disciplina sovraordinata di settore ove prescrittiva.

Art. 30 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

a) Cabine di trasformazione

Il titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene conseguito alle seguenti condizioni speciali:

1. il volume delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia;
2. la superficie coperta delle cabine non è computata ai fini del rapporto di copertura;
3. le cabine possono essere costruite, con i dovuti accorgimenti di mitigazione di impatto paesistico, a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra non deve superare 3,50 mt salvo soglie maggiori imposte da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle suddette NTA;
4. le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL. PP. n°. 5980 del 30 dicembre 1970.

b) Elettrodotti

Gli **elettrodotti** sono una sorgente di campo elettromagnetico nella banda di frequenza cosiddetta ELF (dall'acronimo inglese Frequenze estremamente basse) e, in particolare, per le caratteristiche di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica in Italia, alla frequenza di 50Hz. A queste frequenze la componente elettrica e magnetica del campo possono essere considerate separatamente l'una dalle altre: il campo elettrico è generato dalla presenza di cariche elettriche o tensioni, mentre il campo magnetico è generato dalle correnti elettriche.

- La realizzazione delle linee elettriche obbligatoriamente interrate, rientra nella disciplina urbanistica regolata dall'art. 2 delle presenti norme.
- Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno riconosciuti titoli abilitativi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia con particolare riferimento alla Legge quadro 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla

protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 55 del 7 marzo 2001. Specifiche indicazioni sono state introdotte dal successivo decreto applicativo: D.P.C.M. 08/07/2003, pubblicato sulla G.U. 200 del 29 agosto 2003, che ha per titolo *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti"*.

Per la determinazione dell'impatto elettromagnetico delle linee ad alta tensione si applicano le equazioni 4.11 (campo magnetico) e 4.8 (campo elettrico) della norma CEI 211-4 con i valori di corrente che il gestore provvede a comunicare.

Al di fuori delle fasce di rispetto, calcolate ai sensi della norma CEI 106/11 e dell'art.6 del DPCM 8/7/2003, verrà garantito il raggiungimento degli obiettivi di qualità ai sensi dell'art. 4 del DPCM 8/7/2003; le aree gioco per l'infanzia, gli ambienti abitativi, gli ambienti scolastici, i luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore ed i nuovi insediamenti, dovranno essere previsti interamente al di fuori dalla fascia di rispetto dei 3 μ T e dei 5kV/m.

Art. 31 - AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE

Le antenne per telecomunicazioni e radiotelevisione sono sorgenti di campo elettromagnetico nell'intervallo di frequenze compreso tra 100kHz e 300GHz, vale a dire negli intervalli cosiddetti delle radiofrequenze e delle microonde. In questo caso la componente elettrica e magnetica del campo sono tra loro fortemente connesse e funzionali alle caratteristiche di emissione degli impianti.

Le norme materia sono, anche in questo caso, riferite alla Legge 22 febbraio 2001, n. 36 *"Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"* pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 55 del 7 marzo 2001, come successivamente specificata nel seguente decreto applicativo:

- D.P.C.M. 08/07/03 pubblicato sulla G.U.199 del 28 agosto 2003 *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 10 kHz e 300G."*