



COMUNE DI
INARZO
(Provincia di Varese)

P.G.T.
variante 2

PIANO DELLE REGOLE

Coordinatori ed estensori
della Variante 2:

Arch. Giuseppe Barra
Arch. Laura Meroni

Adottato:
Delibera C.C. n° del

Approvato:
Delibera C.C. n° del

Tavola:

PR DA 3

Norme Tecniche di Attuazione

Modifiche evidenziate a seguito osservazioni

Data:

Scala:





TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI



ART. 10. DISTANZE

Per le distanze tra i fabbricati, dai confini e dalle strade si applicano le disposizioni generali del Regolamento Edilizio, che si intendono recepite nel Piano delle Regole, nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano. Nelle norme relative ai diversi ambiti urbanistici possono essere indicate specifiche prescrizioni in merito al rispetto delle distanze da applicare per gli interventi che interessano tali ambiti.

~~La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade è disciplinata dal presente articolo e dalla disciplina edilizia del Regolamento Edilizio vigente.~~

~~La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato.~~

~~La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dalle presenti norme.~~

~~La distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.~~

~~Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i mt. 1,50. Non si tiene altresì conto per gli edifici esistenti del cappotto esterno realizzato con materiali isolanti applicati sulle pareti esistenti ai fini della coibentazione termica dell'edificio, secondo quanto previsto dal D.lgs 115/2008 e ss.m.~~



~~10.1 DISTANZE TRA I FABBRICATI (D.F.)~~

~~Per gli interventi sugli edifici esistenti di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, è ammesso il mantenimento delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.~~

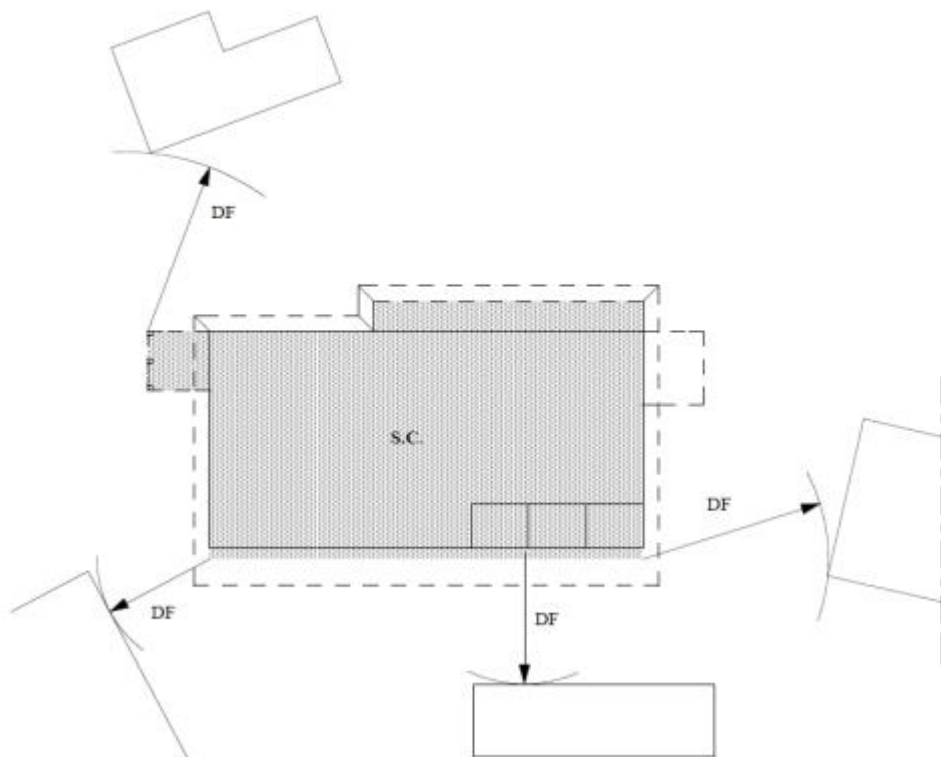
~~Per gli interventi di ampliamento (ivi compreso il sopralzo), di sostituzione e di nuova costruzione è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m. 10,00.~~

~~Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di piani attuativi, fatta eccezione per i confini dell'area oggetto di intervento unitario, e purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.~~

~~È ammessa a confine, la costruzione degli edifici accessori pertinenziali al fabbricato principale, così come definiti al punto 7.2.5 delle presenti norme, con altezza massima d'ingombro (quota terreno naturale – estradosso del punto più alto della copertura) non superiore a mt. 2,50; nel caso di edifici accessori realizzati a confine con copertura a falde inclinate l'altezza massima al colmo non potrà essere superiore a mt. 2,90, mantenendo comunque una quota di imposta della copertura non superiore a 2,50 mt. dalla quota del terreno naturale al piede del fabbricato, o del terreno confinante in corrispondenza del limite di proprietà se più basso.~~

~~Si prescrive una distanza minima di 3,00 mt. tra gli accessori ed i fabbricati principali; è comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza.~~

DF >= x Distanza minima prescritta per ciascuna Zona





~~10.2 DISTANZA DEI FABBRICATI DAL CIGLIO STRADALE (D.S.)~~

~~Per i fabbricati, o porzioni di essi prospicienti strade pubbliche si prescrivono le distanze minime dal ciglio stradale di cui ai successivi punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5.~~

~~Ai fini dell'applicazione della presente norma, la definizione del ciglio stradale è quella di cui all'art.....~~

~~10.2.1~~

~~Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico, può essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il ciglio stradale se inferiore a 5 mt.; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT o, in mancanza, quello esistente sullo stesso lato della strada nell'ambito del medesimo isolato.~~

~~10.2.2~~

~~All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione negli altri ambiti del tessuto consolidato ad eccezione di quanto stabilito al comma 2.1 del presente articolo, (non esclusivamente pedonali o ciclabili) la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m.5, salva maggiore profondità della fascia di rispetto o di allineamento eventualmente indicata sulla tavola di azionamento e salvo i casi di costruzione in aderenza all'edificio esistente nei quali è ammessa una distanza dalla strada non inferiore a quella dell'edificio esistente; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti nell'ambito del medesimo isolato sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m.5, la nuova costruzione potrà rispettare detta diversa distanza al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati.~~

~~Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.~~

~~Nel caso di preesistenza prevalente di fabbricati residenziali già allineati, ed in caso di ampliamento di edifici esistenti, al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati, nel caso in cui gli interventi edilizi non costituiscano criticità per la viabilità esistente e gli allargamenti previsti, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata in base a tale allineamento, in deroga alle norme del presente punto.~~

~~10.2.3~~

~~Nelle zone esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali e ciclabili) deve essere pari:~~

- ~~a. a m. 5,00, per strade di larghezza prevista inferiore a m. 7,50;~~
- ~~b. a m. 7,50, per strade di larghezza prevista da m. 7,50 a 15,00;~~
- ~~c. a m. 10,00, per strade di larghezza prevista superiore a m. 15,00;~~

~~salvo maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di azionamento.~~

~~Per gli interventi di sopralzo degli edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.~~



~~Nel caso di preesistenza prevalente di fabbricati residenziali già allineati, ed in caso di ampliamento di edifici esistenti, al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati, nel caso in cui gli interventi edilizi non costituiscano criticità per la viabilità esistente e gli allargamenti previsti, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata in base a tale allineamento, in deroga alle norme del presente punto.~~

~~10.2.4~~

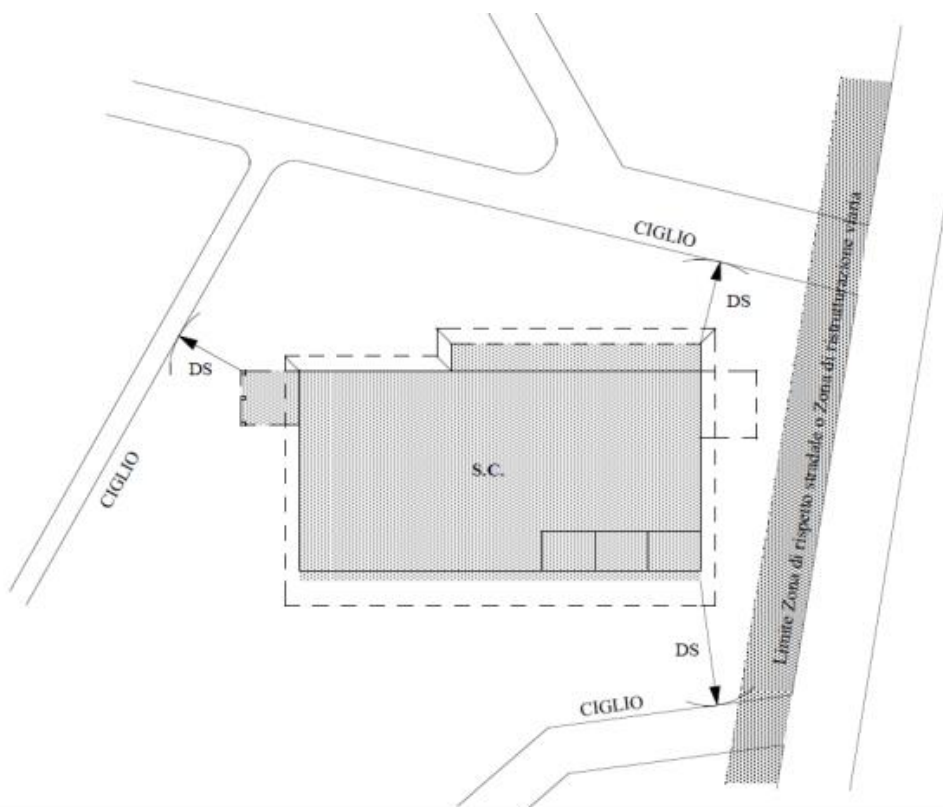
~~Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni della tavola di azionamento e sulle precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.~~

~~10.2.5~~

~~Per gli impianti tecnologici legati all'adduzione dei servizi (quali Elettrico e Gas) non si applicano le norme che precedono. Sono comunque tassative le norme dettate dal Codice della Strada.~~

~~10.2.6~~

~~In caso di formazione recinzione fronte strada (sia all'interno che all'esterno del TUC), il posizionamento della stessa, qualora in prosecuzione di arretramenti consolidati, dovrà seguire tali allineamenti, ciò pur mantenendo salva la distanza del fabbricato dal ciglio strada per come definita ai punti precedenti. In caso di presenza di "fascia" di rispetto stradale individuata nella tavola di azionamento, l'arretramento della recinzione dovrà seguirne il limite interno~~





~~10.3 DISTANZE DEI FABBRICATI DA CONFINI DI PROPRIETÀ E TRA AMBITI DI ZONA (DC)~~

~~10.3.1~~

~~Le distanze minime dei fabbricati, o porzioni di esse, dai confini di proprietà sono definite dalle norme relative allo specifico ambito di intervento, si applicano comunque le disposizioni generali di cui al presente articolo.~~

~~10.3.2.~~

~~Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quella minima di zona in caso di piano urbanistico attuativo limitatamente ai confini ricadenti all'interno del piano, mentre non sono consentite riduzioni di distanza rispetto ai confini esterni o perimetrali del piano.~~

~~10.3.3~~

~~Gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi, nei seguenti casi:~~

- ~~a. in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti, ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;~~
- ~~b. ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine esclusivamente in corrispondenza del fabbricato esistente;~~
- ~~c. ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire o di progetto unitario;~~

~~10.3.4~~

~~Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il confine di proprietà; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT, con l'osservanza delle distanze minime stabilite dal codice civile. E' ammessa la realizzazione a confine di proprietà in caso di intervento soggetto a piano attuativo, o nei casi in cui norme specifiche d'intervento prevedano un allineamento planimetrico che comporta distanze inferiori~~

~~10.3.5~~

~~Per gli impianti tecnologici legati all'adduzione dei servizi (quali Elettrico e Gas) non si applicano le norme che precedono. Sono comunque tassative le norme dettate dal Codice della Strada.~~

~~10.3.6~~

~~E' ammessa la costruzione a confine di proprietà dei pergolati e degli edifici accessori, questi ultimi che abbiano l'altezza massima di ingombro (quota terreno naturale – estradosso del punto più alto della copertura) non superiore a m. 3,00., con altezza media interna non superiore a m. 2,50, nei seguenti casi:~~

- ~~• in aderenza a pareti non finestrate di un fabbricato esistente a confine sulla proprietà confinante~~
- ~~• in caso di intervento congiunto tra le due proprietà con progetto unitario che preveda la realizzazione di edifici accessori a confine in aderenza, realizzati anche in tempi differenti.~~
- ~~• In caso di accordo tra le due proprietà~~



~~E' inoltre ammessa la costruzione a confine in caso di esistenza di muro di contenimento del terreno, cui il fabbricato accessorio si addossa, in tale caso il fabbricato accessorio non potrà avere altezza superiore al dislivello naturale del terreno~~

~~Negli altri casi, deve essere rispettata la distanza di m. 5,00 dal confine.~~

~~Gli edifici accessori devono inoltre rispettare:~~

- ~~a) le distanze minime dai cigli stradali fissate dal precedente punto 2 per i fabbricati principali~~
- ~~b) la distanza minima di m. 3,00 dal fabbricato principale, oppure essere eseguiti in aderenza~~

~~10.3.7~~

~~Il confine che divide le zone del tessuto urbano residenziali, produttive o commerciali, agricole rispetto a quelle destinate ai servizi pubblici o ad uso pubblico si intende, ai fini del presente articolo, come confine di proprietà; in relazione ad esso non si applicano le disposizioni relative alla possibilità di costruzione a confine. Ai fini del presente articolo si considera altresì confine la linea di divisione tra ambiti a destinazione produttiva rispetto a quelle a destinazione residenziale e terziaria, commerciale, ancorché ricadente all'interno di una medesima proprietà.~~

~~Le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di mt. 3,00 dal confine di zona che divide una zona del tessuto urbano (residenziale, produttiva o terziaria) dalle zone extraurbane (agricole, boschive o naturali), anche se facenti parte del medesimo mappale o della medesima proprietà.~~



10.4 RECINZIONI

Gli spazi di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni.

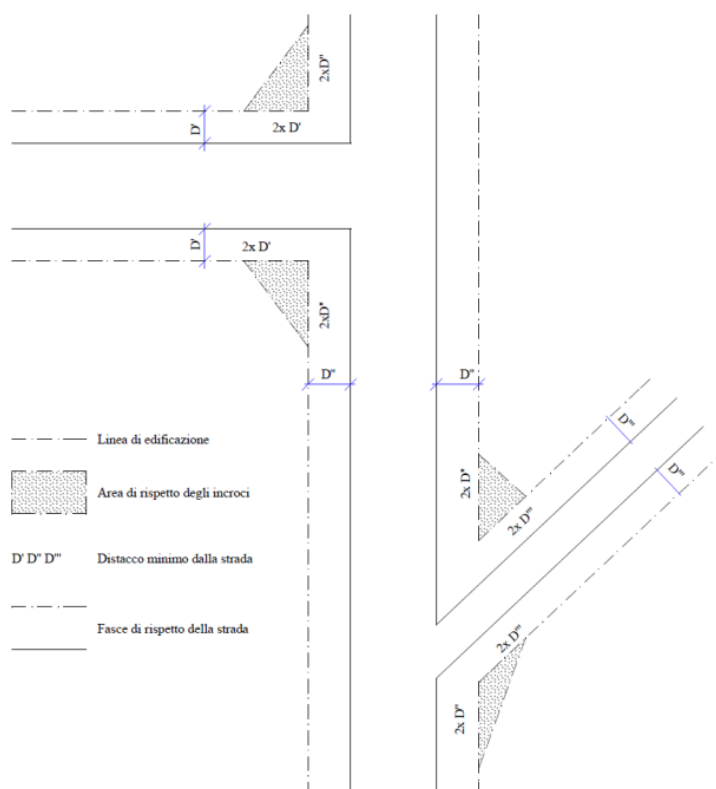
10.4.1

Le recinzioni sono, di norma, consentite a delimitazione di aree di pertinenza a costruzioni esistenti o previste. Le recinzioni in genere devono essere realizzate in modo da permettere la più ampia visibilità da e verso gli spazi pubblici con i seguenti requisiti:

- altezza massima da piano di spiccato, non superiore a mt. 2,00, eventuale zoccolatura piena non più alta di cm 50, da realizzare in pietra a vista, in mattoni a vista o in altro materiale intonacato, compresa nell'altezza totale di mt. 2,00; la zoccolatura è consentita di altezza superiore a cm 50 solo per esigenze documentate di contenimento del terreno naturale;
- l'uso di reti metalliche è consentito solo se le stesse sono inserite in siepi sempreverdi;
- le recinzioni realizzate con siepi naturali, che non superino l'altezza massima di mt. 2,00;
- per attività diverse dalla residenza, possono essere previste recinzioni di tipo pieno fra lotti confinanti, con un'altezza massima di ml. 2.50 a partire da ml. 5.00 dal ciglio stradale, fermo restando l'obbligo di recinzioni trasparenti, di cui in precedenza, su spazi pubblici o di uso pubblico;
- è fatto divieto di pannelli prefabbricati in cemento.

In corrispondenza di spazi pubblici le recinzioni lungo i cigli stradali devono essere realizzate secondo i punti fissi assegnati dal Comune.

In corrispondenza dell'angolo formato da due strade pubbliche e non, anche se a fondo cieco, su sedime di proprietà le recinzioni devono essere realizzate garantendo un arretramento rispetto all'incrocio idoneo a garantire adeguata visibilità, ; diverse prescrizioni in aumento rispetto a tale schema, possono essere dettate dal Comune per particolari casi di interesse viabilistico.





10.4.2

Lungo tutte le strade (comprese quelle private aperte al pubblico transito) esterne alla zona A, e di sezione inferiore a mt. 6,00, la recinzione deve rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dalla mezzeria stradale esistente, salvo diverse e più restrittive prescrizioni in base alla classificazione della strada ed al relativo calibro così come definito in applicazione al Codice della Strada o a prescrizioni normative e legislative sovraordinate.

In corrispondenza di strade vicinali o consortili, le recinzioni devono essere poste ad una distanza dalla mezzeria delle strade non inferiore a ml. 3.00 e sempre secondo i punti fissi assegnati dal Comune

10.4.3

Nelle zone agricole e boschive le recinzioni sono consentite solo per l'abitazione e le pertinenze della stessa e possono essere costituite da siepi e/o rete metallica con fondazione interrata e/o altri elementi trasparenti con fondazione interrata che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio, come meglio definito nelle norme specifiche dei relativi ambiti.

Le recinzioni dei fondi agricoli o boschivi sono vietate salvo quelle dettate da esigenze di allevamento al pascolo; in tali casi queste dovranno essere esclusivamente realizzate in legno, o con elementi naturali (siepi, filari ecc...) o con l'utilizzo di materiali e tecniche similari.

10.4.4

Nelle aree del centro storico e dei nuclei di antica formazione le recinzioni sono consentite solo per delimitare le aree di proprietà di singoli edifici isolati o delle aree di pertinenza verso le aree agricole o verso gli altri ambiti del TUC confinanti. Non sono ammesse recinzioni che suddividono le corti ed i cortili o che interrompono l'unitarietà degli spazi liberi su cui affacciano sistemi di edifici di interesse storico architettonico. Non sono altresì ammesse recinzioni nelle aree residuali di pertinenza di edifici di interesse storico che si frappongono tra le cortine edilizie e le strade pubbliche.

La realizzazione di nuove recinzioni dovrà essere consona, per quanto concerne tipologie e materiali, al contesto storico architettonico degli edifici circostanti. E' ammessa pertanto l'uso di rete metallica a maglie solo per la delimitazione di aree quali orti e prati che siano collocati in aree marginali del tessuto edificato storico, che non abbiano interferenza visiva con gli spazi pubblici e con gli spazi collettivi del centro storico quali le corti o gli spazi comuni degli edifici, rappresentando elementi di disturbo nella percezione paesistica dell'edificato di valenza storica e architettonica.

Nel caso di utilizzo di parapetti e ringhiere metalliche le stesse dovranno avere un disegno che richiama le forme storiche e tradizionali delle recinzioni in ferro battuto, e avere caratteri di finitura coerenti con tali tipologie.



10.5 ACCESSI CARRAI E PEDONALI

Gli accessi carrai delle proprietà con sbocco su vie pubbliche o di pubblico passaggio, dovranno essere realizzate con le seguenti caratteristiche:

- l'accesso carraio dovrà essere costruito in modo da rendere agevole sia l'ingresso che l'uscita dei mezzi di trasporto, e realizzati con sbocco allargato verso la sede stradale, con lati obliqui aventi un angolo preferibilmente di 45°;
- l'accesso carraio dovrà avere larghezza minima netta di passaggio di ml. 3,00;
- I cancelli di chiusura potranno essere del tipo ad ante, con apertura verso l'interno della proprietà oppure a scorrimento;
- per le nuove costruzioni in ambiti residenziali il cancello di chiusura dovrà essere posato con un arretramento di ml. 4,50 dal filo recinzione. In caso di accertata e documentata impossibilità al rispetto di tale distanza (particolari conformazioni del lotto, etc.), su parere favorevole del Responsabile del Servizio Tecnico e dell'Ufficio di Vigilanza, la stessa potrà essere ridotta, a condizione che vengano installati dispositivi automatizzati di apertura;
- per le nuove costruzioni in ambiti produttivi il cancello di chiusura dovrà essere posato con un arretramento dal filo recinzione sufficiente ad evitare l'ingombro degli automezzi sulla carreggiata. In caso di accertata e documentata impossibilità al rispetto di tale distanza (particolari conformazioni del lotto, etc.), su parere favorevole del Responsabile del Servizio Tecnico e dell'Ufficio di Vigilanza, la stessa potrà essere ridotta, a condizione che le condizioni viarie lo consentano senza pregiudizio per la sicurezza stradale (calibro della strada, visibilità ecc.);
- Resta comunque vietata la posa di cancelli a filo strada;
- Il cancello di chiusura degli accessi pedonali dovrà essere posato con un arretramento minimo di ml. 1,50 dal filo strada;

In considerazione delle specifiche condizioni del tessuto insediativo del centro storico sono ammesse deroghe alle specifiche sopraindicate relative alle caratteristiche degli accessi carrai per gli interventi che comportano la nuova realizzazione di accessi o la modifica degli esistenti. Tali deroghe sono subordinate alla dimostrazione dell'impossibilità del rispetto delle presenti prescrizioni o in relazione ad un migliore inserimento paesaggistico e funzionale che può essere perseguito con soluzioni alternative senza che ciò pregiudichi la sicurezza stradale.



TITOLO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI



ART. 21 – AREE SCOPERTE PRIVATE PERTINENZA EDIFICI: CORTILI, GIARDINI E SPAZI LIBERI

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc.). Tali aree dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante.

Cortili, viali e percorsi di accesso nonché aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati; tali pavimentazioni dovranno essere realizzata con materiali tradizionale quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra.

Nei cortili e nelle aree scoperte non inserite in comparti architettonici di particolare valenza storica è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamo per forma, colori e finitura dei materiali le pavimentazioni tradizionali. Per le aree già pavimentate con materiali non ammessi si prescrive la sostituzione ed il ripristino in forma tradizionale.

Le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio, dovranno essere conservate nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

Nelle aree libere del centro storico che non siano cortili di complessi di edifici o giardini di pertinenza di ville storiche, è ammessa la realizzazione di autorimesse, nel limite max di 30 mq. per edificio secondo le prescrizioni dell'abaco.

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno [delle aree](#) di corte e nei giardini di pertinenza degli edifici di pregio storico-architettonico, [consentendo ai fini della delimitazione delle aree di proprietà solo](#) nei giardini di pertinenza degli edifici di pregio se non mediante l'uso di siepi e di elementi vegetali di altezza non superiore a 1,50 m., le recinzioni esistenti dovranno essere eliminate. [E' ammessa la realizzazione delle recinzioni nelle aree a verde di pertinenza degli edifici del centro storico che non si configurino quali aree di corte delimitate da edifici e che fungono da disimpegno degli stessi](#) E' ammessa la realizzazione di recinzioni lungo il fronte strada, nel rispetto degli allineamenti esistenti, purchè non pregiudichino l'efficienza viabilistica e la sicurezza stradale, facendo ricorso all'uso di tipologie consone con il contesto storico e riferibili alle specifiche del repertorio degli interventi ammessi (PdR CS 10)

. E' ammessa la realizzazione di recinzioni lungo il fronte strada, nel rispetto degli allineamenti esistenti, purchè non pregiudichino l'efficienza viabilistica e la sicurezza stradale, facendo ricorso all'uso di tipologie consone con il contesto storico e riferibili alle specifiche del repertorio degli interventi ammessi (PdR CS 10)

21.1. - Aree verdi private: parchi, giardini ed orti

Per le aree a verde di particolare pregio, parchi e giardini privati costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico, si prescrive la conservazione degli elementi morfologici, nelle forme e nello stile tradizionale in cui risultano realizzati; si prescrive inoltre il mantenimento degli elementi costruttivi, di arredo e di finitura originari o tradizionali e la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

Dovranno essere inoltre in genere conservati le alberature di alto fusto e la vegetazione arbustiva esistente all'interno delle aree verdi costituita da essenze autoctone o da piante ornamentali.

Sono altresì considerate tra le aree scoperte private di pertinenza degli edifici, le aree a verde (parchi, giardini e orti) nonché le altre aree libere, all'interno di queste aree la pavimentazione dovrà essere limitata alla realizzazione di percorsi, aree di sosta, ecc.



38 EDIFICI NON AGRICOLI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI

38.1 TRASFORMAZIONE DI EDIFICI AGRICOLI IN RESIDENZIALI

L'eventuale trasformazione d'uso da agricolo a residenziale è assentibile, limitatamente agli edifici agricoli dismessi, per i quali l'attività agricola sia cessata prima dell'entrata in vigore della presente variante di PGT, per gli stessi edifici ricadenti in aree servite da pubblica fognatura o che ne prevedano la realizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato che, mediante la convenzione, stabilisca la quota di aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare come quantificata nel Piano dei Servizi e le opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La trasformazione d'uso di cui al comma precedente è ammessa per gli edifici già destinati all'abitazione del coltivatore ed è inoltre ammesso il recupero ed il riuso ai fini abitativi degli accessori rurali dismessi e non più utilizzati ai fini agricoli aventi caratteri di fabbricati in muratura chiusi per almeno tre lati, censiti al catasto urbano, fatte salve le prescrizioni riportate nel decreto legislativo 24 gennaio 2004, n. 42, purché gli interventi di recupero avvengano nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie e non prevedano modifiche alla sagoma originaria. Il recupero di tali fabbricati non potrà comunque dar luogo a nuovi insediamenti isolati, con un numero maggiore di 2 unità abitative residenziali stabili. Qualora la dimensione dell'intervento comporti – invece - un maggior numero di unità abitative, le superfici e gli alloggi eccedenti i due dovranno essere destinati ad attività ricettive.

Per gli interventi di recupero dei fabbricati con trasformazione ai fini abitativi che perseguano gli obiettivi di rigenerazione urbana, ai sensi della L.R. 18/2019 nel rispetto dei criteri definiti dalla deliberazione del consiglio comunale relativa all'incremento della capacità edificatoria, è ammesso l'incremento del 10% della superficie lorda esistente.

Le recinzioni delle aree di pertinenza delle abitazioni sono ammesse solo con siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata e dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio. Per gli edifici residenziali la superficie recintata non potrà essere superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio.

[Per le recinzioni di edifici che ricadono nelle aree agricole afferenti alla rete ecologica provinciale \(REP\) le recinzioni saranno ammesse solo per le aree di stretta pertinenza dell'edificio utilizzato a tal fine i seguenti criteri:](#)

- [non dovranno ridurre la funzionalità ecologica delle aree](#)
- [non dovranno creare episodi di frammentazione nelle aree afferenti al progetto di REP](#)



TITOLO III

SERVIZI ED INFRASTRUTTURE



ART.45. AREE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

Le aree destinate ad attrezzature e servizi di pubblica utilità hanno come destinazione d'uso una specifica attività di interesse pubblico; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificamente indicate negli elaborati costitutivi il PGT.

Le specifiche destinazioni riportate sulle tavole di PGT per ogni singola area hanno valore programmatico, a meno dei casi espressamente individuati come vincolanti.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti dalle presenti norme.

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi o altri atti di programmazione negoziata, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.

Nelle aree destinate dal PGT alla realizzazione di nuovi servizi è consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature ed edifici, in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Di norma l'utilizzazione delle aree è attuata dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti mediante intervento diretto, previa approvazione di apposito progetto esecutivo da parte dell'organo comunale preposto. E' comunque ammessa, in forza della vigente legislazione, l'intervento diretto da parte del privato per la realizzazione delle opere, mediante apposita convenzione, in forza di obblighi nei confronti dell'A.C. per opere di urbanizzazione secondaria connesse a nuovi insediamenti nel territorio comunale, o mediante altre forme di partenariato pubblico-privato.

L'intervento di soggetti privati, alla realizzazione delle opere, è comunque subordinato all'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'organo comunale preposto unitamente ad una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, che garantisca la destinazione vincolante di zona, l'utilizzazione pubblica e sociale delle opere stesse, nonché le modalità di controllo della Pubblica Amministrazione nella gestione dei servizi e le sanzioni per le inosservanze. La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fidejussorie.

La funzione pubblica o di uso pubblico è soddisfatta dalla presenza dell'Operatore Pubblico oppure dagli Enti istituzionalmente competenti per la specifica funzione.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi di manutenzione, di risanamento conservativo di ristrutturazione, e di ampliamento, finalizzati a garantire l'adeguamento delle strutture per le funzioni e le attività di servizio ospitate.

Gli interventi minori di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, manutenzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti limitati degli edifici (non superiori al 20% della s.l.p. esistente) connessi alle attività di servizio già in essere, potranno essere realizzati mediante semplice DIA, o permesso di costruire, non assoggettati alla preventiva approvazione da parte dell'organo comunale preposto.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.



45.1 AREE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE DESTINATI ALLA RESIDENZA

I servizi e le attrezzature destinate alla residenza, da realizzare contestualmente ai nuovi insediamenti e/o in relazione al soddisfacimento del fabbisogno pregresso, sono indicativamente classificati secondo le seguenti categorie, considerato comunque che, il cambio di destinazione delle strutture pubbliche di proprietà comunale, individuate dall'elaborato PS 1 quali servizi per l'istruzione e attrezzature di interesse comune, è sempre ammesso e non costituisce variante urbanistica.

a) Servizi per l'istruzione (I)

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

b) Attrezzature di interesse comune (pubblici o convenzionati)

Comprendo le seguenti tipologie di servizi:

1) Servizi di interesse Comune (IC)

partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e altre (Pubblica Amministrazione, Strutture per la protezione civile, Centri culturali, sociali ed assistenziali, Edifici che ospitano attrezzature per la sicurezza, Alberghi per la gioventù, ecc.).

2) Luoghi di culto (LC)

Sono destinate alle attrezzature religiose (edifici di culto, opere parrocchiali di carattere ricreativo, ecc.). La realizzazione di **edifici di culto** è ammessa esclusivamente nelle aree espressamente destinate ai luoghi di culto (LC) individuate nella cartografia del Piano dei Servizi. Gli interventi ammessi sono disciplinati al successivo art. 45.4. ~~In tali aree è consentita, mediante Permesso di costruire, la realizzazione degli edifici per il culto, per la residenza del personale addetto, e delle attrezzature connesse all'attività educativa, religiosa e di culto.~~

3) Servizi educativi (SE)

Sono destinate alle attrezzature connesse all'attività educativa e ricreativa..

d) Spazi verdi ed attrezzature per lo sport

Comprendo le seguenti tipologie di servizi:

4) Verde pubblico (Sport)

Sono destinate ad aree di verde pubblico attrezzato fruibile ai fini ricreativi.

In tali aree possono essere realizzate attrezzature atte allo svago ed al gioco nonché attività complementari adibite alla ristorazione, all'intrattenimento ed allo svago. La realizzazione di tali ulteriori attrezzature o servizi, anche a gestione privata, quali chioschi, dovrà essere contemplata all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa (piani particolareggiati) o dei progetti delle opere pubbliche da approvarsi secondo le procedure di legge.

5) Attrezzature sportive (Sport)

Sono destinate agli impianti sportivi e ricreativi coperti e scoperti e ai relativi servizi. Nell'ambito delle zone destinate ad attrezzature sportive è ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità ai programmi di intervento comunali.



In ogni caso la realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

Rc = 20%

H = m. 10 per le coperture di impianti sportivi, m. 8,50 in tutti gli altri casi

La copertura stagionale degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

f) Zone per i parcheggi pubblici (P) (pubblici o convenzionati)

Sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico e comprendono parcheggi di superficie, multipiano interrati o fuori terra. Sono inoltre comprese le sistemazioni a verde di tali aree che dovranno peraltro prevedere opportune piantumazioni con alberi di alto fusto.

Il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di un'area a verde e parcheggio individuato con la sigla SP 2 (area a verde a servizio del centro cittadino) sull'elaborato PS 2 - Servizi in Progetto – che insieme all'area SP 1 costituisce l'ampliamento della zona per servizi esistente P5 considerata quale struttura di attestazione e parcheggio per la fruizione dei percorsi di visita alla Riserva naturale della Palude Brabbia. La realizzazione di un nuovo parcheggio nell'area SP 2 è subordinata alla realizzazione di un nuovo e più ampio centro visite alla Riserva naturale.

45.2 SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Pur non rientrando tra i Comuni che hanno l'obbligo di prevedere la realizzazione di servizi ed attrezzature finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno di interesse sovracomunale, parte del territorio comunale, all'interno del territorio comunale ricade parte dell'area di proprietà pubblica relativa all'ambito dell'ex cava Maj oggetto di un intervento di recupero, condiviso con il Comune di Bodio Lomnago, che ha portato alla rinaturalizzazione dell'area resa fruibile attraverso percorsi pedonali.

L'area di proprietà pubblica e di interesse collettivo potrà essere valorizzata con percorsi didattici e attrezzature ricreative compatibili con l'ambiente naturale, all'interno di un progetto unitario con il Comune di Bodio Lomnago, nel rispetto della convenzione stipulata per il recupero dell'area e la sua gestione.

45.3 AREE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO DESTINATI ALLA ATTIVITA' ECONOMICHE

Sono così definite le aree destinate alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o da realizzare, al servizio degli insediamenti destinati alle attività economiche, come stabiliti dall'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

La dotazione minima di aree da cedere e/o monetizzare per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati alle funzioni produttive, negli interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, non dovranno



essere inferiori al 10% della s.l.p. insediabile. Dovrà essere destinato a parcheggio una quota non inferiore al 50% della dotazione minima, che non potrà essere di norma monetizzata.

La dotazione minima di aree da cedere e/o monetizzare per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati alle funzioni turistico ricettive, negli interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, non dovranno essere inferiori al 100% della s.l.p. insediabile. Dovrà essere destinato a parcheggio una quota non inferiore al 50% della dotazione minima, che non potrà essere di norma monetizzata

La dotazione minima di aree da cedere e/o monetizzare per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati alle funzioni commerciali, negli interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, è indicata all'art. 4.3, in funzione della differente tipologia di attività commerciale.

45.4. ATTREZZATURE RELIGIOSE DI INTERESSE COMUNE (LC) E SERVIZI EDUCATIVI (SE) CORRELATI ALLE ATTREZZATURE DI INTERESSE RELIGIOSO (PUBBLICI O CONVENZIONATI).

Le aree e le attrezzature identificate con la sigla LC, sono destinate alle attrezzature religiose (edifici di culto, residenza per gli operatori religiosi e del personale addetto ecc.). All'interno dell'ambito LC 1 sono peraltro presenti aree ed edifici destinati a servizi educativi di natura privata ma di interesse pubblico o collettivo, considerando come tali le attrezzature di interesse sociale, assistenziale e sanitario (oratori e strutture educative connesse alle strutture religiose, case di riposo e centri diurni, case di cura, ambulatori, strutture sanitarie, ospedali ecc.).

Nelle aree individuate dalla cartografia del Piano dei Servizi con le sigle LC e SE è consentita, oltre alla conservazione degli edifici di culto esistenti alla data di adozione del presente PGT, la realizzazione di attrezzature destinate alla residenza del personale addetto, nonché alle attrezzature di interesse sociale, educativo, assistenziale e sanitario. All'interno degli ambiti classificati come Attrezzature Religiose LC 1 è fatta salva la presenza di funzioni private esistenti, regolarmente autorizzate, e compresenti con le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi. Nelle aree ed edifici che ospitano attrezzature di interesse comune per servizi religiosi è ammessa la presenza di funzioni residenziali, private, purchè non prevalenti rispetto alle attrezzature religiose.

Per gli edifici di culto non sono stabiliti parametri edificatori.

Sugli edifici esistenti destinati alle attrezzature e servizi di interesse sociale, educativo, assistenziale e sanitario, sono ammessi interventi di natura manutentiva, di ristrutturazione nonché di ampliamento non superiore al 20% della Slp esistente in relazione alle esigenze funzionali dell'edificio, previa presentazione ed approvazione di specifico progetto. Per tali edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso nel limite delle destinazioni per servizi di cui sopra, compresa la residenza per il personale addetto nonché la residenza di natura socio-assistenziale.



TITOLO IV

ZONE A VINCOLO SPECIALE



ART. 51. RETE ECOLOGICA

51.1 INDIRIZZI GENERALI PER LA RETE ECOLOGICA

Si definisce “*rete ecologica*” un insieme polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambientali agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, gangli primari e secondari, zone perturbane ed extraurbane. Nel caso in esame, la matrice naturale primaria risulta completamente compresa nell’ambito territoriale, della Riserva Naturale del Lago di Biandronno, della rive del Lago e delle relative Alnete e pertanto normata dal Piano di gestione dei relativi SIC/ZPS.

Costituisce “*ecosistema*” l’insieme degli elementi fisico-biologici che concorrono a creare specifiche unità naturali (unità ecosistemiche), tra cui figurano i boschi, i filari, le zone umide.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica sono i seguenti:

- Matrice primaria della Riserva Naturale della Palude Brabbia;
- Matrice primaria della Zona a Protezione Speciale del Lago di Varese nell’area dei Comuni contermini;
- Core Areas di livello primo e secondo
- Corridoi ecologici;
- Corsi d’acqua minori da riqualificare ai fini polivalenti;
- Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica.

Detti elementi sono parte della rete ecologica individuata dal P.T.C.P. sull’area vasta come progetto strategico paesistico-territoriale di livello sovracomunale.

Il PGT in sintonia con quanto prescritto dal PTCP persegue attraverso la rete ecologica comunale i seguenti obiettivi:

- a. Riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
- b. Riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento della capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
- c. Miglioramento dell’ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
- d. Miglioramento della qualità paesistica.

Per la realizzazione della rete ecologica si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a. I progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- b. le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

Il presente P.G.T. recepisce i contenuti del progetto di rete ecologica di livello provinciale, nonché le previsioni per la realizzazione di un corridoio ecologico di connessione tra il Parco del Ticino ed il Parco del Campo dei Fiori promosso dalla Provincia di Varese che interessa il territorio comunale di Inarzo, prevalentemente per quanto concerne l’area primaria fonte di biodiversità relativa alla torbiera della Palude Brabbia ed alle fasce circostanti tra la torbiera e l’abitato. Per gli interventi che interessano le aree comprese entro la fascia del corridoi, come individuato dalla Delibera di Giunta Provinciale n. 56 del 5/03/2013, si applicano le disposizioni relative alla valutazione di incidenza



come definite nel documento tecnico allegato alla suddetta delibera “Criteri per l’applicazione della procedura di esclusione dalla valutazione di incidenza e dalle procedure di valutazione di incidenza semplificata per interventi di limitata entità interessanti la rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino” .

51.2 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

La rete ecologica provinciale è stata recepita ed integrata a scala locale mediante l’individuazione dei corridoi sia di scala territoriale che locale, come è stato evidenziato nei relativi elaborati, in stretta relazione con gli ambiti agricoli di interesse ambientale e paesistico regolati dalle presenti norme.

Sulla tavola della disciplina delle aree urbane sono inoltre individuate le aree verdi con particolare valenza ecologica e paesaggistica. Tali aree non edificate di carattere naturale o semi-naturale rappresentano elementi di continuità e di penetrazione della rete ecologica nelle aree del tessuto urbano, sia a tutela dei corsi d’acqua che di alcune aree a verde in ambito urbano. Il piano prescrive interventi finalizzati alla loro conservazione, riconoscendone la particolare valenza ecologica e paesaggistica.

Gli interventi nella suddetta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali delle aree.

Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato rappresentano la connessione tra le aree agricole e boschive e le aree naturali della torbiera.

In queste zone di interesse ambientale e paesistico sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità purché correttamente inseriti nell’ambiente anche mediante l’uso di opere di mitigazione a verde;
- la realizzazione di percorsi ciclabile e pedonali;
- la realizzazione di elementi di mascheratura e protezione realizzati con strutture vegetali ed elementi naturali di separazione verso gli insediamenti urbani circostanti e la viabilità;

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con le finalità di:

- recuperare e mantenere intatte le realtà colturali presenti;
- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi;
- conservare i fossi e le aree umide presenti all’interno di queste aree

Tra le aree di particolare interesse caratterizzate dalla presenza dei corsi d’acqua è da considerare quella del torrente Fe’ che raccoglie i rii che dalle pendici collinari scendono verso l’abitato e, attraversando l’area urbana, li conduce alla zona palustre. Il piano individua tale elemento come meritevole di valorizzazione in quanto ambito di tutela del corso d’acqua comprendente:

- l’alveo del corso d’acqua;
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell’habitat fluviale
- altre aree di transizione tra il corso d’acqua e le zone edificate considerate quali aree di rispetto del corso d’acqua e delle sue aree di pertinenza

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi sull’ecosistema fluviale e sull’habitat naturale che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, anche nelle aree circostanti, nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio fluviale.



Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico.

In tali ambiti è vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio connesse)

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Tra le aree destinate alle attività agricole e l'alveo dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

[I percorsi ambientali che ricadono all'interno delle aree interessate dalla Rete Ecologica Comunale dovranno mantenersi, ove possibile, ai margini delle aree naturali, evitando la frammentazione delle stesse o che ne compromettano la piena funzionalità ecologica. Si dovranno privilegiare pavimentazioni di tipo permeabile. Ove possibile i percorsi dovranno essere attrezzati con fasce tampone verdi, costituite da specie arboree/arbustive autoctone, con funzioni di protezione per la fauna.](#)

51.3 CORRIDOI ECOLOGICI

Nella tavola del Piano dei Servizi sono indicati i "corridoi ecologici". Si definiscono "corridoi ecologici" quelle fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

L'indirizzo del PGT è il seguente: favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

Il presente PGT individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione.



Nella tavola del Piano sono indicati con apposito segno grafico le *interferenze delle reti infrastrutturali di nuova previsione con la rete ecologica*, in particolare con i corridoi ecologici; il progetto di dette nuove reti infrastrutturali dovrà essere sottoposto a specifica valutazione di incidenza e garantire con idonee misure la salvaguardia della continuità dei varchi.

51.4 VARCHI DA PRESERVARE E IN CUI REALIZZARE INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DELLA CONNETTIVITÀ DELLA RETE ECOLOGICA

Nella tavola del Piano sono indicati i “*varchi*” in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l’andamento dell’espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

Al fine di preservare la continuità e funzionalità dei varchi ecologici e non pregiudicare la funzionalità del progetto di rete ecologica provinciale, il PGT mira ad evitare la saldatura dell’edificato e a riequipaggiare, con vegetazione autoctona, tali zone.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell’urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tali da garantire la continuità del corridoio ecologico. È pertanto vietata ogni edificazione in tali aree, anche se a scopo agricolo;
- b. nell’ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.



TITOLO IV

PIANO PAESISTICO COMUNALE



ART. 58 TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO FLUVIALE

Sono quelle interessate dai corsi d'acqua e dalle relative aree di pertinenza fluviale, rientrante nell'elenco di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche di cui al Testo Unico n°1775/1933.

Gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua e del paesaggio fluviale comprendono:

- l'alveo del corso d'acqua
- le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua
- le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'habitat fluviale

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi, che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, sull'ecosistema fluviale e sull'habitat naturale nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'Indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico.

Gli interventi sui manufatti edilizi e sugli edifici esistenti all'interno di tali ambiti dovranno essere volti alla conservazione delle valenze storico-architettoniche di cui tali manufatti sono portatori. I progetti relativi a tali interventi dovranno pertanto essere supportati da apposite ricerche sulla documentazione relativa a tali opere depositata presso gli archivi pubblici e/o degli enti gestori dei corpi idrici. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio e logistiche finalizzate a qualificare i luoghi di fruizione ai fini didattici e ricreativi), [tali manufatti potranno essere realizzati nelle aree di pertinenza fluviale solo se non esistono possibilità di localizzazione all'esterno di tali fasce, e qualora realizzati all'interno dovranno mantenere la maggior distanza possibile dal corso d'acqua.](#)

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.



Entro una fascia minima di m. 10 del corso d'acqua ed in genere nelle aree già interessate dalla vegetazione ripariale esistente, ad eccezione dei boschi classificati dal PIF quali boschi trasformabili, deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ed eventualmente deve essere sostituita con vegetazione autoctona.

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat fluviale, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Gli appezzamenti di terreno destinati alle attività agricole dovranno essere parcellizzati e si dovrà conservare il reticolo dei fossi connesso alla raccolta ed allo scolo delle acque superficiali. Dovranno essere conservate anche le zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.



TITOLO V

AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



ART. 60. FASCIA FLUVIALE DEI CORSI D'ACQUA

Le fasce fluviali del torrente Fe', del Rio Monte Rogorella, del Rio Monte di Inarzo e del Riale di Inarzo e le aree contigue ai suddetti corsi d'acqua, costituiscono un corridoio ecologico tra l'ambito della palude Brabbia e la parte sommitale dell'anfiteatro morenico del bacino del lago di Varese.

In tali ambiti il piano persegue la conservazione degli elementi di naturalità e prescrive la tutela dei caratteri geomorfologici dell'alveo e delle sponde e biologici dei corsi d'acqua e della vegetazione.

Elementi sensibili

Il PGT norma ai fini paesistici i seguenti elementi sensibili:

- caratteri del paesaggio naturale e sistemazioni a verde.
- rapporto tra le aree di pertinenza dell'abitato circostante;

Rapporto con le aree di pertinenza dell'abitato circostante

I progetti di trasformazione ammessi devono rispondere ai seguenti requisiti:

- è fatto divieto di realizzare recinzioni e edificazioni ad una distanza inferiore a mt. ~~1,50~~ 4,00 dall'orlo superiore della scarpata che delimita l'incisione fluviale;
- è fatto obbligo di conservare la vegetazione spondale esistente, seppur sottoposta ad opportune cure colturali; a tal fine i progetti di sistemazione delle aree spondali dovranno essere corredati da un apposito studio botanico.

fruizione delle aree pianeggianti o sub-pianeggianti

Al fine di tutelare il paesaggio delle rive del corso d'acqua tra le zone agricole poste oltre la sommità delle scarpate fluviali e l'orlo delle scarpate stesse devono essere mantenute (se esistenti) o create opportune fasce di mascheratura con vegetazione arbustiva aventi come obiettivo prioritario la conservazione della naturalità delle aree prossime al corso d'acqua.

In tali aree:

- è vietata la realizzazione di recinzioni tali da frazionare le aree pianeggianti;
- è ammessa la formazione di siepi e filari, o di fasce boschive utilizzando essenze autoctone;
- è ammesso il consolidamento dell'orlo del terrazzo fluviale facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;

Caratteri del paesaggio naturale e sistemazioni a verde

Il PGT persegue nelle aree di elevata naturalità che connotano il corso d'acqua la tutela del sistema del verde naturale esistente tipico del paesaggio fluviale.

Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- prevedere interventi di selezione degli esemplari arborei ed arbustivi esistenti, confermando tuttavia i caratteri dominanti della vegetazione, sia sotto il profilo botanico che percettivo;
- impiegare, per la definizione delle sistemazioni a verde di progetto, essenze tipiche della sponda, facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;