ART. 38 - TESSUTI RESIDENZIALI DI RILIEVO PAESISTICO.

Sono le parti di tessuti residenziali, edificati o parzialmente edificati, che assumono valore paesaggistico in relazione alla loro conformazione (valori architettonici degli edifici o delle aree pertinenziali che si riverberano sull'identità e la qualità visiva del tessuto urbano) o alla loro localizzazione, in rapporto diretto con il paesaggio collinare o il paesaggio del lago (all'interno di aree pertinenziali spesso ingenti e di alta qualità vegetazionale) . La loro classificazione può derivare anche dai caratteri geomorfologici del terreno o dai precipui elementi di relazione con il sistema ambientale generale.

Il questi ambiti il PdR persegue il mantenimento dell'assetto morfo-tipologico esistente o i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, consentendo la sostituzione edilizia o, in alcuni casi, modeste possibilità di completamento, entrambi nel rispetto dei caratteri morfo-tipologici esistenti.

Gli interventi edilizi ammessi, comunque, saranno realizzabili alla condizione che siano adeguatamente inseriti sotto il profilo ambientale, paesaggistico e morfologico, rispettando e conformandosi, per quanto possibile, anche all'andamento naturale del terreno.

La realizzazione di eventuali nuovi manufatti connessi all'uso residenziale (manufatti accessori e per la fruizione residenziale) può soggiacere, a seconda dei tessuti di seguito normati, a regole differenziate di ammissibilità ed edificazione.

Le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi che comportino modifica degli spazi esterni (morfologia del terreno o articolazione delle aree scoperte):

- da un progetto agronomico di dettaglio delle sistemazioni a verde, che garantisca, oltre alla corretta progettazione delle aree interne, la corretta relazione con i sistemi paesistici della collina o del Lago o con il tessuto urbano;
- da valutazioni geologiche che dimostrino l'inderogabile necessità di modificare l'originaria morfologia del terreno per garantire la stabilità dei versanti o per ogni altra necessità connessa alla difesa del suolo;

Laddove si dovesse procedere, ineludibilmente, ad opere di sistemazione e modellazione del terreno, esse dovranno avvenire con riferimento a:

- DGR 6/48740 del 29/02/2000 *"Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"*
- Allegato alla DGR 16039 del 16/01/2004, *"La valorizzazione delle aree verdi"*,

Per la piantumazione di specie arboree o arbustive si utilizzeranno specie autoctone facendo prioritariamente riferimento alle indicazioni fornite dai PIF vigenti al momento dell'attuazione, comunque integrabile con i contenuti pertinenti della citata DGR 6/48470 del 29 febbraio 2000.

Tali ambiti non sono mai soggetti ai meccanismi perequativo/compensativi del PGT.

A seconda dell'individuazione effettuata dalle tavole del Piano delle Regole, si applica la seguente disciplina urbanistica:

38.1 – TESSUTI RESIDENZIALI DI RILIEVO PAESISTICO DELLA COLLINA

E' ammesso unicamente l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale, di cui alla lettera a) del precedente articolo 8 e delle solo destinazioni d'uso compatibili di seguito elencate:
  - attività di ristorazione o ricettive;
  - studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professionale;
  - centri culturali e sociali, sedi di associazioni.
- ricettive di cui alle lettere h2 del precedente articolo 8.

Restano escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 8.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiario — IF = esistente per le aree edificate (si considera come superficie fondiaria di riferimento la superficie dell'area pertinenziale dell'edificio o degli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale).
- altezza massima degli edifici — H = esistente o 7,50 m per gli interventi edilizi ammessi dai seguenti commi;
- indice di copertura — IC = esistente
- superficie a verde minima — Ve min = esistente

Sono escluse dalla verifica dell'indice IC e Ve min le superfici occupate da piscine e relative aree pavimentate, entro il limite di complessivi mq 150.

L'ampliamento "una tantum" degli edifici esistenti, di cui al successivo articolo 42, è ammesso soltanto nei casi di cui alle lettere a) e b) dello stesso articolo 42, con limite massimo di incremento del 15% della SL esistente e comunque per non più di 35 mq di nuova SL. Restano salve tutte le altre modalità di applicazione dell'ampliamento una tantum definite dall'art. 42delle presenti norme.

E' ammessa la realizzazione ex novo, su aree libere con estensione minima di 1.500 mq ("lotto minimo"), non pertinenziali di edifici esistenti o che non risultino pertinenziali di proprietà indivisa alla data di

adozione della Variante Generale, di un edificio residenziali unifamiliare nel rispetto dei seguenti parametri:

- SL max < mq 200
- SCOP ~~Sc~~ max < mq 150
- Ve min = 0,80 mq/mq

U
T

Per "lotto minimo" si intende un singolo mappale catastale avente, alla data di adozione della presente variante, una superficie uguale o superiore a 1.500 mq.

Al fine di ottenere il "lotto minimo" di cui sopra è sempre ammessa la fusione di mappali, esistenti alla data di adozione della Variante, utili ad ottenere un singolo lotto minimo non più frazionabile a fini edificatori.

Ai fini dell'applicazione di quanto indicato ai precedenti comma non è ammesso, in regime di semplice Permesso di Costruire;

a) il frazionamento di mappali di dimensioni maggiori al "lotto minimo" al fine di ottenere più lotti minimi utili all'edificazione;
b) la fusione di mappali di dimensione inferiore al "lotto minimo" finalizzata a frazionare, successivamente, l'insieme delle aree in più lotti minimi utili all'edificazione.

Il frazionamento catastale o la fusione di mappali per il successivo frazionamento, finalizzati ad ottenere più lotti minimi utilizzabili a fini edificatori è possibile solo:

a) in regime di Permesso di Costruire Convenzionato, sino ad un'estensione complessiva delle superfici coinvolte nei processi di frazionamento/fusione catastale non superiore a 4.000 mq;
b) in regime di Piano Attuativo, laddove l'estensione complessiva delle superfici coinvolte nei processi di frazionamento/fusione catastale sia uguale o superiore a 4.000 mq;
c) a condizione che l'estensione dei nuovi lotti, ottenuti a valle delle fusioni o dei frazionamenti catastali, non risulti inferiore, per ciascun lotto (minimo), a 2.000 mq di superficie fondiaria, oltre alle superfici necessarie per la realizzazione della viabilità e dei parcheggi di uso comune (pubblici o privati);
d) a condizione che il Permesso di Costruire Convenzionato o il Piano Attuativo di cui sopra individuino, compiutamente, le aree (pubbliche o private e a sé stanti rispetto ai lotti minimi) da destinare a viabilità o parcheggi;
e) a condizione che in caso di ricorso a Piano Attuativo, siano reperite (o monetizzate, a seconda delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale) le quantità di aree per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi.

In ogni caso, anche in assenza di frazionamento di lotti minimi esistenti, la realizzazione degli interventi dovrà garantire un corretto collegamento con la viabilità comunale, sia che si tratti di accesso diretto (passo carraio) sia che si tratti di viabilità dedicata (pubblica o privata) connessa all'intervento.

Il vincolo di pertinenzialità delle singole aree oggetto di intervento dovrà essere trascritto sui registri immobiliari ed essere prodotto in sede di rilascio del titolo abilitativo. A valle della trascrizione del vincolo pertinenziale non sarà più possibile procedere ad ulteriori frazionamenti a fini edificatori.

E' ammessa ~~vietata~~ la costruzione di edifici accessori indipendenti ed isolati rispetto agli edifici principali, ~~ad eccezione di~~ oltre a quelli eventualmente necessari per il soddisfacimento delle quantità minime di posti auto pertinenziali, se di SL complessivamente non superiore a 25 mq e se la superficie esterna complessiva delle pareti perimetrali (ivi ricompresa la soletta di copertura ed esclusa la parete del piano di calpestio del pavimento interno) sia interrata per almeno il 70% e sempre che la soletta di copertura sia integralmente ricoperta con almeno 40 cm di terreno vegetale.

71

Devono essere mantenuti fruibili gli eventuali sentieri storicamente sedimentatisi per l'accesso al sistema rurale e forestale della collina e della montagna.

Per tutte le aree ricomprese nelle zone Buffer previste nei Piani a tutela dei SIC 2010003 VERSANTE NORD DEL CAMPO DEI FIORI e IT 2010004 GROTTE CAMPO DEI FIORI e ZPS del Parco Regionale del Campo dei Fiori, si rimanda alle norme di gestione del vincolo e alle previsioni di specifica Valutazione di Incidenza per gli interventi ammessi di uso e trasformazione del suolo.

38.2 – TESSUTI RESIDENZIALI DI RILIEVO PAESISTICO DEL LAGO

E' ammesso unicamente l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale, di cui alla lettera a) del precedente articolo 8 e delle solo destinazioni d'uso compatibili di seguito elencate:
  - attività commerciali di vicinato
  - esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
  - attività di ristorazione o ricettive;
  - studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professionale;
  - centri culturali e sociali, sedi di associazioni;
  - attività varie di servizio pubblico, e comunque in genere tutte quelle attività che per effetto del loro carattere accessorio rispetto alla residenza, della loro limitata incidenza dimensionale

e della perfetta integrazione con gli edifici residenziali e degli spazi necessari per il loro svolgimento sono assimilabili alla residenza.

- ricettive di cui alle lettere h1 e h2 del precedente articolo 8.

Restano escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 8.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria — IF = esistente o 0,15 mq/mq se superiore all'esistente
- altezza massima degli edifici — H = esistente (per gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia o per gli ampliamenti ammessi) o 7,50 m per i nuovi edifici
- indice di copertura — IC = esistente o 15% se superiore all'esistente
- superficie a verde minima — Ve min = 0,80 mq/mq

Per i casi di applicazione obbligatoria dei meccanismi perequativo/compensativi di cui al precedente art.28 sono invece fissati i seguenti indici di edificabilità fondiaria:

- indice di edificabilità totale — IFT = 0,16 mq/mq
- indice di edificabilità proprio — IFp = 0,15 mq/mq
- indice derivato di edificabilità fondiaria — IFd = 0,01 mq/mq

Nei tessuti residenziali di rilievo paesistico del Lago individuati come "**zone di particolare rispetto**" vigono, invece, le seguenti regole di edificazione:

a) l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:
   - indice di edificabilità fondiaria — IF = esistente
   - altezza massima degli edifici — H = esistente per gli interventi di ristrutturazione edilizia o 6,50 per gli interventi di sostituzione edilizia o per gli ampliamenti ammessi.
   - indice di copertura — IC = esistente per gli interventi di ristrutturazione edilizia o 20% per gli interventi di ampliamento o sostituzione edilizia
   - superficie a verde minima — Ve min = 0,80 mq/mq

b) negli interventi di ampliamento "una tantum" o di sostituzione edilizia:
   - devono essere mantenuti eventuali accessi al lago storicamente sedimentatisi;
   - deve essere previsto un arretramento di almeno 20 m delle recinzioni dalla battigia o dal limite

della ZPS LAGO DI VARESE;

- deve essere mantenuta una distanza dell'edificazione dal confine di proprietà prospiciente il Lago pari ad almeno la metà della profondità dell'area di proprietà, misurata ortogonalmente all'andamento della battigia del lago.

c) al fine di incentivare l'arretramento delle recinzioni poste a distanza inferiore ai 20 metri dalla linea di battigia del Lago o dal limite della ZPS del lago, l'ampliamento "una tantum" di cui al successivo art. 42, ammesso limitatamente ai casi di cui alle lettere a) e b) dello stesso articolo 42, potrà avvenire con l'utilizzo di una SL di 40 mq, a prescindere dall'entità della SL esistente.

d) per le stesse finalità di cui alla precedente lettera c), negli interventi di sostituzione edilizia è sempre ammesso l'utilizzo, oltre che delle SL esistenti, anche della quota di ampliamento "una tantum" di cui al comma precedente.

Per gli edifici posti ad una distanza inferiore ai 20 m dalla linea di battigia o per gli edifici la cui area di pertinenza sia già recintata ad una distanza superiore a 20 m dalla stessa linea di battigia, e per i quali non possono trovare applicazione i meccanismi premiali di cui al precedente comma, l'ampliamento una tantum non contestuale a sostituzione edilizia è comunque ammesso nel limite, sempre realizzabile, di 20 mq di SL o di SC aggiuntivi. In tal caso l'ampliamento una tantum deve essere collocato in adiacenza all'edificio esistente e, possibilmente, sul fronte opposto a quello affacciato sul Lago. **31**

Per tutti i tessuti di rilievo paesistico del Lago di cui al presente articolo, sono escluse dalla verifica dell'indice IC e Ve min le superfici occupate da piscine e relative aree pavimentate, entro il limite di complessivi mq 150.

E' vietata la costruzione di edifici accessori indipendenti ed isolati rispetto agli edifici principali, ad eccezione di quelli eventualmente necessari per il soddisfacimento delle quantità minime di posti auto pertinenziali.

Per tutte le aree ricomprese nelle zone Buffer previste nel Piano a tutela della ZPS LAGO DI VARESE si rinvia alle norme di gestione del vincolo e alle previsioni di specifica Valutazione di Incidenza per gli interventi ammessi di uso e trasformazione del suolo.

38.3 - TESSUTI RESIDENZIALI DI RILIEVO PAESISTICO NEL VERDE PRIVATO

Sono le parti del territorio comunale parzialmente edificate perché caratterizzate dalla presenza di parchi e giardini, costituenti pertinenze o ex pertinenze di edifici residenziali, con caratteristiche ambientali di particolare valenza rispetto al contesto in cui si collocano e che necessitano di essere mantenute e tutelate.