



PIANO DELLE REGOLE



ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Progettista:

Sindaco:

Segretario:



- VARIANTE -

VARIANTE adottata dal C.C. con delibera

n° 2 del 08.01.2019

VARIANTE approvata dal C.C. con delibera

n° __ del __. __. __

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

commessa:

669/CH

scala:

allegato:

R3q-var

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
All.R3q-var_Norme tecniche di attuazione	Dicembre '18	ADOZIONE - Variante	SM	SM	SM	0
All.R3q-var_Norme tecniche di attuazione	Luglio '19	APPROVAZIONE - Variante	SM	SM	SM	1

INDICE

TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.	3
Art. 1 - IL P.G.T.	3
Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE.....	3
TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE	4
Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ.....	4
Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE, SOPPALCHI	6
Art. 5 - DISTANZE	7
Art. 5 bis - ALLINEAMENTI.....	8
Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO	8
Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO.....	9
Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE	9
Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	10
Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO.....	11
Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	11
Art. 10bis - ACCESSI CARRAI.....	12
Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI.....	13
Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	13
Art. 13 - VALENZA PAESISTICA.....	14
Art. 14 - PIANI ATTUATIVI.....	14
Art. 14bis - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE.....	15
TITOLO III : NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	16
Art. 15 - AMBITI OMOGENEI	16
Art. 16 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO.....	18
Art. 16.1 - N.A.F. – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	18
Art. 16.2 - V.I.S. – VILLE ED ORGANISMI EDILIZI DI IMPIANTO STORICO CON RELATIVI COMPENDI	21
Art. 17 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE	23
Art. 17.1 - T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO	23
Art. 17.2- T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE.....	24



Art. 17.3 - P.A.V.R. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE - RESIDENZIALE	26
Art. 17.4 - P.A.V.P. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE- PRODUTTIVA	27
Art. 17.5 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	28
Art. 18 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE	30
Art. 18.2 - A.T.P. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE - PRODUTTIVA.....	30
Art. 18.4 - R.F.R. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE.....	32
Art. 18.5 - R.F.P. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - PRODUTTIVA.....	33
Art. 19 - AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE.....	36
Art. 19.1 - P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA	36
Art. 19.2 - R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA.....	37
Art. 20 - AREE AGRICOLE.....	39
Art. 20.1 - A.A.C. – AMBITI AGRO-COLTURALI.....	39
Art. 21 - AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE	43
Art. 21.1 - A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI.....	43
INTERESSE GENERALE	43
Art. 21.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO	44
TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ.....	46
Art. 22 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI	46
Art. 23 - STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE.....	47
Art. 24 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE	47
TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI	48
Art. 25 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	48
Art. 26 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA.....	48
Art. 27 - RETICOLO IDRICO	48
Art. 28 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	48
Art. 29 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	49
Art. 30 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	49
Art. 31 - AREE DESTINATE ALL' INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE- RADIOTELEVISIONE	50
Art. 32 - PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO G. E TRADATE.....	51

Art. 16 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO

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

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 e grande struttura di vendita come definite dal

D. Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lette re e), f), e g). Parimenti le funzioni compatibili di cui al precedente art. 7 delle presenti norme non sono consentite ove superino, in assenza di piano di recupero, il 50% della superficie lorda di pavimento verificata sull'intero immobile interessato.

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.

Resta inteso, in ogni caso, che le parti interne degli edifici per le quali è comprovata l'inesistenza di elementi architettonici e stilistico-decorativi dotati di rilevanza storico-testimoniale sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

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

a)alla formazione ed approvazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 e segg. della L. 457/78 citata, e successive modifiche ed integrazioni, nei seguenti casi:

a.1 comparti individuati da apposita perimetrazione;

- a.2 incremento volumetrico max 10%, per ogni P.d.R., finalizzato ad allineamenti, completamenti o riassetti delle cortine edilizie ad esclusione delle sovrastrutture o superfetazioni aggiuntive non organicamente inserite nella struttura edilizia originaria.

b)-alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente per i complessi edilizi o singoli edifici oggetto di richiesta, 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, di fronte alle seguenti fattispecie tipologiche:

- b.1 ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da comportare componenti residenziali inferiori al 50 % della S.L.P. ovvero da determinare in ogni caso fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;
- b.2 ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione di edifici e loro ricostruzione, identica quanto a sagoma, volume, e caratteristiche dei materiali, agli organismi edilizi preesistenti, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico e funzionale sottoscritta da tecnico laureato abilitato, con le modalità dell'autocertificazione;
- b.3 ricostruzione di edifici riconducibili ad un impianto catastale anteriore al 1942, purché ripristinati nella volumetria originaria secondo comprovato supporto storico-documentale e assetto formale compatibile con i caratteri della zona N.A.F..

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.

2. Gli interventi di cui all'art. 14 L. 17.02.1992 n°. 179 e successive modifiche e integrazioni, 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.

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

I piani di recupero identificati ai sensi del punto 1, lettera a1), del presente articolo sono così disciplinati, con riferimento alle numerazioni evidenziate nell'elaborato R1.2 del P.d.R. :

- Ambito 1 – Binago - Via S. Rocco ang. Via Mazzini
- Ambito 2 – Binago - Via Roma–via Regazzoni-Vicolo Sant'Agata
- Ambito 3 – Binago - Via Vigna Grande ang. Via Diaz

Modalità di intervento

Gli interventi si attuano sotto il profilo conservativo, evitando il più possibile comportamenti sostitutivi anche per ciò che è attinente all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

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

Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali, in particolari ed accertate situazioni statiche e di degrado, 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 gli indirizzi progettuali tipologici originali.

L'inserimento e la sostituzione di nuovi elementi strutturali deve avvenire con l'utilizzo di materiali e tecniche tipologicamente coerenti con quelli preesistenti.

Al fine del consolidamento e riutilizzo in luogo di elementi strutturali e decorativi è consentito l'utilizzo di malte speciali, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

Il consolidamento di strutture orizzontali lignee può essere attuato mediante:

- sostituzioni con materiale della stessa natura o con uguali tecniche di grossa e/o piccola orditura e/o tavolame;
- sostituzione opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati anche con uso di elementi metallici (putrelle, mensole, staffe);
- sovrapposizione al solaio esistente, se di notevole pregio architettonico e decorativo, ma non più staticamente affidabile, di nuova struttura leggera metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso in cui la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti, utilizzando, ad esempio, gli spessori degli antichi sottofondi;

Per il consolidamento e l'irrigidimento dei solai in legno possono essere utilizzate le tecniche tendenti a far collaborare le travi in legno esistenti opportunamente chiodate, con una soprastante cappa cementizia irrigidita con rete metallica.

Le strutture di copertura devono essere mantenute, ripristinate o sostituite con i materiali e le tecniche originarie.

L'eventuale demolizione 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, per i serramenti (finestre, chiusure esterne, vetrine, portoni), per i parapetti, le recinzioni, i cancelli, le pavimentazioni esterne devono essere utilizzati e/o recuperati materiali, forme tecniche coerenti con l'assetto storico-tipologico dell'edificio e con i caratteri ambientali da salvaguardare.

Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione per una sola volta di porticati liberi per il riparo delle autovetture in aderenza agli edifici, di norma con copertura in coppi a falda, quando ciò risulti tipologicamente compatibile con il carattere del comparto, l'altezza massima misurata all'estradosso del punto più alto della copertura non dovrà superare ml 2,70, purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione del presente P.d.R. sprovvisti al loro interno di spazi all'uopo predisposti.

Art. 16.2 - V.I.S. – VILLE ED ORGANISMI EDILIZI DI IMPIANTO STORICO CON RELATIVI COMPENDI

Comprende le aree del territorio comunale riconducibili alle pertinenze paesisticamente significative delle ville storiche o di edifici di pregio architettonico.

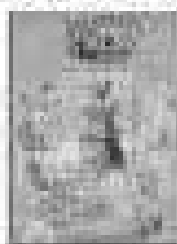
Destinazioni

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

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.

Comune di Binago
(Provincia di Como)



**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**

**PIANO DELLE REGOLE
VARIANTE**

SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO

VARIANTE
Ottobre 2013

R2.a

SCALA: 1:5.000

Responsabile dell'area tecnica:

Avv. Mariela Vitolo

APPROVATA

Estensore UFFICIO DI PIANO:

Geom. Rosino Naro
Geom. Pietro Maraschi
Arch. Silvano Malinetti

Valutazione Ambientale Strategica:

Geologo Linda Corbelli

CONSIGLIO COMUNALE

ALLEGATO

CONFERENZA

DECRETO COMUNALE

DECRETO COMUNALE

DECRETO COMUNALE

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Legenda:

IMPIANTO STORICO

 N.A.F. Nuclei di antica formazione

 V.I.S. Ville e organismi edilizi di impianto storico con relativi compensi

IMPIANTO RECENTE

 T.U.C.-1 Tessuto urbano di completamento

 T.U.C.-2 Tessuto urbano di completamento

 T.U.V. Tessuto urbano ad alta incidenza di verde

 P.A.V.R. Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente - Residenziale



Centro Abitato_Nuovo Codice della Strada D.Lgs 285/92 e D.P.R. 495/92



Vincolo D.Lgs. 42/04 - Fascia di rispetto



Captazioni idriche e fascia di rispetto

D.Lgs. 258/00

D.D.R. 10/04/03 n° 7/13603



Fascia di rispetto complessiva delle captazioni idriche

Vincolo D.Lgs. 42/04 ex L. 1089/39



Piano di recupero

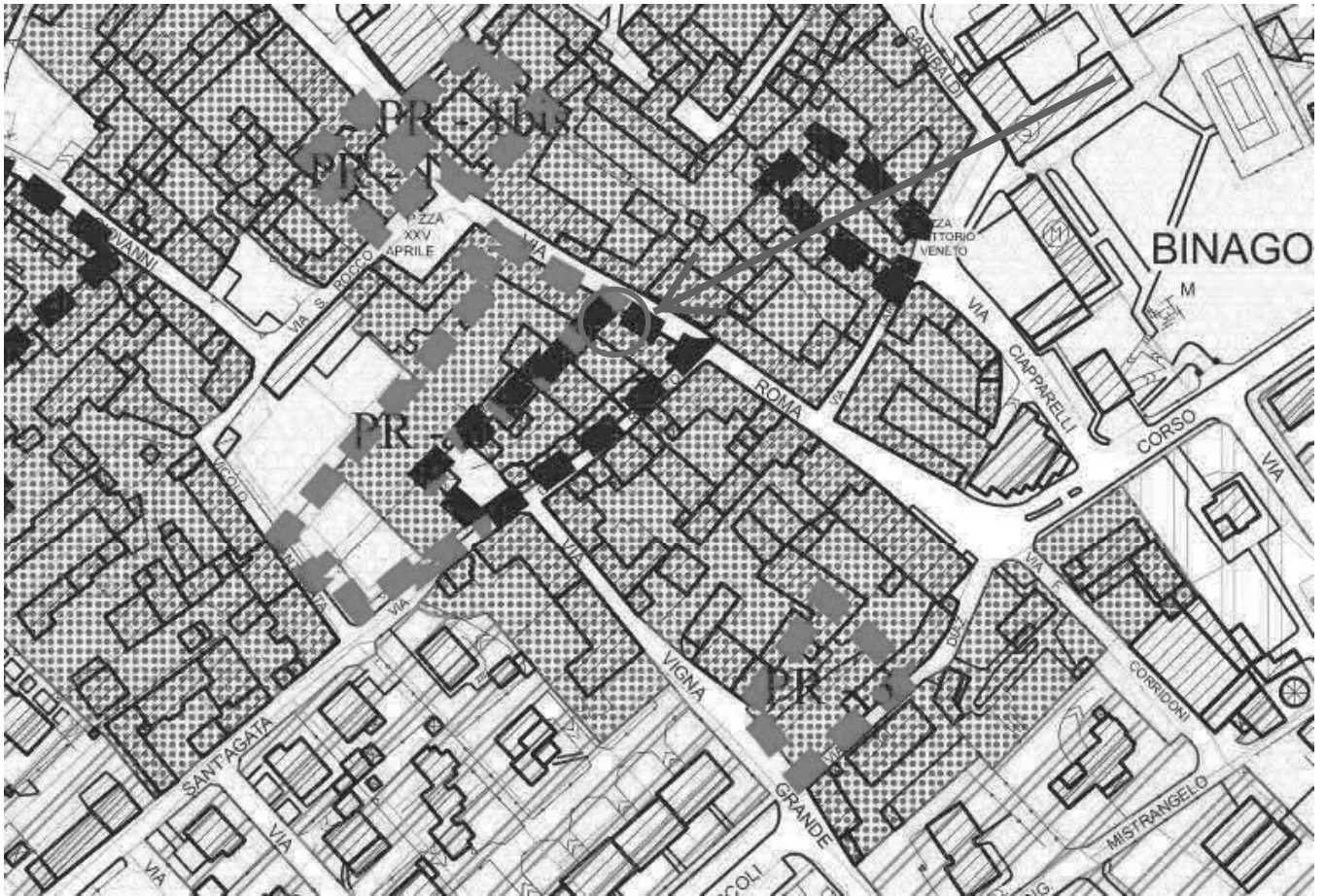


Piano di recupero vigente



Permesso di costruire convenzionato

INFRASTRUTTURE STRADALI



Comune di Binago

Provincia di Como
Regione Lombardia



Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 succ. mod. integr.)
VARIANTE n. 2 / 2018

AGGIORNAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA,
IDROGEOLOGICA E SISMICA



Linda Cortelezzi

ALLEGATO 7A - CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA

scala 1:10.000

data: Novembre 2018

Tecnico incaricato:

dott. Geologo LINDA CORTELEZZI

Via Morazzone n. 3/a - 21049 Tradate (VA) - Tel./Fax +39 0331 843568; cell. +39 338 3613462

mail geostudio1966@libero.it; P.E.C. linda.cortelezzi@epap.sicurezzapostale.it

