



COMUNE DI BISUSCHIO

PROVINCIA DI VARESE

PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE - Norme Tecniche di Attuazione -

Allegato n.

Art. 12 Zona A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Parti del territorio interessate da insediamento storico, artistico. Ambientale, corrispondenti agli impianti originari di formazione dell'abitato soggette al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. Ai sensi di quanto stabilito al titolo IV della Legge 5.08.1978 n. 457. Alcune delle zone stesse sono individuate inoltre come Zone di Recupero che saranno regolamentate con specifico programma approvato dal C.C.

> DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a) Funzioni principali: residenza;
- b) Funzione secondarie compatibili: negozi, botteghe, ristoranti e pensioni con relativi depositi e magazzini, in conformità alle previsioni del Piano Commerciale, artigianato di servizio, uffici e studi professionali, locali culturali e di divertimento, edifici ed uffici pubblici di uso pubblico o di interesse pubblico, ivi compresi gli edifici od i locali per il culto od attività complementari.

> INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a) Per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, le densità fondiarie non possono superare quelle preesistenti.
- b) Per gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica si dovranno rispettare le indicazioni di un Piano di Recupero finalizzato a disciplinare tali interventi; la densità territoriale media complessiva cui il Piano di Recupero si deve riferire è quello previsto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444.
- c) Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori, salvo diverse indicazioni del Piano di Recupero, a quelli intercorrenti tra gli edifici preesistenti.

> MODALITA' DI INTERVENTO

- a) Autorizzazione edilizia per gli interventi tipo a), b) e c) Legge 457 e secondo quanto stabilito dall'art. 7 Legge 25.03.1982 n. 94.
- b) Concessione Edilizia semplice per gli interventi di ristrutturazione edilizia nei comparti e sugli edifici non assoggettati a Piano di Recupero.
- c) Concessione Edilizia previo progetto Planivolumetrico convenzionato: per gli interventi eccedenti quelli al titolo precedente e di ristrutturazione urbanistica secondo le indicazioni stabilite dal Piano di Recupero.

> NORMATIVE DI INTERVENTO E MATERIALI D'IMPIEGO

ABBAINI

E' consentita la formazione, sulle falde di copertura, di nuovi abbaini, non computati volumetricamente trattandosi di "volumi tecnici", alle seguenti condizioni;

- le dimensioni dovranno essere contenute dimensionalmente e comunque proporzionate all'estensione della falda di tetto o porzione di esso;
- il numero massimo di abbaini consentiti è di un elemento per falda o porzione di tetto;
- i materiali di impiego dovranno essere simili a quelli usati per la formazione del tetto, (orditura in legno, tegole in cotto, scossaline in rame od in lamiera);
- è consentito il ripristino di abbaini esistenti, unicamente se gli stessi risultano coerenti con le caratteristiche di cui sopra.

ARCHI E VOLTE

Archi od arcate di portoni di ingresso, di finestre, di portoncini ecc. ecc. e volte a botte, a crociera, ecc. di androni, dovranno, nel limite del possibile, essere conservati e ripristinati nella forma originale riportando alla vista il materiale che li ha costituiti.

Laddove siano evidenti archi od arcate tamponati, se ritenuto elemento caratterizzante ed indispensabile per la ricomposizione delle facciate, dovranno essere liberati e riportati alle forme originali in modo evidente sulle facciate.

BALCONI – BALAUSTR

Nelle operazioni di ristrutturazione e nelle ricostruzioni non sono consentiti balconi a sbalzo, in presenza di logge e loggiati. Per quelli già esistenti sono consentite la manutenzione o la sostituzione con i medesimi materiali di balconate a ballatoi generalmente in legno od in pietra se non risulta prescritta l'obbligatoria demolizione.

PARAPETTI – INFERRIATE

I parapetti di protezione di balconate, le inferriate o griglie di finestre e porte finestre, dovranno essere a disegno semplice nei materiali ferro o legno. Sono preferibili recuperi di forme, dimensioni e metodi costruttivi dei manufatti esistenti di vecchia data. I colori da impiegarsi sono i grigi scuri, i marroni ed il ruggine.

CANALI – PLUVIALI - SCOSSALINE

I canali ed i pluviali devono avere sezione rispettivamente semicircolare e circolare, devono essere posti in opera evitando lunghi e disordinati percorsi lungo le pareti esterne degli edifici. Potranno essere impiegati materiali quali rame, lamiera elettroverniciata o da verniciare, PVC verniciato. I colori vanno ricercati tra i marroni ed i grigi preferibilmente nei toni freddi e scuri.

COLORATURE

In assenza di un piano di colore generale relativo alle gamme cromatiche ammesse nei nuclei antichi, dovrà essere predisposta sulle pareti in restauro, un'apposita campionatura di almeno tre tonalità stese in riquadri di almeno cm. 50x50, su indicazione espressa dalla Commissione Edilizia. Non è comunque ammesso il colore bianco puro e le scelte cromatiche dovranno tendere ad una diversificazione di tonalità e gamme evitando una generale ripetitività di colore.

COMIGNOLI – FUMAIOLI - ESALATORI

I comignoli o fumaioli esistenti devono essere conservati, ripuliti o ricostruiti identici se si presentano coevi all'edificio su cui sorgono e/o se presentano caratteristica di buona forma architettonica. I comignoli o fumaioli di nuova formazione dovranno in qualsiasi caso essere preferibilmente posizionati nelle vicinanze del colmo del tetto ed essere limitati nelle dimensioni ed altezze. Dovranno essere in cotto od in lamiera/rame (comignoli anche detti torrini); oppure in muratura di mattoni da intonacare a vista nelle forme e tipi tradizionali con cappello in pietra o cemento o cotto. Non sono consentiti comignoli o fumaioli prefabbricati di linea moderna.

DAVANZALI – SOGLIE – SPALLE - ARCHITRAVI

In corrispondenza dei piani di appoggio di finestre o porte finestre e di portoncini di ingresso sono consentiti davanzali e soglie con le seguenti caratteristiche:

- spessori uguali o superiori a cm. 5;
- superfici bocciardate o piano sega o spacco naturale;
- materiali quali serizzi – beole – pietri griglie – pietra serena – cemento a vista – graniglia di cemento griglia. I davanzali, le soglie e le spalle laddove esistenti in pietra od in cemento dovranno essere mantenuti o sostituiti in forma e materiali identici. Nuove spalle di porte e portoni sono ammissibili solo ai piani terreni.

Non sono consentiti:

- materiali levigati lucidi (marmi, ecc.);
- spessori minimi;
- materiali metallici (davanzali in lamiera od alluminio).

Gli architravi o piattabande di portoni, porte e finestre potranno essere mantenute a vista se costituiti di legno o pietra. Sono consentite, se chiaramente descritte con particolari architettonici, (è il caso di nuove aperture quali vetrine e porte di negozi, box, ecc.), soluzioni nuove impiegando il C.A. a vista ed i profilati HE in ferro.

DECORAZIONI ED ELEMENTI ARTISTICI

Tutti gli elementi costruttivi od artistici esistenti, risultanti nelle tavole di azionamento o di analisi dei nuclei di antica formazione, come anche quelli non rilevati o che dovessero emergere nel corso di lavori edilizi, sono sottoposti a tutela e salvaguardia. Tali elementi devono rimanere nelle posizioni in cui si trovano ed essere opportunamente protetti e valorizzati. Nella fattispecie sono soggetti a salvaguardia: i portali, gli affreschi interni ed esterni alle abitazioni, le fontane, i pozzi, le decorazioni, i ferri battuti ed ogni altro elemento che ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia risulti meritevole di tutela.

GRIGLIATI DI MATTONI/LEGNO

Negli edifici rustici esistenti, compatibilmente con le nuove attribuzioni di fruizione, sono da mantenere e riproporre: grigliati in cotto, (mattoni sabbiati), od in legno (piallati o uso trieste).

FINESTRE – PORTE FINESTRE - OSCURANTI

Il materiali da impiegarsi, ritenuto più idoneo e coerente è il legno. Sono comunque accettabili serramenti in ferro se richiesti da forme e dimensioni particolari. Persiane e gelosie, antoni o scuri interni, preferibilmente a ventola sono gli oscuranti da impiegarsi. Non sono permessi gli avvolgibili e qualsiasi prodotto "moderno" in PVC od in alluminio naturale o color bronzo. I colori consentiti nelle variazioni chiaro scure sono quelle tipiche dei legnami (naturale, abete, rovere, noce, mogano, palissandro, pino ecc.) e quelli del verde o grigio.

IMPIANTI ESTERNI

Tutte le apparecchiature per impianti tecnologici quali antenne TV, parafulmini, contatori gas, enel, centraline telefoniche, ecc. dovranno in fase di posizionamento rispettare il concetto generale della loro mascheratura, posizionandole in punti nascosti e contenendone le dimensioni. Nell'intera area dei nuclei di antica formazione non è permesso posizionare sui tetti delle case pannelli solari, schermi parabolici, antenne ricetrasmittenti di grande sviluppo verticale.

LUCERNARI

Sulle coperture è possibile posizionare nuovi lucernari di concezione moderna (a ribalta, lungo la pendenza del tetto tipo Velux), a condizione che la superficie vetrata sia inferiore al 10% della superficie della copertura e comunque in numero non superiore a 2 per ogni falda.

PORTONCINI DI INGRESSO

Portoncini, porte, portoni per accessi carrai, basculanti per box auto, dovranno proporre materiali e colori esposti alla voce finestre.

RECINZIONI – MURI DI SOSTEGNO

La divisione di lotti è consentita solamente impiegando essenze verdi quali siepi di alloro, cotonastri, vite canadese..... In esse è possibile collocare reti metalliche, barriere protettive purchè non visibili. Sono consentite, laddove è necessaria una protezione stabile, staccionata in legno e grigliati in ferro. Non è consentito il colore bianco ed in genere i colori chiari.

TERRAZZI

Non sono consentiti inserimenti di nuovi terrazzi. Per quelli esistenti è prescritto un riordino coerente con le caratteristiche generali dell'edificio e con i presenti criteri di intervento.

ZOCCOLATURA

Al piede degli edifici sono consentite zoccolature in pietra od in cemento con l'impiego di pietrame in beola o serizzo regolari con andamento verticale, oppure in stollato di cemento fino o medio e le zoccolature dovranno avere preferibilmente un'altezza variabile di cm. 60/80.

MURATURE

Gradini, scale, recinzioni ove riscontrate o riemergenti nel recupero dovranno essere restituite a vista senza stilature o con minime cementazioni di giunto. Per la protezione delle pietre, se necessario, potranno essere usate vernici siliconiche protettive trasparenti non lucide. Gli intonaci ricoprenti murature in pietrame aventi pregio e significato storico ambientale dovranno essere rimossi e non più rifatti. Le murature riemerse dovranno rimanere in questo caso a vista, con o senza stilatura, secondo il giudizio della Commissione Edilizia. Intonaci: gli intonaci dovranno essere fatti secondo la locale tecnica esecutiva con superficie finale liscia e tirata a frettazzo. Sono esclusi intonaci plastici di qualsiasi tipo, nonché rivestimenti in pietra, a mosaico, con marmi o piastrelle.

GRONDA DEL TETTO - COPERTURA

Le gronde dei tetti dovranno essere in legno, ad eccezione di quelle originali esistenti in pietrame a lastre con modanature a cornicione. Le gronde in legno saranno costituite da: - assito a fasce larghe (12-15 cm.); - travetti uso trieste o 4 fili piallati con modanature correnti tondi. La sostituzione di porzione di gronda del tetto di edifici a schiera dovrà avvenire rispettando le quote di imposta e di colmo, le sporgenze e le modanature delle gronde limitrofe di proseguimento. Le sporgenze delle gronde variano col variare dell'altezza degli edifici, comunque da cm. 60 a 100 canale compreso. I frontespizi possono venire riproposti con o senza gronda. Il legno deve essere naturale o leggermente mordenzato. Il manto di copertura dei tetti dovrà essere in tegole a canale (coppi meglio di recupero), o nei tipi portoghesi o toscani e solo in "cotto".

LOGGIATI

I loggiati costituiscono una testimonianza significativa della derivazione contadina di molti immobili presenti ed una caratteristica architettonica dei nuclei. Laddove esistono dovranno essere ripuliti da superfetazioni e mantenuti con le caratteristiche originali e riproposti nelle stesse forme e con materiali simili in caso di rifacimento. A tal proposito è possibile, al fine di utilizzarli come vani abitabili chiusi, installare tamponamenti di tipo trasparente (vetrate con telai in legno-ferro) purchè siano salvaguardate le partiture riscontrabili ed i materiali originali.

Allegato n.

Art. 13 Zona B – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate destinate prevalentemente alla residenza ed ampiamente urbanizzate.

➤ **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- a) Funzioni principali: residenza;
- b) Funzioni secondarie compatibili: negozi, botteghe, ristoranti e pensioni con relativi depositi e magazzini, artigianato di servizio, uffici e studi professionali, locali culturali e di divertimento, edifici ed uffici pubblici di uso pubblico o di interesse pubblico, ivi compresi gli edifici od i locali per il culto od attività complementari.

➤ **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

- I.f.) mass. 0.8 mc/mq per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione; Per gli edifici già esistenti sono ammessi gli interventi tipo a), b), c), e d) (art. 31 Legge 457) di cui al precedente art. 11.
- H) mass. 07.50 ml.
- N.P.) mass. 2;
- R.C.) mass. 60%;
- D.S.) esistente; se preesistono allineamenti stradali – min. 05.00 ml. negli altri casi.
- D.C.) secondo quanto stabilito dall'art. 9.4 $\frac{1}{2}$ H. min. 05.00 ml.
- D.f.) min. 10.00 ml.

➤ **MODALITA' DI INTERVENTO**

Autorizzazione Edilizia per gli interventi tipo a), b), e c) del precedente art. 11 e secondo quanto stabilito dall'art. 7 della Legge 25.03.1982 n. 94. Concessione Edilizia semplice per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione o nuova costruzione ed ampliamento. Per gli edifici esistenti che alla data di approvazione del P.R.G. abbiano saturato la volumetria massima ammessa è consentito un ampliamento "una tantum" nella misura del 20% della volumetria esistente, con il rispetto di tutti i parametri edilizi di zona.

Allegato n.

Art. 13 Zona B1 – RESIDENZIALE DI VERDE PRIVATO

Parti del territorio interessate dalla recente espansione ed urbanizzazione, caratterizzate da abitazioni mono o bifamiliari con ampie superfici ad orto, prati, giardini o parchi di recente impianto vegetativo.

➤ **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- a) Funzioni principali: residenza;
- b) Funzioni secondarie compatibili: negozi, botteghe, ristoranti e pensioni con relativi depositi e magazzini, in conformità alle previsioni del Piano Commerciale, artigianato di servizio, uffici e studi professionali, locali culturali e di divertimento, edifici ed uffici pubblici di uso pubblico o di interesse pubblico, ivi compresi gli edifici od i locali per il culto od attività complementari.

➤ **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Volumetria pari a quella esistente;

- H) mass. 08.50 ml.
- N.P.) mass. 2;
- R.C.) mass. 45%;
- D.S.) min. 05.00 ml.
- D.C.) ½ altezza edificio con un minimo 05.00 ml.
- D.f.) min. 10.00 ml.

➤ **MODALITA' DI INTERVENTO**

Per gli edifici esistenti sono ammessi Autorizzazione o Concessione Edilizia semplice per gli interventi tipo a), b), c) e d) dell'art. 11 delle presenti norme.

E' ammesso un ampliamento "una tantum" nella misura del 10% della volumetria preesistente, con il rispetto di tutti i parametri edilizi di zona.

Allegato n.

Art. 14 Zona C – ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Parti del territorio inedificate e destinate, previa urbanizzazione, ai nuovi insediamenti residenziali.

> DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a) Funzioni principali: residenza;
- b) Funzioni secondarie compatibili: negozi, botteghe, ristoranti e pensioni con relativi depositi e magazzini, artigianato di servizio, uffici e studi professionali, locali culturali e di divertimento, edifici ed uffici pubblici di uso pubblico o di interesse pubblico, ivi compresi gli edifici od i locali per il culto od attività complementari.

> INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- I.f.) mass. 0.8 mc/mq per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione; Per gli edifici già esistenti sono ammessi gli interventi tipo a), b), c), e d) (art. 31 Legge 457) di cui al precedente art. 11.
- H) mass. 07.50 ml.
- N.P.) mass. 2;
- R.C.) mass. 60%;
- D.S.) esistente; se preesistono allineamenti stradali – min. 05.00 ml. negli altri casi.
- D.C.) secondo quanto stabilito dall'art. 9.4 $\frac{1}{2}$ H. min. 05.00 ml.
- D.f.) min. 10.00 ml.

> MODALITA' DI INTERVENTO

- a) Autorizzazione edilizia per gli interventi tipo a), b) e c) Legge 457 e secondo quanto stabilito dall'art. 7 Legge 25.03.1982 n. 94.
- b) Concessione Edilizia semplice per gli interventi di ristrutturazione edilizia nei comparti e sugli edifici non assoggettati a Piano di Recupero.
- c) Concessione Edilizia previo progetto Planivolumetrico convenzionato: per gli interventi eccedenti quelli al titolo precedente e di ristrutturazione urbanistica secondo le indicazioni stabilite dal Piano di Recupero.

> MODALITA' DI INTERVENTO

Autorizzazione Edilizia per gli interventi tipo a), b), e c) del precedente art. 11 e secondo quanto stabilito dall'art. 7 della Legge 25.03.1982 n. 94. Concessione Edilizia semplice per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione o nuova costruzione ed ampliamento. Per gli edifici esistenti che alla data di approvazione del P.R.G. abbiano saturato la volumetria massima ammessa è consentito un ampliamento "una tantum" nella misura del 20% della volumetria esistente, con il rispetto di tutti i parametri edilizi di zona.

Allegato n.

Art. 16 Zona E3 – AGRICOLA DI PROTEZIONE AMBIENTALE

Verde boschivo territoriale di valore ecologico ambientale e paesistico in funzione di salvaguardia.

➤ **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

a) attività connesse alla cura, al mantenimento ed all'uso anche produttivo del patrimonio boschivo e naturale esistente: taglio colturale, rimboschimento, opere di bonifico od antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

b) Sono escluse in tali zone tutte le alterazioni e manutenzioni del suolo e del patrimonio naturale che non siano finalizzate a quanto previsto ai precedenti punti. Non è consentita l'autorizzazione di opere connesse all'apertura ed all'esercizio di nuove cave.

➤ **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Per le costruzioni eventualmente esistenti in zona sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi ammessi dalla classificazione.

Allegato n.

Art. 16 Zona E1 – AGRICOLA GENERICA DI PRODUZIONE

➤ **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- a) Funzione principale: impianti ed attrezzature per attività agricole;
- b) Funzioni secondarie compatibili: residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

➤ **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

- I.f.) mass. 0.06 mc/mq per la residenza su terreni a coltura orticola o floricola specializzata.
- I.f.) mass. 0.03 mc/mq per la residenza sugli altri terreni;

Le attrezzature e le infrastrutture necessarie all'esercizio dell'attività agricola non sono sottoposte a limiti volumetrici

- H) mass. 7.50 ml.;
- I) mass. 4.00 ml. per le serre;
- R.c.) mass. 40% dell'intera superficie aziendale per le serre su terreni a coltura orticola o floricola Specializzata;
- R.c.) mass. 10% dell'intera superficie aziendale per le altre attrezzature ed infrastrutture agricole compresa la residenza;

E' considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o da altra costruzione esistente, con coperture o chiusure laterali abitualmente infisse.

- D.s.) min. 5.00 ml. Salvo quanto stabilito dall'art. 9.3;
- D.c.) min. 5.00 ml.
- D.f.) min. 10.00 ml.
- Min. 20.00 ml tra le abitazioni circostanti e gli ambienti di ricovero del bestiame.

➤ **MODALITA' DI INTERVENTO**

Autorizzazione Edilizia per gli interventi tipo a), b) e c) Legge 457 e secondo quanto stabilito dell'art. 7 della Legge 25.03.1982 n. 94. Concessione Edilizia semplice per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione o nuova costruzione. Il rilascio della Concessione dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 3 L.R. 07.06.1980 n. 93.

Allegato n.

Art. 16 Zona E2 – AGRICOLA DI PRODUZIONE SPECIALISTICA

Con apposito simbolo grafico e retinatura sono state individuate aree ad alta vocazione di produttività agricola o relative al riconoscimento di attività od attrezzature agricole già esistenti. All'interno di queste aree trova applicazione la normativa della zona E1.

➤ **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- a) Funzione principale: impianti ed attrezzature per attività agricole;
- b) Funzioni secondarie compatibili: residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

➤ **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

- I.f.) mass. 0.06 mc/mq per la residenza su terreni a coltura orticola o floricola specializzata.
- I.f.) mass. 0.03 mc/mq per la residenza sugli altri terreni;

Le attrezzature e le infrastrutture necessarie all'esercizio dell'attività agricola non sono sottoposte a limiti volumetrici

- H) mass. 7.50 ml.;
- I) mass. 4.00 ml. per le serre;
- R.c.) mass. 40% dell'intera superficie aziendale per le serre su terreni a coltura orticola o floricola Specializzata;
- R.c.) mass. 10% dell'intera superficie aziendale per le altre attrezzature ed infrastrutture agricole compresa la residenza;

E' considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o da altra costruzione esistente, con coperture o chiusure laterali abitualmente infisse.

- D.s.) min. 5.00 ml. Salvo quanto stabilito dall'art. 9.3;
- D.c.) min. 5.00 ml.
- D.f.) min. 10.00 ml.
- Min. 20.00 ml tra le abitazioni circostanti e gli ambienti di ricovero del bestiame.

➤ **MODALITA' DI INTERVENTO**

Autorizzazione Edilizia per gli interventi tipo a), b) e c) Legge 457 e secondo quanto stabilito dell'art. 7 della Legge 25.03.1982 n. 94. Concessione Edilizia semplice per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione o nuova costruzione. Il rilascio della Concessione dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 3 L.R. 07.06.1980 n. 93.