



COMUNE DI BREZZO DI BEDERO
Provincia di Varese

UFFICIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

Tel. 0332.511707 - fax 0332.500518

ufficio_tecnico@comune.brezzo-di-bedero.va.it

Prot. e. n. 2966

Prot. u. n. [vedi segnatura a margine]

Brezzo di Bedero, 01/07/2024

Cert.n. 16/2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

A richiesta della parte interessata: **AVV. ELISA CORSI**

Visti gli atti d'ufficio

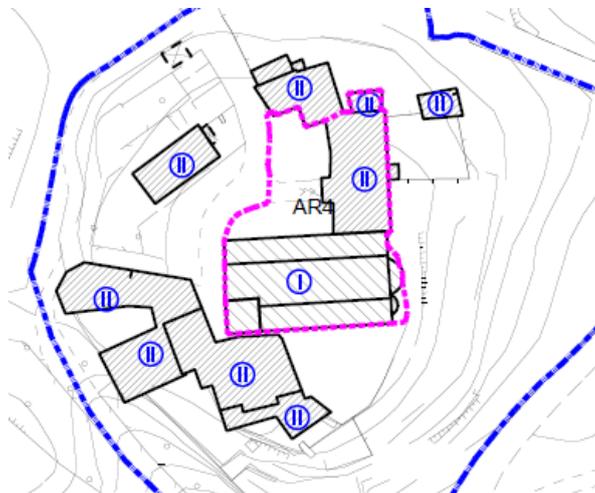
Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001

Sulla base dell'estratto mappa allegato alla richiesta stessa e della consistenza delle particelle catastali in esso rappresentate

CERTIFICA

- A)** Che, le aree indicate con i mappali nn. 2510, 2599, di questo Comune, sono classificate nel Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 28/12/2012, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 11/06/2013, con valutazione di compatibilità al P.T.C.P. della Provincia di Varese espresso con deliberazione della Giunta Provinciale n. 126 del 16/04/2013; con parere ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 espresso dalla Giunta Regionale lombarda con deliberazione n. X/153 del 17/05/2013, vigente, a seguito di avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 15, in data 09/04/2014;

Piano delle Regole – Norme Tecniche – Art. 2.3.1. Ambito del tessuto storico





COMUNE DI BREZZO DI BEDERO

Provincia di Varese

I nuclei di antica formazione costituiscono parti del territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale verificate anche sulla base della cartografia IGM prima levatura e dei catasti storici.

Gli obiettivi che il Piano si pone per tali ambiti sono i seguenti:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali garantendo il mantenimento dei caratteri edilizi e di quelli architettonici degli edifici e degli spazi aperti, pur nel rispetto delle necessità di trasformazione dell'uso;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il miglioramento e il mantenimento della quantità degli spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano garantendo il pieno rispetto degli elementi tipologici, la conservazione materiale degli edifici;
- favorire la riduzione drastica delle incongruenze introdotte con interventi recenti, non consoni al carattere architettonico dell'ambiente e consentire la trasformazione di alcune parti del tessuto edificato privi di valori e di significato purché gli interventi siano realizzati conformemente all'impianto originario e congruamente con caratteri tipologici ed architettonici dell'intorno.

In seguito all'analisi dello stato di fatto dell'edificazione degli elementi significativi lo stato di conservazione, il valore architettonico e ambientale gli edifici sono stati classificati, ai fini della determinazione delle possibilità di intervento, nelle seguenti categorie:

Classe I - Edifici di interesse storico e/o artistico, che conservano tuttora i caratteri architettonici originali.

Classe II - Edifici che, pur non rivestendo elevato pregio architettonico o motivi di rilevante interesse storico, presentano comunque particolari caratteristiche tipologiche e/o morfologiche.

Classe III - Edifici che, per la loro serialità ed i reciproci rapporti che assumono nel contesto edilizio, sono determinanti nella conformazione dell'assetto strutturale complessivo degli spazi pubblici (vie, piazze, ecc.); ovvero edifici di interesse ambientale per la comune matrice funzionale ancora riconoscibile pur in assenza di qualità architettonica. In questa classe sono altresì compresi gli edifici che, pur rivestendo in origine un interesse documentario o ambientale, risultano oggi degradati o parzialmente alterati.

Classe IV - Manufatti accessori, dipendenze di servizio, box, che possono essere indifferenti al contesto o costituirne fattore compromissorio o superfetativo.

Per i manufatti esistenti cui non è stata assegnata, nella tavola "PdR 02 Modalità di intervento nel centro storico", una classe specifica di intervento, potrà essere richiesta da parte del proprietario, l'attribuzione di una classe, previa presentazione di una documentazione illustrante la consistenza, le caratteristiche costruttive, tipologiche e di uso e l'effettiva esistenza del manufatto prima della data di approvazione del PGT; tale attribuzione verrà rilasciata dalla Amministrazione comunale previo insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio

Prescrizioni generali e modalità di intervento

Premesso che non sono consentite

- modifiche tipologiche di scala edilizia o urbanistica, e modifiche dei caratteri distintivi dell'organismo strutturale degli edifici esistenti;
- modifiche della rete viaria, dei perimetri degli isolati, della conformazione delle corti e della composizione delle cortine edilizie;
- realizzazione di nuove costruzioni, autonome o accessorie, su aree inedificate

in generale devono essere rispettate le seguenti modalità di intervento salvo eventuali proposte che potranno essere proposte in sede di Piano di Recupero:

- Ogni intervento deve essere finalizzato, in via generale, al mantenimento dei caratteri formali del singolo edificio, garantendo contemporaneamente la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche organiche dell'ambiente costruito in cui l'edificio stesso si inserisce.



COMUNE DI BREZZO DI BEDERO

Provincia di Varese

- Per gli edifici in classe I sono ammessi gli interventi di cui ai commi a), b), c) dell'art. della l.r. 12/2005, mentre negli edifici classificati in classe II, III e IV sono ammessi anche quelli indicati al comma d) della l.r. 12/2005.
 - I manufatti di origine agricola in cui tale attività risulti allo stato attuale dismessa, possono essere recuperati anche per usi residenziali; gli interventi dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni indicate per la classe in cui sono stati classificati.
 - È fatto obbligo eliminare tutte le superfetazioni di epoca recente non regolarmente autorizzate quali tettoie, parti aggettanti chiuse (servizi igienici, ripostigli, ecc.) tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati, balconi, ballatoi o scale esterne aggiunte.
 - È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza.
 - Il Sindaco ha comunque la facoltà di prescrivere la demolizione di costruzioni accessorie indecorose o incompatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.
 - Al fine di incentivare il recupero dei nuclei storici è possibile applicare un incremento della SIp pari al 10% della SIp esistente.
 - Gli Indici e parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono i seguenti:
 - Rc pari all'esistente (escluse le eventuali nuove pertinenze e gli ampliamenti minimi consentiti)
 - H. pari all'esistente (tranne nei casi previsti nel successivo punto relativo alle norme particolari per il riuso dei sottotetti)
 - SIp esistente con possibilità di incremento fino al 10% e un minimo di mq 6 per esigenze igienico sanitarie
 - Dc-Df-Ds pari all'esistente (le distanze potranno variare, rispetto alla situazione esistente in relazione all'esigenza di ripristinare gli allineamenti originari o la continuità delle cortine edilizie costituenti gli allineamenti stradali).
- Resta inteso che per le pertinenze e gli ampliamenti ammessi valgono le distanze del Codice civile.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, eseguiti in osservanza delle prescrizioni di cui alle presenti norme, sono attuati con intervento diretto, mentre ogni intervento che superi le limitazioni contenute nel presente articolo, può essere proposto nell'ambito di un piano di recupero esteso ad una intera unità (da identificarsi in generale con la corte o con un fronte di edifici adeguato). Il progetto in tale caso dovrà ottenere il benestare della Commissione del Paesaggio.

L'Unità minima di intervento deve comprendere l'edificio e la porzione di edificio da sottoporre ad intervento unitario, può ricomprendere anche le aree pertinenziali, appartenenti o meno allo stesso proprietario o gruppo di proprietari. Sono in ogni caso soggetti a piano esecutivo gli interventi che comportano una ristrutturazione urbanistica, nonché modifiche delle destinazioni d'uso connesse ad opere edilizie che comportino la necessità di acquisire aree ad uso pubblico.

Omissis

In particolare, si evidenziano qui di seguito le condizioni prescrittive, valide per ciascuna delle classi di edifici, al di fuori di eventuali proposte introdotte in sede di pianificazione attuativa.

Sugli edifici appartenenti alla **classe I** si applicano le seguenti prescrizioni:

- Tali edifici di pregio storico artistico, dovranno essere oggetto di interventi volti a documentare o a conservare i materiali, gli elementi e le tecniche con cui sono stati costruiti; dovranno essere conservati i materiali originali delle strutture portanti, ove siano in vista e gli elementi strutturali che caratterizzano l'edificio (murature portanti, colonne, arcate, loggiati);
- Le coperture dovranno conservare sagoma, pendenza e quota d'imposta originari, ed utilizzare un manto in laterizio coerente con la tipologia dell'edificio;
- La composizione delle facciate deve essere rispettata anche per ritmo e dimensione delle aperture.



COMUNE DI BREZZO DI BEDERO

Provincia di Varese

Il rispetto di tali prescrizioni è indicativo nel caso di edifici vincolati per i quali vale il parere della Soprintendenza.

- Vengano conservati gli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio (colonne, arcate, loggiati);

Le coperture dovranno conservare sagoma, pendenza originari, (sempre che le stesse non siano state oggetto di adattamenti che poco consoni con il contesto) ed utilizzare un manto in laterizio coerente con la tipologia dell'edificio; saranno consentite aperture in falda tipo lucernari, con esclusione di altre tipologie: non sono ammessi coperture trasparenti, serre e verande, terrazzi in falda;

La composizione delle facciate deve essere rispettata anche per ritmo e dimensione delle aperture.

Sugli edifici appartenenti alla **classe III** si applicano le seguenti prescrizioni:

Vengano conservati gli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio (colonne, arcate, loggiati);

- Le coperture siano realizzate con l'impiego di tegole in laterizio; è ammessa la formazione in falda di aperture, oltre che di tipo tradizionale, anche complanari; nonché di terrazzi il cui parapetto non emerga dalla linea della falda; coperture trasparenti, verande o serre sono ammesse sulle fronti interne degli edifici;

Sugli edifici appartenenti alla **classe IV**, si applicano le seguenti prescrizioni:

Gli edifici accessori, collocati nella classe V, sono di norma preordinati alla demolizione. Ne è tuttavia consentito il mantenimento con l'obbligo di adeguamento alle seguenti prescrizioni in caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria:

- La copertura sia in tegole di laterizio e venga escluso l'uso di lastre ondulate in materiale plastico o fibrocementizio nonché in lamiera; quelle esistenti in contrasto con la presente prescrizione vengano adeguati in caso di intervento;

- Gli elementi accessori della copertura siano coerenti con quelli degli edifici adiacenti: in particolare, si esclude l'uso di lattonerie a sezione quadra o in pvc;

- Gli intonaci siano al civile con divieto di intonaci plastici e rivestimenti lapidei o ceramici;

- Gli eventuali zoccoli siano in intonaco o pietra non lucida;

- Infissi, serramenti, parapetti, inferriate, e vetrine ai piani terra devono avere caratteristiche coerenti sull'intera facciata dell'edificio oggetto dell'intervento e con quelle degli edifici posti nell'immediato intorno.

- Per i box auto preesistenti sono ammesse serrande ad anta o basculanti rivestite in legno, con esclusione del manufatto metallico a vista se non per la parte strutturale

Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito del tessuto storico sono ammesse tra le:

- Destinazioni principali: R- residenza

- Destinazioni complementari / compatibili, con la limitazione dimensionale stabilita, sempreché non arrechino disturbo:

I4.a - artigianali di servizio non molesto;

T1 - attività terziarie di contesto

C1 - esercizi commerciali di vicinato

C6 - pubblici esercizi di contesto

S - funzioni di servizio: modeste attività connesse con l'agricoltura, nei soli nuclei di antica formazione sparsi.

- Destinazioni non ammissibili:

- le destinazioni complementari / compatibili o, comunque, che non siano consone all'ambito storico interessato ed alla principale destinazione residenziale:

- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nella classificazione

Norme particolari per il riuso dei sottotetti

Il riuso dei sottotetti a scopo abitativo negli edifici di classe I è consentito solo nel rispetto delle altezze esistenti e che sussistano le caratteristiche di altezza ed aeroilluminazione previste dalle norme igienico-sanitarie. Per gli altri edifici contrassegnati dalla classe II-III è ammesso il **raggiungimento dei minimi di altezza attraverso il sopralzo del colmo dell'edificio entro il limite massimo di cm 80.**



COMUNE DI BREZZO DI BEDERO

Provincia di Varese

In caso di modifica di altezza del colmo e/o delle gronde, il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggistica Comunale, che dovrà verificare il rapporto volumetrico e gli allineamenti dell'edificio oggetto di intervento con l'intorno, basandosi su criteri di continuità paesaggistica al fine di dimostrare il miglioramento della qualità complessiva dei luoghi.

Deroga alle norme di igiene edilizia

Negli interventi di recupero a scopo residenziale di locali già destinati ad abitazione che abbiano superfici ed altezze inferiori a quelle prescritte dalle norme vigenti in materia di igiene edilizia, e consentito il mantenimento di tali valori purché rientrino in un margine del 10% rispetto ai minimi normativi, quando ciò consenta la conservazione dell'impianto strutturale originario, così come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della Sanità 9 giugno 1999.

Sono inoltre possibili deroghe per i rapporti aeroilluminanti non adeguati qualora, in relazione al grado di intervento, non si possano modificare le dimensioni delle aperture esistenti, previo obbligatorio parere dell'ASL, ai sensi dell'art. 3.0.0 del Regolamento locale di Igiene Tipo.

Aree libere

Le aree libere, o che diventino tali per effetto di demolizioni, sono di massima inedificabili, salvo che non sia consentito il riuso del volume demolito o la ricomposizione volumetrica dei corpi edilizi esistenti, in base alle prescrizioni contenute nel presente articolato.

Per la pavimentazione delle aree libere devono essere adoperati i materiali più coerenti con l'ambiente locale, conservando o ripristinando le pavimentazioni in ciottoli, beole regolari, cotto, o simili. È vietato l'impiego, o il ripristino se preesistenti, dei materiali seguenti:

quadrotti o battuto, ceramica, gres, marmi levigati, pietre ad opus incertum, asfalto (quest'ultimo, salvo che non sia già preesistente).

Sono assentibili pavimentazioni realizzate con materiali cementizi di tipo prefabbricato, purché la foggia e il colore dei manufatti siano assolutamente affini ai materiali tradizionali e purché le modalità di posa siano conformi a quelle originarie legate alla tradizione storica dei luoghi.

Le aree a verde originarie costituenti giardini e in generale le alberature, i prati e le aiuole dovranno essere salvaguardate; eventuali nuove piantumazioni e la formazione di nuovi spazi a verde, dovranno essere realizzate con essenze appartenenti alla tradizione locale.

- B)** Che, l'area indicata con il mappale n. 2598, di questo Comune, è classificata nel Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 28/12/2012, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 11/06/2013, con valutazione di compatibilità al P.T.C.P. della Provincia di Varese espresso con deliberazione della Giunta Provinciale n. 126 del 16/04/2013; con parere ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 espresso dalla Giunta Regionale lombarda con deliberazione n. X/153 del 17/05/2013, vigente, a seguito di avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 15, in data 09/04/2014;

Piano delle Regole – Art. 2.4.3. Ambiti boscati

Comprende la parte di territorio comunale, coperta da boschi, che presenta caratteristiche naturalistiche che si ritiene utile tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarla.

Oltre a quanto previsto nel Pif, è vietato qualsiasi tipo d'edificazione tranne che per quanto indicato nel comma successivo; per gli edifici esistenti sono consentiti interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro conservativo così come definiti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della l.r.12/05 e la ristrutturazione edilizia, con l'obbligo sempre di mantenere la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del P.R.G.

Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico-tecnologico e funzionale, restauro e risanamento conservativo.



COMUNE DI BREZZO DI BEDERO

Provincia di Varese

Le recinzioni in questa zona potranno essere concesse solo per dimostrate esigenze di tutela dell'area boscata o potranno delimitare la proprietà nella misura massima di 10 volte la superficie coperta dell'edificio in essa ricadente esclusi i manufatti per la cura dei boschi; dovranno inoltre garantire il regolare deflusso delle acque, avere un'altezza non superiore a m. 1,50 mantenendo un distacco dal suolo di almeno 10 cm., devono essere trasparenti con eventuale integrazione effettuata utilizzando delle siepi o degli schermi vegetali.

Le recinzioni esistenti, realizzate con muri a secco devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico.

Sono ammesse movimentazioni del terreno necessarie per interventi di rimboschimento e tutela del bosco.

È ammessa in via generale la realizzazione d'infrastrutture d'interesse pubblico o generale per tutela idraulica, o geologica.

Inoltre:

Le superfici in questione risultano assoggettate al seguente quadro vincolistico:

Piano delle Regole – Norme Tecniche – Art. 2.1 – Quadro vincolistico esistente

B- Beni paesaggistici ed altri beni pubblici

I beni paesaggistici disciplinati dal presente piano sono quei beni territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale e testimoniale, espressivi dell'identità locale, la cui tutela garantisce i valori fondamentali e le risorse del territorio da preservare quale lascito per le generazioni future.

Sono, in particolare, soggetti a tutela:

- gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, d.lgs. 42/04;
- le aree e gli immobili previsti dall'art. 142 del d.lgs. 42/04;
- le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della normativa vigente.

Comunque, nel rispetto della normativa vigente, l'individuazione dei beni e delle risorse essenziali del territorio indicati nel presente articolo e accertamento delle loro caratteristiche intrinseche, così che limitazioni al loro godimento non determina un diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 145 del d.lgs. 42/04.

In particolare, il territorio di Brezzo di Bedero con DM Pubblica Istruzione del 14.02.1969 è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 29 giugno 1939 n. 1497 e quindi ricade completamente in vincolo paesaggistico (d.lgs 42/04).

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale costituisce "ambito di elevata naturalità" la porzione di territorio al di sopra della linea di livello dei 400 m.

D- Zona a rischio archeologico

Nelle zone oggetto di ritrovamenti archeologici:

- Collegiata di S. Vittore;
- Terrazzamenti retrostanti l'abside della Collegiata
- Centri storici di Brezzo e di Bedero

trovano applicazione le norme di tutela del patrimonio archeologico dettate dal D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e dalla legislazione speciale, con particolare riferimento alle opere postulanti escavazioni.

Si prescrive che negli atti abilitativi di interventi ricadenti in tali zone venga inserito l'obbligo, da parte del proprietario o dell'impresa appaltatrice dei lavori di scavo, per tutte le opere che comportino scavi e movimentazione di terra affinché sia possibile valutare ogni possibile interferenza con presenze archeologiche e sia possibile eseguire un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui l'ufficio della Soprintendenza lo ritenga opportuno.

La comunicazione preventiva dovrà essere effettuata dal proprietario e dall'impresa appaltatrice dei lavori di scavo, sia per lavori in proprietà pubblica, sia privata che prevedano scavi per la realizzazione di fabbricati, box interrati, ampliamenti di edifici esistenti, e dovrà essere inviata alla



COMUNE DI BREZZO DI BEDERO Provincia di Varese

Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia con un anticipo di 15 giorni rispetto all'inizio dei lavori di scavo.

La comunicazione dovrà contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto mappa, una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione.

Dovranno essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere o dell'architetto che dirige i lavori in modo da permettere di prendere i dovuti contatti. In caso di differimento della data prevista di inizio lavori si chiede una tempestiva comunicazione. Non occorre inviare il progetto completo.

Il presente certificato viene rilasciato su richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti di legge

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Enrico Patrignani

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa